

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO 1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TEMA	2
1.1.Objetivo y resultados esperado	3
1.1.1. Objetivo específico	3
1.1.2. Metodología.....	3
1.2.Marco conceptual.....	4
CAPITULO 2. DIAGNOSTICO.....	5
2.4.Estudio técnico.....	5
2.5.Estudio de certificado de informes previos del terreno	5
2.6.Elaboración de informe de cabida del terreno	9
2.7.Análisis de la demanda	10
2.7.1 Determinación de radio de estudio	10
2.7.2 Análisis demográfico.....	10
2.7.3 Estudio de censo de la comuna.....	12
2.8 Levantamiento de necesidades del segmento	14
2.8.1 Encuesta a segmento.....	14
2.9 Análisis de viabilidad.....	15
2.10 Análisis de oferta comercial	17
2.10.1 Análisis por tipo de proyectos comerciales de la zona.....	17
2.10.2 Análisis por tamaño de proyectos comerciales de la zona	19
2.11 Análisis de rentabilidad de proyectos comerciales de la zona.....	20
2.12 Síntesis del diagnostico	22
2.12.1 Análisis F.O.D.A	22
CAPITULO 3. PLAN ESTRATÉGICO	25
3.1 Selección de proyecto inmobiliario a desarrollar.....	25
3.2 Definición de la propuesta de valor	26
3.3 Selección del servicio	27
3.3.1 Mix de tiendas	27
3.3.2 Formato.....	28
3.4 Definición de estrategia de precios	30
3.4.1 Diseño de estrategia de posicionamiento	32
CAPITULO 4. EVALUACIÓN ECONÓMICA	33

4.1 Costos de construcción	33
4.1.1 Estudio de costo uf/m2 de construcción de obra gruesa.....	34
4.1.2 Estudio de habilitación de equipamiento.....	35
4.2 Evaluación.....	35
4.2.1 Flujo de caja	38
4.2.2 Inversión y depreciación.....	38
4.2.3 Indicadores financieros VAN y TIR.....	38
4.3 Análisis de sensibilidad.....	41
4.3.1 Monitoreo de variables	42
4.3.2 Estudio de variables críticas	43
CAPITULO 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	44
5.1 Conclusión	44
5.2 Recomendación.....	44
BIBLIOGRAFÍA	46
ANEXOS	47
1. Entrevista en profundidad	47
Entrevista 1	47
Entrevista 2.....	47
2. Estilo de vida de grupos socio económico C2.....	48
3. Estilo de vida de grupos socio económico C3.....	49
4. Estilo de vida de grupos socio económico D	50
5. Encuesta	51
6. Matriz de decisión de tiendas	52
7. Flujo de caja propuesta n° 1	55
8. Flujo de caja propuesta n° 2	56

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Estacionamientos necesario según rubro y zona.....	7
Tabla 2: Parámetros de distanciamiento según altura y tipo de fachada	8
Tabla 3: Gasto del total de hogares de puente alto según segmento.....	13
Tabla 4: Gastos por ítem según segmentos de Puente Alto	13
Tabla 5: Flujo vehicular por tipo de vehículo	16
Tabla 6: Número de empresas según agrupación comercial.....	18

Tabla 7: Variación de rentabilidades con respecto al año anterior según actividad económica	21
Tabla 8: Volúmenes de rentabilidad por año según actividad económica	22
Tabla 9: Matriz de decisión tiendas “Strip Center”	27
Tabla 10: Metros cuadrados según tipo de negocio	29
Tabla 11: Inversión de construcción inicial	35
Tabla 12: Inversión inicial según propuestas	38
Tabla 13: Indicadores VAN y TIR de ambas propuestas	39
Tabla 14: Análisis de sensibilidad variable ocupación propuesta n°1	42
Tabla 15: Análisis de sensibilidad variable precio propuesta n°1	42
Tabla 16: Análisis de sensibilidad variable ocupación propuesta n°2	42
Tabla 17: Análisis de sensibilidad variable precio propuesta n°2	42

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1:Tabla de rangos de constructibilidad permitidos para terreno	9
Figura 2: Foto satelital de grandes vías de la comuna.	15
Figura 3: Flujo vehicular por tipo de vehículo	16
Figura 4: Imagen satelital de polos productivos concentrados de Puente Alto	17
Figura 5: Imagen levantamiento de comercios zona Puente Alto	18
Figura 6: Elaboración modelo Canvas	27
Figura 7: Información de arriendo y ocupación según zona de RM	31
Figura 8: Plano de propuesta n° 1	33
Figura 9: Plano de propuesta n° 2	34

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Segmentación socio económica comuna de Puente Alto	11
Gráfico 2: Flujo peatonal promedio por hora	12
Gráfico 3: Volúmenes de venta según actividad económica	19
Gráfico 4: Porcentaje de ventas de Puente Alto con relación a RM	20
Gráfico 5: Numero de meses que se rentabiliza el metro cuadrado según su uso y costo de construcción	40