

## TABLA DE CONTENIDO

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | INTRODUCCIÓN.....  | 1  |
| 1.1   | Beneficios Económicos .....                              | 2  |
| 1.1.1 | Plusvalía / Revalorización del inmueble y su venta ..... | 2  |
| 1.2   | Generación de flujos o rentas constantes .....           | 3  |
| 1.3   | Diversidad de opciones de financiamiento .....           | 3  |
| 1.4   | Inversión estable .....                                  | 3  |
| 2     | DESCRIPCIÓN DEL TEMA A ABORDAR Y JUSTIFICACIÓN.....      | 4  |
| 2.1   | Actual unidad de negocios .....                          | 5  |
| 2.2   | Tema por abordar.....                                    | 5  |
| 3     | FACTORES CRÍTICOS y PREGUNTAS CLAVES A RESPONDER .....   | 6  |
| 3.1   | Factores Críticos .....                                  | 6  |
| 3.2   | Preguntas claves.....                                    | 6  |
| 4     | OBJETIVOS Y RESULTADOS ESPERADOS .....                   | 7  |
| 4.1   | Objetivo General .....                                   | 7  |
| 4.2   | Objetivos Específicos .....                              | 7  |
| 4.3   | Resultados esperados.....                                | 7  |
| 5     | ALCANCES Y EXCLUSIONES.....                              | 8  |
| 6     | MARCO TEÓRICO .....                                      | 8  |
| 6.1   | Metodología de Flujo de caja descontado (DCF) .....      | 8  |
| 6.2   | Análisis de sensibilidad .....                           | 9  |
| 6.3   | Análisis PESTEL .....                                    | 9  |
| 6.3.1 | Político .....   | 10 |
| 6.3.2 | Económico .....  | 10 |
| 6.3.3 | Sociocultural .....                                      | 10 |
| 6.3.4 | Legal.....   | 10 |
| 6.4   | Análisis 5 Fuerzas de Porter .....                       | 10 |
| 6.5   | Análisis interno .....                                   | 11 |
| 6.5.1 | Levantamiento de procesos Internos.....                  | 11 |
| 6.5.2 | Cadena de valor para servicios .....                     | 11 |
| 6.6   | Análisis FODA.....                                       | 11 |
| 6.7   | Metodología Canvas .....                                 | 12 |

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 7     | METODOLOGÍA .....  | 12 |
| 7.1   | Etapa 1, Levantamiento de información .....                        | 13 |
| 7.2   | Etapa 2, Planificación y estructuración del plan de negocios ..... | 13 |
| 7.3   | Etapa 3, Análisis situación actual o Diagnostico Interno .....     | 13 |
| 7.4   | Etapa 4, análisis de macroentorno y microentorno .....             | 14 |
| 7.5   | Etapa 5, Análisis de mercado.....                                  | 14 |
| 7.6   | Etapa 6, Integración de hallazgos .....                            | 14 |
| 7.7   | Etapa 7, Diseño estratégico .....                                  | 15 |
| 7.8   | Etapa 8, Plan de Marketing .....                                   | 15 |
| 7.9   | Etapa 9, Plan Recursos humanos .....                               | 16 |
| 7.10  | Etapa 10, Plan de operaciones .....                                | 16 |
| 7.11  | Etapa 11, Evaluación económica .....                               | 16 |
| 7.12  | Etapa 12, Conclusiones .....                                       | 17 |
| 8     | ANÁLISIS SITUACIÓN ACTUAL O DIAGNOSTICO INTERNO .....              | 17 |
| 8.1   | Levantamiento de procesos .....                                    | 17 |
| 8.1.1 | Cadena de valor .....  | 17 |
| 8.1.2 | Modelo Canvas.....   | 18 |
| 8.1.3 | Perfil tributario actual .....                                     | 19 |
| 8.1.4 | Informaciones financieras.....                                     | 19 |
| 8.1.5 | Estructura de capital y endeudamiento.....                         | 21 |
| 8.1.6 | Política de inversión actual .....                                 | 22 |
| 8.1.7 | Conclusiones levantamiento interno .....                           | 22 |
| 9     | ANÁLISIS DE MACROENTORNO A TRAVÉS DE METODOLOGÍA PESTEL.....       | 23 |
| 9.1   | Político / Económico.....  | 23 |
| 9.1.1 | Impacto de la Pandemia Coronavirus en la Economía Chilena.....     | 23 |
| 9.1.2 | Impacto de la pandemia en el PIB Chile.....                        | 24 |
| 9.1.3 | Impacto en el Desempleo .....                                      | 25 |
| 9.1.4 | Retiros de los fondos de las AFP.....                              | 26 |
| 9.1.5 | IFE y el Gasto Fiscal.....   | 27 |
| 9.1.6 | Banco Central y políticas de reactivación economía .....           | 28 |
| 9.1.7 | Economía e inflación y su impacto en mercado inmobiliario .....    | 29 |
| 9.1.8 | Reactivación de la economía.....                                   | 30 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 9.2    | Social .....  | 32 |
| 9.2.1  | Región Metropolitana mayor concentración de extranjeros .....                 | 33 |
| 9.3    | Legal .....   | 34 |
| 9.3.1  | Perfiles Tributario/Legal .....   | 34 |
| 9.3.2  | Impuestos como persona Natural o renta de primera categoría. ....             | 35 |
| 9.3.3  | Impuesto a la renta .....   | 35 |
| 9.3.4  | IVA del 19% .....   | 36 |
| 9.3.5  | Timbres y estampillas o impuestos al crédito .....                            | 36 |
| 9.3.6  | Impuesto Territorial .....  | 36 |
| 9.3.7  | Beneficios para inversionistas como persona Natural .....                     | 37 |
| 9.3.8  | Impuesto como Personas Jurídicas o renta de segunda categoría. ....           | 38 |
| 9.3.9  | Beneficios para inversionistas como persona Jurídica .....                    | 40 |
| 9.3.10 | Ley de arrendamiento N° 18.101 .....  | 40 |
| 9.3.11 | Conclusiones .....  | 41 |
| 10     | ANÁLISIS MICROENTORNO A TRAVÉS DE 5 FUERZAS DE PORTER .....                   | 42 |
| 10.1   | Amenazas de entrada de nuevos competidores .....                              | 43 |
| 10.2   | Poder de Negociación de proveedores .....                                     | 44 |
| 10.3   | Poder de negociación de los clientes .....                                    | 46 |
| 10.4   | Amenazas de servicios sustitutos .....  | 46 |
| 10.5   | Rivalidad entre competidores existentes .....                                 | 47 |
| 11     | ANÁLISIS DE MERCADO .....   | 47 |
| 11.1   | Análisis de competidores .....  | 47 |
| 11.2   | Análisis de clientes y sus preferencias en el mercado .....                   | 49 |
| 11.3   | Análisis de Mercado Potencial (oferta y demanda de arriendos inmobiliarios) . | 50 |
| 11.3.1 | Demanda de arriendos en la Región Metropolitana .....                         | 50 |
| 12     | Análisis FODA .....   | 52 |
| 12.1   | Fortalezas .....  | 53 |
| 12.2   | Oportunidades .....   | 53 |
| 12.3   | Debilidades .....   | 53 |
| 12.4   | Amenazas .....  | 53 |
| 13     | Diseño estratégico .....  | 54 |
| 13.1   | Declaración de principios y valores .....                                     | 54 |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 13.2   | Misión.....   | 54 |
| 13.3   | Visión .....  | 54 |
| 13.4   | Definición figura Legal.....                        | 55 |
| 13.5   | Definición de estrategia competitiva.....           | 55 |
| 13.6   | Nicho de mercado específico .....                   | 55 |
| 13.7   | Política de Inversión .....                         | 56 |
| 13.7.1 | Precio por mts <sup>2</sup> según comuna:.....      | 56 |
| 13.7.2 | Plusvalía en el tiempo.....                         | 57 |
| 13.7.3 | Arriendo mts <sup>2</sup> por comuna .....          | 58 |
| 13.7.4 | Resultados política de inversión .....              | 58 |
| 13.7.5 | Política de ahorro.....                             | 59 |
| 14     | Plan de Marketing.....                              | 60 |
| 14.1   | Definición de marca.....                            | 60 |
| 14.2   | Creación de Logo.....                               | 60 |
| 14.3   | Estrategia de marketing (STP) .....                 | 61 |
| 14.3.1 | Segmentación.....                                   | 61 |
| 14.3.2 | Target .....  | 65 |
| 14.3.3 | Posicionamiento .....                               | 65 |
| 14.4   | Marketing Mix.....                                  | 66 |
| 14.4.1 | Producto o Servicio.....                            | 66 |
| 14.4.2 | Precio .....  | 67 |
| 14.4.3 | Plaza o canal de venta .....                        | 68 |
| 14.4.4 | Promoción .....                                     | 69 |
| 15     | Plan de Recursos Humanos .....                      | 69 |
| 15.1   | Costos de Gestor inmobiliario y Mantenimiento ..... | 70 |
| 15.2   | Costos Contador Tributario .....                    | 70 |
| 15.3   | Modelos estimación recursos humanos internos: ..... | 71 |
| 15.3.1 | Modelo 1 .....                                      | 71 |
| 15.3.2 | Modelo 2.....                                       | 72 |
| 15.3.3 | Conclusiones Plan Recursos Humanos.....             | 72 |
| 16     | Plan de Operaciones .....                           | 72 |
| 16.1   | Tecnologías para la operación .....                 | 73 |

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| 16.1.1   | Portales inmobiliarios y Marketplace disponibles.....                               | 73  |
| 16.2     | Cadena de valor.....  | 74  |
| 16.3     | Procesos secundarios.....   | 75  |
| 16.3.1   | Proceso selección e inversión de nuevos inmuebles.....                              | 75  |
| 16.3.2   | Procesos captación, arriendo y mantención de dptos.: .....                          | 75  |
| 16.3.3   | Proceso de operación continua .....   | 76  |
| 16.3.4   | Proceso control de calidad del servicio.....  | 77  |
| 16.3.5   | Modelo Canvas.....  | 77  |
| 17       | Evaluación Económica.....   | 78  |
| 17.1     | Ingresos .....  | 79  |
| 17.2     | Estructura de Costos.....   | 79  |
| 17.3     | Impuestos.....  | 80  |
| 17.4     | Reinversión de flujos de caja .....   | 81  |
| 17.5     | Inversión mínima 12%.....   | 81  |
| 17.6     | Valor Residual.....   | 81  |
| 17.7     | Indicadores de Resultado.....   | 82  |
| 17.8     | Resultados análisis de sensibilidad Financiero .....                                | 83  |
| 17.8.1   | Escenario con tasa de interés hipotecaria 3,5%.....                                 | 83  |
| 17.8.2   | Escenario con tasa de interés hipotecaria 5%.....                                   | 83  |
| 17.8.3   | Nivel de endeudamiento .....  | 83  |
| 17.8.4   | La solvencia y Liquidez inmediata .....   | 84  |
| 17.9     | Flujo de caja resumen .....   | 84  |
| 18       | Conclusiones .....  | 85  |
| 19       | BIBLIOGRAFÍA.....   | 89  |
| Anexos   | .....   | 91  |
| Anexo A, | evaluación financiera.....  | 91  |
| Anexo B, | Informe Tasas de descuento industria inmobiliaria.....                              | 93  |
| Anexo C, | Valor departamentos en Santiago emitido por “Usa tu subsidio”.....                  | 95  |
| Anexo D, | Informe Déficit Habitacional Cámara Chilena de la Construcción .....                | 102 |
| Anexo E, | Check List revisión de inmuebles para procesos de adquisición y arriendos.<br>..... | 104 |