

TABLA DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. CONTEXTO	3
1.1.1. Posibilidades de operación:.....	4
1.1.2. El problema detectado:.....	4
1.2. OBJETIVOS	5
1.2.1. Objetivo General:	5
1.2.2. Objetivos específicos:	5
1.2.3. Resultados esperados:.....	5
1.3. ALCANCE DEL TEMA A ABORDAR	5
1.4. MARCO REGULATORIO	6
1.5. METODOLOGÍA	6
1.5.1. Descripción de herramientas a utilizar.....	7
1.5.2. Análisis y desarrollo interno	7
1.5.3. Culminación.....	8
2. ANALISIS ESTRATÉGICO	9
2.1. Modelo PESTEL	9
2.2. 5 Fuerzas de Porter	14
2.3. Análisis FODA.....	16
2.4. Conclusiones de las 5 fuerzas de Porter y análisis FODA	17
2.5. Cadena de Valor	17
2.6. Estrategia genérica de negocios.....	18
2.6.1. Misión y Visión	19
2.6.1.1. Misión.....	19
2.6.1.3. Valores	19
2.6.2. Objetivos estratégicos.....	19
2.6.2.1. Definición del Segmento Objetivo:.....	20
2.6.2.2. Segmento objetivo:.....	20
3. ANÁLISIS DE MERCADO	21
3.1. ANÁLISIS DE LA DEMANDA	21
3.1.1. Sector Inmobiliario.....	21
3.1.2. Inmigración.....	23

3.1.3. Estimación de la demanda	24
3.2. ANÁLISIS DE LA COMPETENCIA.....	24
4. MODELO DE NEGOCIO	26
4.1. FACTORES CRÍTICOS DE ÉXITO	26
4.2. PROPUESTA DE CREACIÓN DE VALOR.....	26
4.2.1. Ventaja competitiva.....	26
4.2.2. Competencia central	27
4.2.3. Diferenciación: aplicación de Modelo VRIO	27
5. PLAN COMERCIAL	28
5.1. “FOLLOW UP” DEL CLIENTE	28
5.2. PLAN DE MARKETING	32
5.2.1. Marketing estratégico: S-T-P.....	32
5.2.2. Marketing mix: evolución y aplicación de “7P” y “4C”.....	34
5.2.3. Captación y fidelización	35
5.2.4. Alianzas estratégicas.....	36
6. PLAN OPERACIONAL.....	37
6.1. PROCESOS	37
6.2. CONTROL DE CALIDAD.....	38
6.2.1. Garantía tecnológica.....	39
6.2.2. Capacidad	39
6.2.3. Plataforma tecnológica.....	40
7. PLAN ORGANIZACIONAL	41
7.1. DOTACIÓN	41
7.2. ORGANIGRAMA.....	42
8. PLAN FINANCIERO.....	44
8.1. PLAN DE INVERSIONES	44
8.2. ESTRUCTURA DE COSTOS.....	45
8.2.1. Proyección de ingresos: estimación de demanda	46
8.2.2. Evaluación financiera	48
9. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD	52
9.1. ESCENARIO OPTIMISTA.....	52
9.2. ESCENARIO PESIMISTA	53

9.3. ESCENARIO OPTIMISTA Y PESIMISTA CON 2 VARIABLES	54
CONCLUSIONES	57
BIBLIOGRAFÍA	58
ANEXOS	59
ANEXO A: METODOLOGÍA Y PREGUNTAS DE LA ENCUESTA.....	59
ANEXO B: RESULTADOS Y ANÁLISIS DE LA ENCUESTA	64
ANEXO C: PROPUESTA EMPRESA GLOBAL CONEXUS	72
ANEXO D: INVERSIÓN INICIAL.....	77
ANEXO E: CÁLCULO DEL CAPITAL DE TRABAJO	78
ANEXO F: ANÁLISIS EN ESCENARIO OPTIMISTA	79
ANEXO G: ANÁLISIS EN ESCENARIO OPTIMISTA 2	80
ANEXO H: ANÁLISIS EN ESCENARIO PESIMISTA.....	81
ANEXO I: ANÁLISIS EN ESCENARIO PESIMISTA 2	82
ANEXO J: ANÁLISIS EN ESCENARIO OPTIMISTA CON 2 VARIABLES	83
ANEXO K: ANÁLISIS EN ESCENARIO OPTIMISTA 2 CON 2 VARIABLES	84
ANEXO L: ANÁLISIS EN ESCENARIO PESIMISTA CON 2 VARIABLES	85
ANEXO M: ANÁLISIS EN ESCENARIO PESIMISTA 2 CON 2 VARIABLES.....	86

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Comportamiento de las publicaciones de arriendo en internet.....	22
Tabla 2: Dotación	41
Tabla 3: Estructura salarial.....	41
Tabla 4: Inversión Inicial.....	44
Tabla 5: Inversión Total.....	45
Tabla 6: estructura salarial anual en M100 pesos.....	46
Tabla 7: Precio promedio de arriendo en las principales comunas.....	46
Tabla 8: Esquema de ingresos mensuales en el negocio.....	47
Tabla 9: esquema de ingresos Anuales en el negocio	47
Tabla 11: flujo de caja nominal estimado en los 5 años.....	48
Tabla 12: Flujo de caja con cálculo de VAN y TIR con tasa CAPM 9,2%	49
Tabla 13: Valor del VAN, TIR y Pay Back con tasa CAPM 9,2%.....	50
Tabla 14: Flujo de caja con cálculo de VAN y TIR con tasa CAPM 16%	50
Tabla 15: Valor del VAN, TIR y Pay Back con tasa CAPM 16%	50
Tabla 16: Planteamiento de escenarios pesimistas y optimistas.....	52
Tabla 17: Valor de las variables en escenarios optimistas	53
Tabla 18: Resultados operacionales obtenidos en Escenarios optimistas.....	53
Tabla 19: Valor de las variables en escenarios Pesimistas.....	54
Tabla 20: Resultados operacionales obtenidos en Escenarios Pesimistas	54
Tabla 21: Planteamiento de escenarios pesimistas y optimistas con 2 variables.....	55
Tabla 22: Valor de las variables en escenarios pesimistas y optimistas con 2 variables	55
Tabla 23: Resultados operacionales obtenidos en Escenarios Optimistas y Pesimistas con 2 variables.....	55

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Gráfico Variación del PIB los últimos 3 años.....	10
Ilustración 2: Gráfico Tasa de desempleo y empleo.....	10
Ilustración 3: Gráfico Variación salario nominal los últimos 7 años.	11
Ilustración 4: Gráfico %IPC anual años-2011 a 2016.....	11
Ilustración 5: Gráfico Tasa política monetaria Jun-2011 a Sep-2017.	12
Ilustración 6: Gráfico Incorporación de Nuevos Proyectos en el Gran Santiago Período Enero – Diciembre.....	21
Ilustración 7: Concentración de la Oferta en Unidades Habitacionales por Comuna 4to Trimestre 2014.	22
Ilustración 8: Gráfico Estimación de Residentes Extranjeros en Chile, 1982-2014.....	23
Ilustración 9: Pregunta 10, análisis de datos a partir de su experiencia.	28
Ilustración 10: Pregunta 3, análisis del valor del arriendo.	29
Ilustración 11: Pregunta 4, ¿Cómo se fijó el valor del arriendo?.	29
Ilustración 12: Gráfico Personas que contrataron un corredor u empresa administradora.....	30
Ilustración 13: Pregunta 6, análisis de personas que contrataron corredor.....	31
Ilustración 14: Pregunta 11 y 12, validación del valor.	32
Ilustración 15: Organigrama inicial del plan de negocios.	42