



## Índice de Contenidos

<b>Capítulo I: NATURALEZA Y FINES DEL PROYECTO</b>	<b>6</b>
<b>1.1 Introducción</b>	<b>6</b>
1.2 Objetivos del Estudio	8
Objetivo General	8
Objetivos Específicos	8
<b>1.3 Antecedentes</b>	<b>9</b>
1.3.1 Transición demográfica:	9
1.3.2 Panorama Regional	12
1.3.3 Envejecimiento	12
1.3.4 Envejecimiento Exitoso	13
1.3.5 Factores destinados a un buen envejecer	14
1.3.6 Chile: Políticas destinadas al envejecimiento	16
<b>1.4 Justificación del Proyecto</b>	<b>17</b>
<b>2.1 Análisis Industrial</b>	<b>18</b>
2.1.1 Modelo de las cinco fuerzas competitivas de M. Porter	18
2.1.2 Estrategia Competitiva (Porter, M.)	20
<b>2.2 Análisis Situacional</b>	<b>22</b>
2.2.1 Análisis FODA	22
2.2.2 Matriz FODA para la formulación de estrategias	23
2.2.3 Medición del Mercado	25
<b>2.3 Análisis Financiero</b>	<b>26</b>
2.3.1 Valor Actual Neto	26
2.3.2 Tasa Interna de Retorno	27
2.3.3 Período de Recuperación del Capital	27
2.3.4 Análisis de Sensibilidad	28
<b>Capítulo III: MERCADO DEL PROYECTO</b>	<b>29</b>
<b>3.1 Definición del Mercado</b>	<b>29</b>
<b>3.2 Cliente Potencial:</b>	<b>31</b>
<b>3.3 Necesidad del servicio</b>	<b>31</b>
<b>3.4 Definición y Características de la Competencia</b>	<b>32</b>
3.4.1 Establecimientos de Larga Estadía:	32
3.4.2 Referente a los servicios entregados:	34
3.4.3 Referente a la localización e instalaciones:	35
3.4.4 Referente a la metodología propuesta al envejecimiento:	35
3.4.5 Referente al orden de precios:	36
<b>Capítulo IV: ANÁLISIS ESTRATÉGICO</b>	<b>37</b>
<b>4.1 Análisis industrial: Modelo de las Cinco Fuerzas Competitivas de M. Porter</b>	<b>37</b>
1. Amenazas de nuevos Competidores:	37
2. Poder de Negociación de los compradores:	37
3. Amenaza de productos sustitutos:	38
4. Rivalidad entre las compañías establecidas:	39



<b>4.2</b>	<b>Estrategia de Diferenciación</b>	<b>39</b>
4.2.1	Fuente de diferenciación	41
<b>4.3</b>	<b>Análisis Situacional</b>	<b>42</b>
4.3.1	Factores Externos de Análisis	42
4.3.2	Factores Internos de Análisis	43
<b>4.4</b>	<b>Análisis de la Matriz FODA</b>	<b>45</b>
1.	Estrategia FO (Maxi-Maxi)	45
2.	Estrategia DO (Mini-Max)	46
3.	Estrategia FA (Maxi-Mini)	47
4.	Estrategia DA (Mini-Mini)	48
<b>4.5</b>	<b>Promoción y publicidad</b>	<b>48</b>
<b>Capítulo V: SERVICIO A PROPORCIONAR</b>		<b>51</b>
<b>5.1</b>	<b>Misión</b>	<b>51</b>
<b>5.2</b>	<b>Características del Servicio a proporcionar</b>	<b>51</b>
<b>5.3</b>	<b>Servicios a Proporcionar</b>	<b>54</b>
<b>Capítulo VI: ANÁLISIS ECONÓMICO-FINANCIERO</b>		<b>56</b>
<b>6.1</b>	<b>Determinación de la Inversión Inicial</b>	<b>56</b>
<b>6.2</b>	<b>Determinación de Ingresos y Costos Operacionales</b>	<b>57</b>
<b>6.3</b>	<b>Valor Actual Neto (VAN)</b>	<b>58</b>
1.	Horizonte de evaluación del proyecto	58
2.	Tasa de descuento	58
3.	Análisis	59
<b>6.4</b>	<b>Plazo de Recuperación de la Inversión</b>	<b>59</b>
<b>6.5</b>	<b>Análisis de Sensibilidad</b>	<b>61</b>
6.5.1	Sensibilidad Precios	61
6.5.2	Sensibilidad Cantidad	62
<b>Conclusiones</b>		<b>64</b>
<b>Bibliografía</b>		<b>67</b>
<b>Bibliografía Web</b>		<b>69</b>

### Índice de Tablas

Tabla N° 1: Ejes de un Envejecimiento Exitoso	15
Tabla N° 2: Matriz FODA	24
Tabla N° 3: Inversion Inicial	56
Tabla N° 4: Ingresos Operacionales	57
Tabla N° 5: Costos Operacionales	57



Tabla N° 6: Flujos de Caja _____	60
Tabla N° 7: Sensibilidad de Precios _____	61
Tabla N° 8: Sensibilidad Cantidad de Residentes _____	62
Tabla N° 9: Costos Operacionales Sensibilizados _____	62

### **Indice de Anexos**

Anexo N° 1: Pirámides Poblacionales _____	71
Anexo N° 2: Fecundidad y Esperanza de Vida al Nacer _____	72
Anexo N° 3: Cálculos del Mercado _____	73
Anexo N° 4: Competencia _____	75
Anexo N° 5: Características y servicios entregados por la competencia _____	77
Anexo N° 6: Características Reales Centros de larga estadía _____	81
Anexo N° 7: Tabla de Precios Competidores Directos _____	85
Anexo N° 8: Grupos de discusión _____	86
Anexo N° 9: Costos de Implementación del Establecimiento _____	94
Anexo N° 10: Costo mensual Servicios Básicos _____	100
Anexo N° 11: Remuneraciones Personal _____	102
Anexo N° 12: Gastos y tipo de Publicidad _____	103
Anexo N° 13: Costo Ampliacion _____	102
Anexo N° 14: Analisis Sensibilidad Precio _____	104
Anexo N° 15: Analisis Sensibilidad Cantidad _____	105
Anexo N° 16: Tabla Vida Util _____	109
Anexo N° 17: Decreto de ley N° 134 _____	110
Anexo N° 18: Presupuesto Cambio Uso de SueloTabla _____	117
Anexo N° 19: Prototipo Pagina Web _____	118
Anexo N° 20: Imágenes del Establecimiento _____	121