

UNIVERSIDAD ESAN



**Plan de negocio del proyecto inmobiliario Batumi Asia – inversión  
inmobiliaria en casas de playa**

Trabajo de investigación presentado en satisfacción parcial de los  
requerimientos para obtener el grado de Maestro en Finanzas y Derecho  
Corporativo por:

**Gilmer Jhonatan Enrique Iglesias Andrade**

**Yesenia Brenda Tarrillo Herrera**

**Judith Maricruz Vilchez Solorzano**

Programa de la Maestría en Finanzas y Derecho Corporativo

Lima, 17 de julio del 2024

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente plan de negocio ha sido elaborado con la finalidad de determinar la viabilidad económica, financiera y comercial de un proyecto inmobiliario para la construcción y venta de casas de playa diseñadas para ser ocupadas todo el año, en el distrito de Asia, incluyendo la gestión de arrendamiento, como un valor agregado.

A través de la investigación de mercado y entrevista a expertos, se ha identificado un segmento con características específicas que se encuentran interesados en adquirir inmuebles en el distrito de Asia, lo que ha generado la oportunidad de negocio para ejecutar el proyecto.

De esta forma, el plan de negocio convierte al proyecto Batumi Asia en un modelo ambicioso y atractivo para el potencial comprador, quién además de disfrutarla, podrá generar rentabilidad mientras no la ocupa.

Es así que, con la finalidad de determinar la viabilidad del negocio, se han planteado los siguientes objetivos:

- Realizar un estudio de mercado y evaluar la demanda para la adquisición de casas de playas en el distrito de Asia.
- Desarrollar el plan estratégico para darle viabilidad a la propuesta de negocio.
- Estructurar el plan comercial, legal, de operaciones y de Recursos Humanos
- Elaborar el plan económico y financiero de la propuesta de negocio.

La propuesta de valor se basa en la inclusión de la gestión de arrendamiento de las casas de playa que son vendidas, con la finalidad que dicho inmueble pueda generar una rentabilidad en el tiempo, sin la necesidad que sus propietarios tengan la necesidad de trasladarse al inmueble, perdiendo tiempo y dinero.

En el plan de negocio se ha logrado identificar al público objetivo, habiendo determinado algunas características específicas, siendo una de ellas la identificación de la zona en que radica, siendo esta la zona 7 de Lima Metropolitana, compuesto por los distritos de La Molina, San Borja, Santiago de Surco, San Isidro y Miraflores.

En la estrategia de marketing se ha visto la importancia de lograr un posicionamiento frente a los principales stakeholders y así lograr que el proyecto genere confianza en los potenciales clientes, para lo cual se ha desarrollado un plan

promocional que genere una gran expectativa 03 (tres) meses antes del lanzamiento del proyecto.

Para la viabilidad legal del proyecto Batumi Asia, se ha analizado el predio matriz, el proceso de habilitación urbana hasta la independización de los lotes, así como la transferencia de propiedad. Por su parte, en el plan operaciones se ha descrito el proceso para el diseño de nuestro producto, la construcción y el análisis de las actividades primarias y de apoyo en cada área de trabajo.

En la evaluación financiera se considera como capital de los accionistas un total de USD 6,200,000.00 dólares americanos, los mismos que serán recuperados al finalizar el tercer año; y de acuerdo análisis financiero se ha observado que considerando un COK (costo de oportunidad de capital) de 15%, se obtiene un VAN positivo de USD 2,176,011.74 dólares americanos y una TIR de 29.10%, después de los 36 meses.

---

INFORME DE ORIGINALIDAD

---

0%

INDICE DE SIMILITUD

0%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

0%

TRABAJOS DEL  
ESTUDIANTE

---

ENCONTRAR COINCIDENCIAS CON TODAS LAS FUENTES (SOLO SE IMPRIMIRÁ LA FUENTE SELECCIONADA)

---