

Tabla de Contenido

CAPITULO I: INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 Introducción.....	1
1.2 Objetivo general y objetivos específicos.....	3
1.2.1 Objetivo general.....	3
1.2.2 Objetivos específicos.....	3
1.3 Metodología.....	4
CAPITULO II: DEFINICIÓN DEL NEGOCIO.....	5
2.1 Misión y Visión.....	5
2.1.1 Misión.....	5
2.1.2 Visión.....	5
2.2 Organigrama.....	5
CAPITULO III: ANÁLISIS ESTRATÉGICO.....	6
3.1 Análisis PEST.....	6
3.2 Análisis FODA.....	10
3.3 Modelo de las 5 fuerzas de PORTER.....	13
CAPITULO IV: ANÁLISIS DE MERCADO.....	16
4.1 Análisis de la oferta.....	16
4.1.1 Características del mercado.....	16
4.1.2 Tendencias de la industria.....	18
4.1.3 Principales actores.....	19
4.1.4 Pronostico.....	21
4.2 Análisis de la demanda.....	21
4.2.1 Mercado objetivo.....	23
CAPITULO V: MODELO DE NEGOCIO.....	32
5.1 Modelo CANVAS.....	32
CAPITULO VI: PLAN COMERCIAL.....	34
6.1 Estrategia de Marketing.....	34
6.1.1 Marketing Directo.....	34
6.1.2 Declaración de Posicionamiento.....	34
6.1.3 Propuesta de Valor.....	34
6.2 Marketing Mix.....	34
6.2.1 Producto.....	34
6.2.2 Precio.....	39
6.2.3 Plaza.....	41

6.2.4 Promoción.....	41
CAPITULO VII: Plan operacional	42
7.1 Estado actual del proyecto.....	42
7.2 Identificación de productos y procesos.....	42
7.2.1 Identificación de productos	42
CAPITULO VIII: EVALUACIÓN ECONÓMICA	44
8.1 Análisis Económico	44
8.1.1 Costos	44
8.2 Ingresos del proyecto.....	46
8.2.1 Estimación de ventas.....	46
8.3 Tasa de descuento.....	47
8.4 Indicadores financieros y utilidad.....	48
8.5 Análisis de sensibilidad	49
8.5.1 Sensibilidad del precio de venta	49
8.5.2 Sensibilidad del tiempo de venta	50
8.5.3 Conclusiones del análisis de sensibilidad	51
8.6 Costo de oportunidad.....	52
Conclusiones y recomendaciones	53
Bibliografía	55
Tabla 1: Tasa de referencia del mercado local hipotecario	7
Tabla 2: Indicadores económicos de Panamá.....	7
Tabla 3: Tasas impositivas en Panamá	8
Tabla 4: Ingresos de la población en Panamá.....	8
Tabla 5: Tabla de ingresos de la población en Panamá	23
Tabla 6: Grupos de ingreso de hogares en viviendas particulares en Panamá	24
Tabla 7: Zonas homogéneas San Francisco.....	39
Tabla 8:Costo de construcción	44
Tabla 9: Costos directos e indirectos	45
Tabla 10: Gastos operacionales del proyecto.....	45
Tabla 11: Ventas de apartamentos de lujo por trimestre 2017	47
Tabla 12: Perfil de ingresos del proyecto.....	47
Tabla 13: Ventas esperadas del proyecto	47
Tabla 14: Costo de capital.....	48
Tabla 15: indicadores.....	48
Tabla 16: Comparación del precio de venta: Van del proyecto y VAN = 0	49
Tabla 17:Ingresos cuando el VAN = 0.....	50
Tabla 18: Variación de ingresos cuando VAN = 0.....	50
Tabla 19:Perfil de ingresos pesimista.....	51
Tabla 20: perfil de ingresos optimista.....	51
Tabla 21: Contribución actual de locales comerciales.....	52

Tabla 22: Gastos de los locales comerciales	52
Tabla 23: Utilidad en 3 años de los locales comerciales.....	52
Tabla 24: Opción venta de terreno	52
Ilustración 1: Locales comerciales de CORTESA	2
Ilustración 2: Mapa delimitación, San Francisco	2
Ilustración 3: Análisis foda, constructora	10
Ilustración 4: Análisis foda, proyecto	12
Ilustración 5: Santa María golf & country club.....	18
Ilustración 6: Logo ingeniería RM;	19
Ilustración 7: Logo Cocige;.....	19
Ilustración 8: Logo Conlosa;.....	19
Ilustración 9: Logo Grupo los pueblos;.....	19
Ilustración 10: Logo empresas Bern.....	19
Ilustración 11: Rango de Ingreso familiar.	22
Ilustración 12: Conocimiento de la oferta de mercado inmobiliario en Panamá	25
Ilustración 16: Ubicación Sunny Tower	35
Ilustración 17: Ubicación Sunny tower Zoom	35
Ilustración 14: Distribución para venta	37
Ilustración 15: Delimitación corregimiento de San Francisco	39
Ilustración 18: CAPM.....	47
Gráfico 1: Monto Total de la Inversión Total Según tipo de Construcción Enero - Septiembre 2017.....	16
Gráfico 2: distribución de la oferta por precio.....	17
Gráfico 3: Inversión residencial en edificios de apartamentos.....	18
Gráfico 4: Conocimiento de la oferta	25
Gráfico 5: tipo de propiedad poseída	26
Gráfico 6: Intención de compra	26
Gráfico 7: Disposición a pagar en San Francisco	27
Gráfico 8: Ingreso Vs adquirir una propiedad	28
Gráfico 9: Consideración de compra en San Francisco por rango de ingreso	28
Gráfico 10: Disposición a pagar en San Francisco	29
Gráfico 11: Percepción de inversión.....	29
Gráfico 12: Metraje predilecto por ingresos.....	30
Gráfico 13: Aspectos de mayor importancia para la población	30
Gráfico 14: ¿Qué medio utiliza con más frecuencia para informarse sobre el mercado inmobiliario?.....	31
Gráfico 15: Precio promedio en barrios del centro y zona sur de la ciudad	40
Gráfico 16: Precio en promedios en USD de metro cuadrado más caros en Panamá... ..	40
Gráfico 17: Análisis de sensibilidad	49
Gráfico 18: Sensibilidad del tiempo de venta	50