

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**



**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

**Fabian Mauricio Diaz Torres**

**María Camila Tocancipa Ibáñez**

**Yuri Alberto Meza López**

**Corporación Universitaria Minuto De Dios - UNIMINUTO**

**Rectoría Bogotá**

**Facultad de Ciencias Empresariales**

**Programa de Especialización en Gerencia Financiera**

**Noviembre de 2024**

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

**Fabian Mauricio Diaz Torres – ID: 773425**

**María Camila Tocancipá Ibáñez – ID: 684867**

**Yuri Alberto Meza López - ID: 773634**

**Trabajo de Grado Presentado como requisito para optar al título Especialista en Gerencia Financiera**

**Asesor**

**Ph.D. Campo Elías López-Rodríguez**

**Docente Investigador de la Facultad de Ciencias Empresariales**

**Corporación Universitaria Minuto De Dios - UNIMINUTO**

**Rectoría Bogotá**

**Facultad de Ciencias Empresariales**

**Programa de Especialización en Gerencia Financiera**

**Noviembre de 2024**

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **Dedicatoria**

A Dios, por llevarme siempre por el sendero del bien y hacer de mi vida siempre algo muy positivo para enrutarme hacia una vida exitosa y a compartir con mis padres y mis hermanas durante este proceso de alcanzar siempre los objetivos y metas trazadas.

A mi esposa hermosa que fue el ser más amado y querido de mi vida, siempre te llevaré en mi alma y mi corazón, fuiste la fuerza y el todo que encerró mi ser. Te amare por siempre.

A mi hija hermosa por la que lucho día a día y por ser ese regalo tan bello que me dejó mi esposita linda.

Fabian Mauricio Diaz Torres

Esta dedicatoria va dirigida inicialmente a Dios por ayudarme a alcanzar los objetivos propuestos en las acciones llevadas a cabo en los momentos de adversidad y debilidad, que me han facilitado alcanzar hoy un nuevo sueño.

Gratitud hacia mis seres amados, mi madre, hermana, esposa, hijos y nietos, ya que sin ellos nunca habría conseguido el triunfo de la vida que poseo en la actualidad.

Yuri Alberto Meza LÓPEZ

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Principalmente a Dios por llevarme de la mano en esta nueva meta profesional, acompañada de mis seres queridos con la grata oportunidad de estar en constante crecimiento personal.

A mi madre y a mi abuela que con su ejemplo y con su amor me han motivado a seguir adelante, teniendo en mente siempre mis objetivos claros y encaminada con los valores que me han inculcado.

A mi esposo por acompañarme y apoyarme incondicionalmente durante todo este camino, por impulsarme a ser mejor cada día para demostrarme a mí misma lo capaz que soy.

A mi hermana que a pesar de la distancia que hay hasta el cielo me ha dado luz y fuerza para superar las adversidades y continuar.

María Camila Tocancipá Ibáñez

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **Agradecimientos**

Al profesor Campo Elías López Rodríguez por tener tanta dedicación y llevar a cabo el éxito de los profesionales que ha apoyado en el transcurso de su vida. Bendiciones.

Al profesor Hoffman Hamir Sosa Lemus por su entrega, su capacidad y conocimiento en los temas tratados durante el proceso, lo cual fue demostrado por medio de su disposición de liderazgo y enseñanza para con los estudiantes.

En general a todos los docentes, cuyo conocimiento fue invaluable durante el proceso, los cuales brindan las herramientas y habilidades necesarias para afrontar las diferentes situaciones como profesionales y especialistas en gerencia financiera.

Por último, a la Universidad Minuto de Dios por ser la institución que ha acompañado el proceso de formación como pilar fundamental en el crecimiento profesional, brindando el espacio y la oportunidad para crecer y aprender.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **Contenido**

Resumen.....	13
Introducción .....	15
1. Problema.....	17
1.1. Descripción del problema .....	17
1.2. Pregunta de investigación .....	19
2. Justificación.....	20
3. Objetivos.....	26
3.1. Objetivo general.....	26
3.2. Objetivos específicos .....	26
4. Marco de referencia.....	27
4.1. Marco teórico .....	27
4.1.1. La factibilidad financiera .....	27
4.1.2. La evaluación financiera.....	28
4.1.3. La toma de decisiones de inversión .....	29
4.1.4. La creación de empresa.....	30
4.1.5. Los indicadores financieros .....	30
4.2. Marco legal .....	32
4.2.1. Normatividad Colombiana.....	32
4.2.2. Normatividad en el estado de la Florida – Orlando – U.S.A. ....	33
5. Metodología.....	34
5.1. Alcance de la investigación .....	34

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

5.2.	Enfoque metodológico .....	34
5.3.	Población y muestra.....	35
5.4.	Instrumentos.....	36
5.5.	Procedimientos.....	36
5.6.	Consideraciones éticas .....	37
6.	Resultados.....	38
6.1.	Propuesta de la técnica.....	38
6.2.	Diagnóstico .....	40
6.2.1.	Localización del proyecto .....	40
6.3.	Mercado Objetivo .....	43
6.4.	Pasos para crear una empresa en Colombia.....	44
6.4.1.	Verificar la Disponibilidad del Nombre de la Empresa.....	45
6.4.2.	Escoger el tipo de sociedad.....	46
6.4.3.	Crear los Estatutos de la empresa .....	46
6.4.4.	Inscripción en el registro de Cámara de Comercio.....	47
6.4.5.	Inscripción en el Registro Único Tributario (RUT).....	47
6.4.6.	Trámites de radicación ante notaría pública+ .....	47
6.4.7.	Inscripción de los Libros Oficiales .....	48
6.4.8.	Solicitud de Resolución de Facturación.....	48
6.4.9.	Apertura de Cuenta Bancaria .....	49
6.4.10.	Configuración de la plataforma contable.....	49
6.4.11.	Aspectos importantes .....	50
6.5.	Requisitos para crear una compañía en U.S.A.....	51

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

6.5.1.	Obligaciones comerciales en U.S.A.....	51
6.5.2.	Pasos para crear una empresa en U.S.A.....	52
6.5.2.1.	Elegir Nombre para la LLC .....	53
6.5.2.2.	Nombrar el Representante Legal o agente para el registro .....	53
6.5.2.3.	Seleccionar un Agente Registrado .....	54
6.5.2.4.	Paso 4: Presentar los Artículos de la Organización .....	54
6.5.2.5.	Paso 5: Crear un Acuerdo Operativo de la LLC .....	54
6.5.2.6.	Paso 6: Obtener un Número de Identificación del Empleador (EIN) .....	54
6.5.2.7.	Paso 7: Registro para Impuestos Estatales y Locales .....	55
6.5.2.8.	Obtener Licencias y Permisos.....	55
6.5.2.9.	Presentar el Informe Anual y Pagar la Cuota de Renovación.....	55
6.5.2.10.	Apertura de la cuenta empresarial bancaria .....	55
6.5.2.11.	Configuración de la plataforma STRIPE para enviar facturas y recibir pagos	56
6.5.2.12.	Consideraciones Adicionales:.....	56
6.5.3.	Tiempo de procesamiento y configuración Inicial.....	58
6.6.	Paso a Paso Requisitos para Comprar una Casa y/o Inmueble en Orlando .....	58
6.6.1.	Paso No.1 - Definir El Presupuesto De Su Inversión .....	59
6.6.2.	Paso No.2 - Contrate a Un Realtor de la Florida .....	59
6.6.3.	Paso No.3 - Busque una Propiedad.....	59
6.6.4.	Paso No.4 - Hacer una Oferta .....	60
6.6.5.	Paso No.5 - Aceptación de la Oferta.....	60
6.6.6.	Paso No.6 - Elaboración del Contrato.....	60

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

6.6.7.	Paso No.7 - Formalización O Cierre.....	61
6.7.	T.R.M del Día inicial de Proyección .....	62
6.8.	Costos que se debe tener en cuenta para la compra de inmueble en orlado U.S.A .....	62
6.8.1.	Gastos de cierre por la compra o venta de una propiedad en la Florida .....	62
6.8.2.	Gastos de cierre para el comprador:.....	63
6.8.3.	Gastos de cierre para el vendedor .....	64
6.8.4.	Documentos necesarios para el cierre.....	64
6.8.4.1.	Comprador .....	64
6.8.4.2.	Vendedor.....	64
6.9.	Costos que se deben asumir para mantener una Vivienda mientras se efectúa la venta	65
6.9.1.	Impuesto sobre la propiedad: costo principal de la propiedad.....	65
6.9.2.	Tarifa de condominio (HOA).....	65
6.9.3.	Televisión por cable, teléfono e Internet.....	66
6.9.4.	Energía eléctrica.....	66
6.9.5.	Limpieza .....	66
6.9.6.	Seguro .....	66
6.9.7.	Administración de propiedades.....	67
6.10.	Estudio económico – Financiero.....	68
6.10.1.	Estructura de capital.....	68
6.10.1.1.	Inversión Inicial .....	68
6.10.1.2.	Presupuesto de ventas .....	70
6.10.1.3.	Presupuesto de gastos operacionales .....	71
6.10.1.4.	Gastos generales.....	74

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

6.10.2.	Proyección de flujo de caja a 5 años .....	77
6.10.2.1.	Flujo de caja.....	77
6.10.3.	Proyección de estados financieros a 5 años .....	79
6.10.3.1.	Proyección del estado de la situación financiera .....	79
6.10.3.2.	Estado de resultados.....	83
6.11.	Evaluación financiera del proyecto.....	86
6.11.1.	Indicadores financieros .....	86
6.11.2.	Análisis del proyecto.....	93
6.11.3.	Cálculo del punto de equilibrio gráfico .....	104
	Conclusiones .....	108
	Recomendaciones .....	111
	Referencias bibliográficas.....	113

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **Lista de tablas**

Tabla 1. Segmentación Demográfica - Modelo de identificación de audiencia basados en datos claves. ....	44
Tabla 2. Costos asociados con la formación y el mantenimiento de una empresa en Colombia.....	50
Tabla 3. Costos asociados con la formación y el mantenimiento de una LLC en la Florida. .....	57
Tabla 4. Gastos compra de vivienda en Orlando USA .....	67
Tabla 5. Inversión Inicial en años. ....	68
Tabla 6. Presupuesto de Venta. ....	70
Tabla 7. Gastos Operacionales.....	71
Tabla 8. Gastos Generales.....	74
Tabla 9. Flujo de caja. ....	77
Tabla 10. Proyección del estado de la Situación Financiera. ....	79
Tabla 11. Estado de Resultados. ....	83
Tabla 12. Evaluación financiera – Indicadores Financieros. ....	86
Tabla 13. Análisis del proyecto.....	93
Tabla 14. Cálculo del punto de equilibrio gráfico.....	104

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **Lista de figuras**

Figura 1. Top 10 de países contratando agentes inmobiliarios en Orlando U.S.A. ....	21
Figura 2. Renta promedio de alquiler en USD de apartamentos en Orlando U.S.A. ....	22
Figura 3. Top 15 U.S Metros for New Apartments in 2023. ....	23
Figura 4. Top 6 U.S Cities by New Apartments Completed Between 2020 & 2022. ....	24
Figura 5. Flujograma de revisión documental. ....	38
Figura 6. Top 10 Censo de 2022 de las ciudades del estado de la Florida U.S.A. ....	41
Figura 7. Localización área general de la zona de Orlando - Florida .....	43
Figura 8. Responsable de los pasos para crear una empresa en Colombia. ....	45
Figura 9. Responsable de los pasos para crear una empresa en U.S.A. ....	53
Figura 10. Flujograma de pasos para la compra de un inmueble en Orlando. ....	59
Figura 11. Grafica Punto de Equilibrio - Para una sola unidad de vivienda Cruce de ventas con costo total .....	107

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **Resumen**

Es fundamental para los inversionistas realizar un estudio de factibilidad financiera para determinar la viabilidad de un proyecto específico. El objetivo de esta investigación es identificar la factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando U.S.A. La metodología empleada en la presente investigación es de tipo descriptivo, el instrumento utilizado para la recolección de la información es la revisión documental dado a que tiene un enfoque de carácter mixto tanto cualitativo como cuantitativo que facilitó el análisis, valoración e identificación de los elementos más significativos a considerar. El análisis de rentabilidad muestra un margen bruto de utilidad de USD 360.000, impulsado en gran medida por la venta realizada. El ROA corresponde al 6.58%, lo que indica la capacidad de la empresa para generar utilidades con sus activos y como referente de rentabilidad con empresas del mismo sector; es decir resulta productiva y eficiente, y el ROE es del 100%, lo que refleja un apalancamiento positivo al obtener una mayor rentabilidad con relación con el patrimonio que utiliza para financiarse o capital invertido lo que indica que los beneficios superan los costos, por lo que se concluye que la evaluación financiera indica que el proyecto deber ser considerado viable.

**Palabras claves:** Estudio de factibilidad, Factibilidad financiera, Indicadores financieros.

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **Abstract**

It is essential for investors to conduct a financial feasibility study to determine the viability of a specific project. The objective of this research is to identify the financial feasibility for the creation of a company dedicated to the purchase and sale of real estate in the city of Orlando U.S.A. The methodology used in this research is descriptive, the instrument used to collect the information is the documentary review given that it has a mixed qualitative and quantitative approach that facilitated the analysis, assessment and identification of the most important elements. significant to consider. The profitability analysis shows a gross profit margin of USD 360,000, driven largely by the sale made. The ROA corresponds to 6.58%, which indicates the company's ability to generate profits with its assets and as a profitability benchmark with companies in the same sector; That is, it is productive and efficient, and the ROE is 100%, which reflects positive leverage by obtaining greater profitability in relation to the equity used to finance itself or invested capital, which indicates that the benefits exceed the costs, therefore It is concluded that the financial evaluation indicates that the project must be considered viable

**Keywords:** Feasibility study, Financial feasibility, Financial indicators.

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **Introducción**

La necesidad de los inversionistas hoy en día es minimizar el nivel de riesgo frente a la especulación de una inversión, por ende, se busca que la rentabilidad sea sostenida y perdure a lo largo del tiempo, siendo estos objetivos fundamentales para llevar a cabo la inversión. El estudio de la factibilidad financiera ha venido siendo un factor determinante para la toma de decisiones más favorables, por eso se considera una excelente oportunidad realizar una inversión en la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando U.S.A.

Para realizar una inversión de capital inicial se debe evaluar diferentes aspectos relevantes, dentro de la justificación del proyecto de investigación se analiza el lugar donde se llevará a cabo la inversión, que para objeto del presente proyecto es la ciudad de Orlando del estado de Florida en U.S.A. para lo cual se establece que es una plaza diversificada con un crecimiento por encima del 35% en la construcción de inmuebles nuevos y remodelación de usados en los últimos 2 años frente a otras ciudades aledañas, adicional el Realtor especialista en inversiones de inmuebles en la zona respalda la investigación.

A través del análisis de indicadores de evaluación financiera se apoya en la toma de decisiones estratégicas gerenciales que ayudan a determinar la viabilidad financiera del proyecto, esto como justificación más importante para la toma de decisiones como elemento fundamental en la inversión de capital y uso de los demás recursos. Por su parte, Huanca & Tinitana (2019) manifiestan que la correcta proyección de flujos de efectivo con una tasa de crecimiento oportuna, permiten recuperar la inversión más un porcentaje adicional de costo de oportunidad del capital, porcentaje que se ve reflejado en el margen de ganancias.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

El enfoque metodológico es mixto, es decir, la integración de metodologías cuantitativas y cualitativas interactuando entre sí, con un estudio descriptivo por medio de la implementación de instrumentos como la revisión documental con la recopilación de antecedentes y análisis importantes de consulta como artículos, folletos, libros, informes, tesis, boletines y revistas científicas, direccionado a una población infinita debido a su naturaleza dinámica e ilimitada, obteniendo diferentes fuentes de consulta para la elaboración de esta investigación la cual será manejada y utilizada de forma ética y responsable, lineamientos definidos por Uniminuto.

En cuanto al análisis de los indicadores financieros el proyecto de investigación arroja un EBITDA resulta un valor de USD 350.784 lo que indica que está generando una cantidad significativa de beneficios a partir de la operación principal y el margen del EBITDA que refleja los beneficios antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, resulta un valor de 97.4%. En cuanto al WACC arroja 4,0% indicando que el análisis efectuado será capaz de pagar la rentabilidad exigida por los financiadores del proyecto. En líneas generales la TIR correspondió al 11% lo que resulta un valor mayor en comparación al del WACC, indicando que la factibilidad financiera es viable.

La conclusión general establecida por el grupo de trabajo es que se coincide con los referentes teóricos consultados, el éxito de un proyecto de inversión obedece a la interpretación acertada de los resultados de los indicadores financieros. El estudio de factibilidad es una herramienta que permite orientar al inversor en la decisión más adecuada de acuerdo con la información obtenida en la evaluación financiera con el cual se brinda un referente teórico para futuras consultas de estudiantes e inversionistas de diferentes campos.

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **1. Problema**

### **1.1. Descripción del problema**

Es preciso elaborar un estudio de factibilidad antes de lanzarse a invertir en un proyecto, en especial cuando se cuenta con varias opciones de inversión, puesto que el estudio de factibilidad a través de la aplicación de indicadores permite identificar prioridades y la posible rentabilidad que obtendría con cada opción de negocio, esto, ayuda a que el inversionista pueda elegir el negocio que más le convenga a nivel de rentabilidad y con el que menor riesgo de pérdida pueda llegar a causarle (Burmeo-Valerezo et al. 2016).

La evaluación encapsula multidisciplinariamente aspectos económicos, sociales, técnicos, administrativos, que permiten tener una visión objetiva del proyecto y así continuar con él y determinando la forma de como ejecutarla. Con este análisis estructural exhaustivo le permite al inversionista identificar las posibilidades de éxito de su idea de negocio y condiciones para mejorarla mediante la optimización de recursos, tiempo y equipo (Abreu-Peña et al. 2016).

Dentro de esta estructura se deben evaluar diferentes etapas como los antecedentes, el estudio de mercado, estrategia de mercadeo, estudios financieros, entre otros, con el fin de reestructurar la idea previa a la ejecución para minimizar riesgos de pérdida, principalmente analizando si el capital inicial es suficiente para llevar a cabo el proyecto, esto con el fin de establecer si se hace necesario buscar otras fuentes de financiación como créditos o más inversionistas (Ruíz, 2017).

Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023), presenta la comparación de cifras transaccionales financieras en moneda extranjera con rentabilidad y

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

utilidades generadas por la inversión de los colombianos que quieren proteger su dinero sobre la alta inflación e incertidumbre que tiene Colombia. Actualmente el servicio por administración de las rentas de bienes inmuebles en Estados Unidos ha sido uno de los focos principales para estos inversionistas (Alvarado Elleney, 2015).

El concepto de la inversión en los Estados Unidos, los distintos tipos de inmuebles a adquirir, los seguros de la propiedad y la importancia de un Realtor (Agente inmobiliario) en todo el proceso de negociación, es lo que finalmente permite obtener un flujo de caja proyectado para así poder determinar si tener una inversión en los Estados Unidos permitirá generar una renta en dólares, esto después de haber deducido todos los gastos que ocasiona tener una propiedad (Tondolo, 2017).

Es entonces que Orlando, no solo es un destino turístico de renombre mundial, sino también un importante centro económico y de entretenimiento; con el crecimiento constante de parques temáticos, resorts y empresas relacionadas con el turismo, según estudio realizado por la firma Guerra Sandra P.A (2024), y el cual ha emergido como uno de los destinos más atractivos para las inversiones extranjeras en los bienes raíces de los últimos años. Con su clima cálido, una cultura diversa y una economía en constante crecimiento, Orlando se ha convertido en un imán para inversores extranjeros que buscan oportunidades y rentabilidad en el mercado inmobiliario. Por eso, las implicaciones fiscales para los extranjeros, los beneficios de invertir en Orlando y cómo un estudio de factibilidad sólido del mercado puede llevar a los clientes a un negocio exitoso a mediano y largo plazo.

Antes de adentrarse en el mercado inmobiliario de Orlando, es crucial que los inversores comprendan las implicaciones fiscales que pueden afectar sus inversiones. En los Estados Unidos, los extranjeros pueden comprar propiedades inmobiliarias, pero existen regulaciones y

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

requisitos fiscales específicos que les afectarán al momento de comprar o vender una propiedad.

Por ejemplo, los extranjeros deben obtener un número de identificación fiscal (ITIN) con el fin de cumplir su normativa tributaria por medio de las declaraciones de impuestos y pagos.

Según Internal Revenue Service (2024), estos se emiten independientemente del estado migratorio ya que tanto los extranjeros residentes como los no residentes pueden verse obligados a presentar una declaración de impuestos o una declaración informativa de los Estados Unidos y considerar las tasas impositivas aplicables, que pueden variar según su estatus de residencia y la estructura de la propiedad.

En ese sentido, es importante acudir con los servicios integrados en contaduría, impuestos financieros, migratorios, compra y venta de propiedades, para todo tipo de personas y empresas según Tu contador en Orlando (2024), quienes pueden establecer los parámetros de los taxes (Impuestos) como extranjeros en Orlando. Sin olvidar que, esta ciudad ofrece ventajas fiscales para los inversionistas extranjeros. Como lo es el caso de que no tiene impuesto estatal sobre la renta ni impuesto a las ganancias de capital, lo que significa que los inversores pueden disfrutar de una carga fiscal más ligera en comparación con otros estados de EE. UU.

### **1.2. Pregunta de investigación**

¿Cuál es la factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)?.

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **2. Justificación**

Actualmente existe un gran auge entorno a las inversiones en Estados Unidos, siendo el desarrollo inmobiliario un sector que se ha convertido, paulatinamente, en uno de los pilares que permiten el crecimiento de la economía. Orlando según Evernest (2024), es una ciudad multicultural que atrae millones de personas anualmente, las casas que se ofrecen reciben múltiples ofertas y se venden en 11 días por un 4% más del precio de venta en promedio. Se anota que los precios de las viviendas en Orlando son un 16% más altos que en 2021, a pesar de que los compradores regresan gradualmente al mercado después de la pandemia. Adicionalmente la demanda en general de viviendas sigue siendo fuerte y con un inventario aumentando; esta es una de las razones principales por la cual Orlando sigue siendo una ciudad y destino de inversionistas de propiedad finca raíz.

De acuerdo con PFS Realty group Miami (2024), la rentabilidad que puede obtener un Latinoamericano adquiriendo una propiedad en Miami y Orlando es superior en comparación a otras ciudades de U.S.A., generando un flujo de caja que permite tener una inversión segura, esto motiva a los inversionistas a incursionar en este tipo de propiedades, mejor conocidas en U.S.A como Vacation Rentals o Propiedades para Vacacionar, estas se pueden alquilar utilizando plataformas como Airbnb, Expedia o Booking.

En cuanto a los beneficios de las inversiones extranjeras en los bienes raíces, el mercado de Orlando se afianza como uno de los más dinámicos del sur de la Florida en los últimos años, por lo que se deben explorar opciones tentativas de renta inmobiliaria.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Orlando y el Sur de la Florida, son los destinos preferidos por los latinos para invertir en finca raíz, debido a que son sus áreas turísticas, lo que hace que las propiedades se renten más rápido que en otras áreas de U.S.A, haciendo del mercado inmobiliario en Orlando un sector dinámico y en constante crecimiento que atrae muchos inversionistas principalmente de Latinoamérica según Kw Legacy KellerWilliams (2021) en donde su enfoque principal es un flujo de caja mayor que genera rentabilidad a corto plazo.

Se hace necesario valorar la estructura del funcionamiento de las asesorías inmobiliarias en Orlando, con el fin de entender el trasfondo de su función y gran participación en el proceso de búsqueda, compra y venta de inmuebles, de acuerdo con Miami Realtors (2024), Colombia vuelve a ser para el año 2023, el mercado mundial líder en buscar asesoría para la compra de propiedades inmobiliarias, brindando así el Top 10 de países contratando agentes inmobiliarios en Orlando U.S.A. como se muestra en la figura 1.

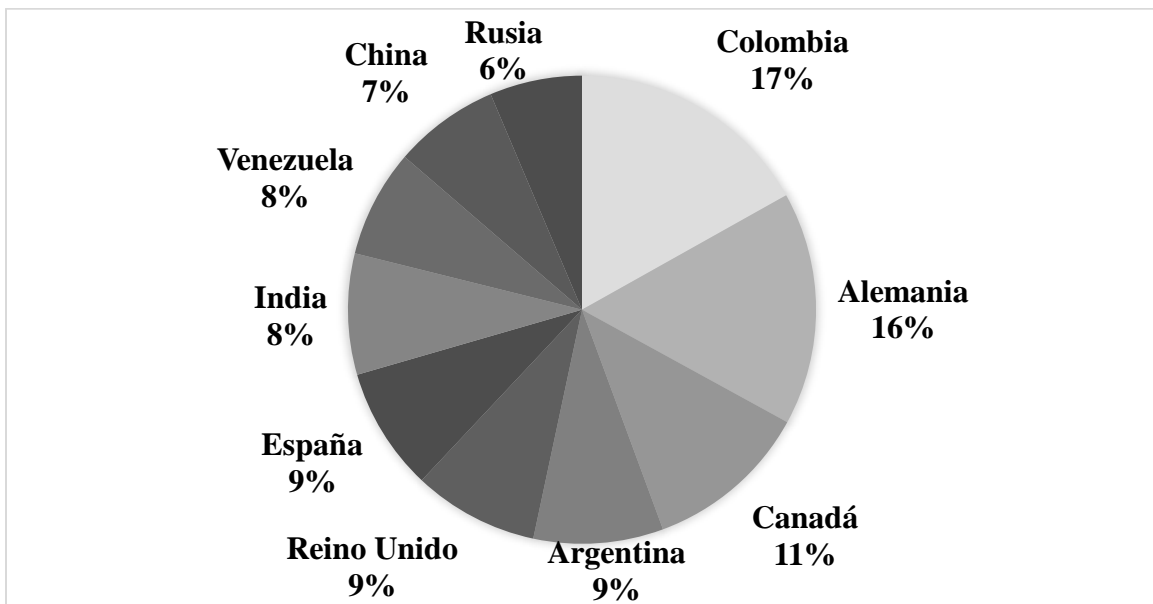


Figura 1. Top 10 de países contratando agentes inmobiliarios en Orlando U.S.A.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Miami Realtors (2024).

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

Por otro lado, el alquiler de estos inmuebles tiene un incremento del 35% más alto que el precio promedio de alquiler nacional, convirtiendo a Orlando en una de las ciudades más caras de Estados Unidos, esto adicional que ofrece comunidades de apartamentos de lujo completos para hacer de la estadía de los visitantes nacionales y extranjeros una experiencia inolvidable, haciendo que el costo-beneficio frente al valor cancelado se vea como una de sus mejores inversiones (Apartments, 2024) como se muestra en la figura 2.



Figura 2. Renta promedio de alquiler en USD de apartamentos en Orlando U.S.A.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Apartments (2024).

El crecimiento de las ventas en la Florida para bienes inmuebles está viviendo sus mejores años registrados; el auge de la construcción durante la pandemia llevó al mercado a tener disponibles 1.2 millones de apartamentos en los últimos tres años incluyendo el 2023 en todo

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

Estados Unidos, el cual se perfila como un nuevo año pico para la construcción, tal que se espera que los desarrolladores abran 460.860 nuevos apartamentos para fines de diciembre de 2024 (RentCafé, 2024).

Al comparar la construcción de nuevos apartamentos en las áreas metropolitanas la domina New York con 33.001 unidades de apartamento nuevos para este año, mientras que Orlando ocupa el treceavo lugar con 10.212 unidades de vivienda que se prevé se completarán para fines de 2023. La mayoría de estas nuevas unidades se construirán en el propio Orlando como se muestra en la figura 3.

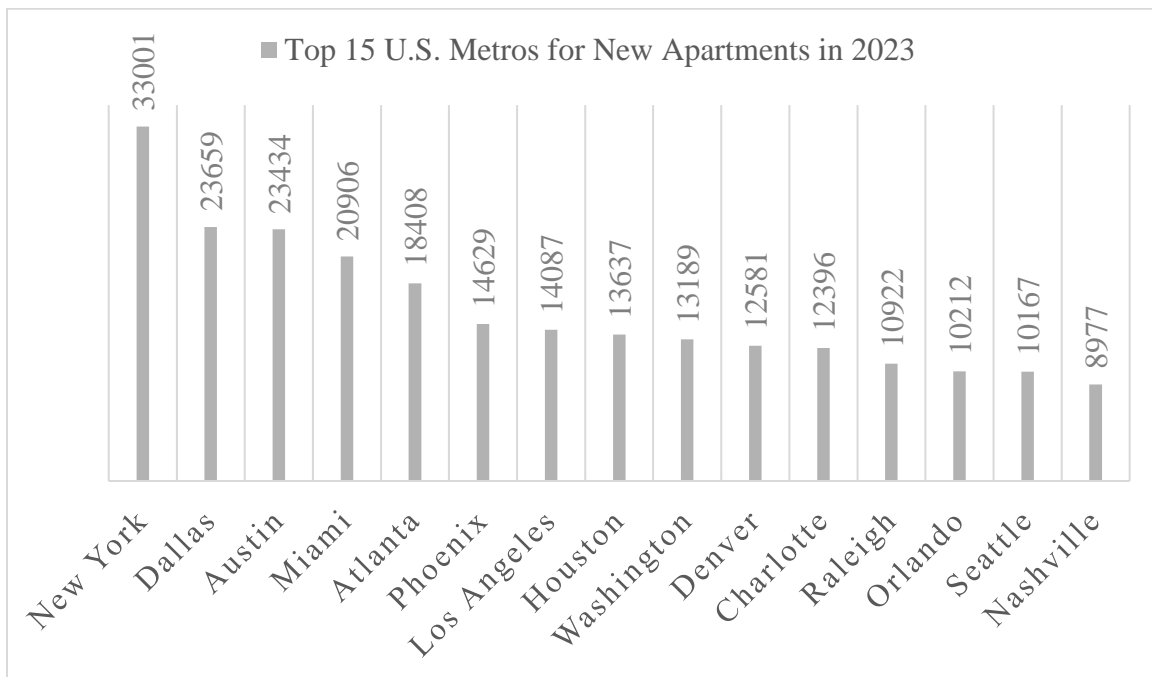


Figura 3. Top 15 U.S Metros for New Apartments in 2023.

Fuente: Elaboración de datos de RentCafé (2023).

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

El año de mayor actividad constructiva viene aumentando desde el año 2022, con más auge de nuevos apartamentos correspondientes a la ciudad de Austin, TX con 29.115 viviendas entre 2020 y 2022, mientras que Orlando ocupa el sexto lugar con 11.028 viviendas para los mismos años como se muestra en la figura 4.

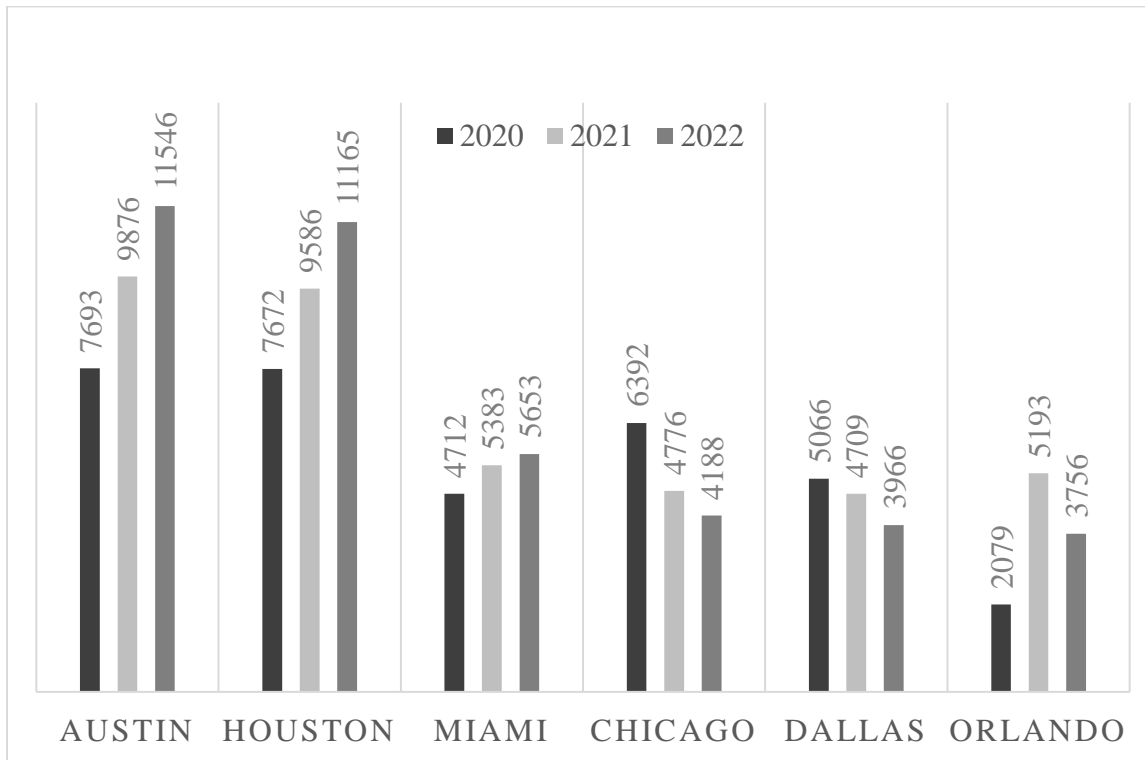


Figura 4. Top 6 U.S Cities by New Apartments Completed Between 2020 & 2022.

Fuente: Elaboración de datos de RentCafe (2023).

Es importante resaltar que, si bien Orlando para el año 2022 tiene ventas de nuevos apartamentos con 6.756 unidades, para los primeros meses del 2024 se vendieron 12.120 unidades de vivienda, según cifras de Orlando Regional Realtors Association (2024), siendo mayo el mes que mejor desempeño marcó con 2.909 transacciones, es decir un 5,44% más que en abril. Se anota que la cantidad de propiedades en Orlando disponibles para la venta creció de

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

manera significativa para el mes de septiembre de 2024 con respecto al mismo mes de 2023. Este inventario se registra en 11.511 unidades en ese año, lo cual representa un aumento del 71.1%.

Esto se debe en gran parte a que cada vez hay más personas interesadas en vivir en esta ciudad, por ello, de acuerdo con cálculos oficiales de Orlando Regional Realtors Association (2024), el aumento que se ha dado en su población en años recientes Orlando tiene 325 mil habitantes, casi 100 mil más de los que tenía en 2020 (239 mil).

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **3. Objetivos**

### **3.1. Objetivo general**

Identificar la factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A).

### **3.2. Objetivos específicos**

- Desarrollar un acercamiento conceptual para obtener charlas y conclusiones con un realtor en la ciudad de Orlando – Estado de la Florida – U.S.A.
- Establecer la documentación requerida para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando – Estado de la Florida tanto en Colombia como en U.S.A.
- Establecer el análisis previo para identificar la viabilidad del proyecto.

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **4. Marco de referencia**

### **4.1. Marco teórico**

#### **4.1.1. La factibilidad financiera**

Se relacionan los ingresos que produce la idea de negocio con los costos que se acarrearán en el proyecto, teniendo presente el costo de oportunidad del capital, esto permite establecer la rentabilidad de un proyecto (Soriano, 2021). Por otro lado, el flujo de caja es el instrumento fundamental para desarrollar la evaluación de un proyecto porque presenta en detalle, los ingresos y egresos de dinero en un periodo de tiempo (Acosta Dallos & Caicedo Escobar, 2019). A su vez, Cobos Echeverría & Rodríguez Medina (2020) afirman que el estudio permite calcular la inversión inicial, la utilidad de la inversión y las fuentes de financiación, como lo pueden ser una entidad bancaria o a través de aportes de los socios y por último el flujo de caja.

La factibilidad financiera acepta simplificar numéricamente proyectando una relación de todos los ingresos y egresos que se esperan que se generen en el proyecto (Vergara Muñoz, 2019), del mismo modo, Ruíz (2017) refiere que el estudio financiero se trata de comparar los flujos positivos con flujos negativos que genera el proyecto a través de su vida útil, con el propósito de asignar óptimamente los recursos financieros. De igual modo, Espinoza (2010) menciona que la finalidad del estudio financiero es conocer a través de los indicadores financieros, la viabilidad del proyecto, para lo cual se debe conocer la inversión inicial del proyecto y los costos de operación.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

La factibilidad integra una combinación de factores internos y externos del proyecto relacionados con los objetivos de este y el contexto en el cual se desarrollará con factores tangibles como dinero y edificios o intangibles como conocimientos y habilidades (Luna & Chaves, 2001). Del mismo modo, según Santos (2008) la factibilidad técnica es la capacidad que tiene el proyecto para aplicar con efectividad el método y la tecnología para ser valorada tomando en cuenta los indicadores para obtener un objetivo común. Por otra parte, Duvergel Cobas & Argota Vega (2017) afirma que el estudio de factibilidad permite recopilar datos relevantes sobre el desarrollo del proyecto y así tomar las mejores decisiones.

### **4.1.2. La evaluación financiera**

En cuanto a la evaluación financiera “constituye un área de especialización en el campo de finanzas y requiere de una base de conocimientos de matemáticas financieras, herramienta básica para la evaluación financiera de proyectos” (Meza Orozco, 2017). De esta manera, el uso de algún método para la evaluación de un proyecto de inversión asegura que las metas que se trazan estén basadas en fundamentos sólidos y verídicos (Vergara Muñoz, 2019), por su parte, Aponte-Muñoz & Alzate (2017) lo explican cómo el proceso en el que se busca identificar y comparar los beneficios y costos de diferentes alternativas con el fin de seleccionar la más apropiada para los inversionistas.

Para evaluar financieramente un proyecto es necesario que la información se haya elaborado de manera completa y clara porque son factores que intervienen en el análisis que se garantice de manera objetiva (Burdiles et al. 2019). De esta manera, según Urbina (2010), es necesario definir

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

un instrumento para lograr un acercamiento preliminar al proyecto que puede presentar sesgos en su valoración para ser ajustado y de esta manera lograr un nivel aceptable de objetividad. A su vez, según López-Rodríguez et al. (2024) la evaluación financiera es el área de la administración que se enfoca en la creación de valor para una empresa.

### **4.1.3. La toma de decisiones de inversión**

Para la toma de decisiones frente a un flujo de capital para invertir en un proyecto según Salinas (2015) se basa es establecer las principales técnicas utilizadas para la valoración de proyecto como el valor actual neto y la tasa interna de retorno dentro de un periodo de recuperación entendiendo cual es la tasa de rendimiento contable. Por otra parte, una decisión siempre debe estar fundada en el análisis de un sinnúmero de antecedentes con la aplicación de una metodología lógica que abarque la consideración de todos los factores que participan y afectan al proyecto (Caiza-Pastuña et al. 2020). Por otra parte, Escobar (2015) afirma que la decisión de invertir se debe tomar cuando el riesgo es inherente a las actividades de inversión en acciones y la rentabilidad esperada depende del grado de riesgo que se asuma.

La toma de la decisión acerca de invertir en determinado proyecto siempre debe recaer en grupos multidisciplinarios que cuenten con la mayor cantidad de información posible, no en una sola persona ni en el análisis de datos parciales (Calva, 2007). A su vez, Burdiles et al. (2019) afirma que la capacidad de tomar decisiones eficaces en medio de situaciones conocidas es lo que hace el éxito de los hacedores económicos en términos de inversión. Por su parte, Terceño & Guercio (2011) afirma que las decisiones se analizan bajo el desarrollo del sistema y no sobre la base económica y evitarse cuando no existe una alternativa clara a la implementación.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **4.1.4. La creación de empresa**

Según Bonilla (2013) la creación es la puesta en práctica de ideas creadoras en forma de nuevos productos, procedimientos, sistemas, soluciones de problemas dando así un punto de partida de toda nueva empresa. Las etapas y las actividades importantes frente a los desafíos que se suelen encontrar los nuevos empresarios a lo largo del proceso de la creación de una empresa es la configuración y evaluación de una oportunidad empresarial (Gómez et al. 2006). Por otro lado, la creación de empresas se está manifestando como una de las opciones que incide en la solución de problemas de crecimiento económico por medio de la generación de nuevos puestos de trabajo e innovación empresarial (Díaz et al. 2005).

### **4.1.5. Los indicadores financieros**

Según Huanca & Tinitana (2019) opinan que una correcta proyección de flujos de efectivo con una tasa de crecimiento oportuna, permiten recuperar la inversión más un porcentaje adicional de costo de oportunidad del capital, porcentaje que se ve reflejado en el margen de ganancias. Por ende, la evaluación financiera se realiza a través de indicadores como el valor presente neto (VPN), la tasa interna de retorno o rendimiento (TIR) y la relación costo-beneficio (B/C) (Valencia Posada, 2015). A su vez, Garcés Cajas (2019) afirma que los indicadores financieros juegan un papel importante en la revelación de información oportuna, pues muestran la imagen de la empresa en relación con las cuentas de los estados financieros a una fecha determinada.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

El uso de indicadores como el valor presente neto (VPN), la tasa interna de retorno (TIR) y la relación beneficio-costos permite analizar la viabilidad del proyecto donde se obtiene el valor presente neto (VPN) con un valor positivo para maximizar la inversión (Parra Penagos & Rodríguez Fonseca, 2016). En cuanto a la tasa interna de retorno o rendimiento (TIR) tiene presente el valor del dinero a través del tiempo, permite determinar que rentabilidad tendrá una inversión (Briceño Neuque & Maldonado Benavides, 2020). Por su parte, Castro (2023) afirma que llevar a cabo un análisis con base a los indicadores financieros tiene como propósito el integrar y automatizar los procesos financieros en las empresas.

Al darle un excelente manejo de indicadores financieros como PR, VAN y TIR como complementos, son indicadores positivos de flujos futuros para la generación de inversión y la TIR siempre estará por encima de la tasa de descuento o costo de oportunidad (García Bohórquez, 2016). Por otro lado, al hablar de los modelos de mayores resultados son los índices de rentabilidad y recuperación del capital, que permiten renovar la inversión y hacer más sostenible la empresa financieramente a mediano plazo (Allauca et al. 2019). A su vez, Rojas (2023) afirma que es importante conocer el marco teórico de los diferentes indicadores financieros de la empresa para asegurar el margen que deja el negocio y de esta forma tomar una buena decisión.

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **4.2. Marco legal**

### **4.2.1. Normatividad Colombiana**

- **Constitución Política De Colombia Art. 38**

Derecho de libre asociación (Constitución política de Colombia, 1991).

- **Constitución Política De Colombia Art. 333**

La actividad económica y la iniciativa privada son libres (Constitución política de Colombia, 1991).

- **Ley 1014 de 2006**

Promover y direccionar el desarrollo económico del país impulsando la actividad productiva (Congreso de la República, 2006).

- **Ley 1258 de 2008**

Se determinará libremente la estructura orgánica de la sociedad (Congreso de la República, 2006).

- **Ley MIPYME 590 de 2000**

Se divide por micro, pequeña y mediana empresa (Función Pública, 2000).

- **Ley 1780 de 2016**

Se promueve el empleo y el emprendimiento juvenil (Función Pública, 2016).

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **4.2.2. Normatividad en el estado de la Florida – Orlando – U.S.A.**

- **Norma Estatutaria Tributaria – Artículo 254 – Descuento Por Impuestos Pagados En El Exterior – Artículo Modificado Por El Artículo 93 De La Ley 2010 De 2019.**

Toda persona que tenga la capacidad legal de poseer tierras en este estado.

- **Título de propiedad negociable – Suspensión de la aplicabilidad – Estatuto de Florida 2024 (Art. 2, cap. 63-133; Art. 1, cap. 85-83; Art. 63, cap. 87-226; Art. 797, cap. 97-102).**

Las personas naturales residentes en el país y las sociedades y entidades nacionales, que sean contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios y que perciban rentas de fuente extranjera sujetas al impuesto sobre la renta en el país de origen.

- **Financiamiento para la adquisición de inmuebles.**

Cash-closing: Cuando el comprador compra el bien inmuebles pagando el 100% de su valor, sin la necesidad de un préstamo o hipoteca.

- **Ley de Equidad en la vivienda (Fair Housing Act).**
- **Ley de veracidad en los préstamos Hipotecarios (Truth in Lending Act).**
- **La Ley de procedimientos de liquidación de bienes Raíces (Real Estate Settlement Procedures Act).**
- **Ley de informe justo de crédito (Fair credit Reporting Act).**
- **Ley de Protección de propietarios (Home owners Protection Act).**
- **Ley de Reforma de Wall Street y protección al Consumidor Dodd-Frank (Dodd-Frank Act).**

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **5. Metodología**

### **5.1. Alcance de la investigación**

El alcance para el desarrollo de esta propuesta de investigación es el estudio descriptivo, que permite analizar, evaluar e identificar los factores más relevantes a tener en cuenta para la creación de una empresa de compra y venta de inmuebles en Orlando (U.S.A.), por medio de un análisis de factibilidad financiera donde a través de la organización de la información de carácter monetario se pretenda determinar si es viable o no efectuar dicha inversión, de esta manera, se identifica el nivel de riesgo para la futura recuperación del capital invertido y la proyección de la rentabilidad.

Según Ortega (2018), para realizar una investigación es necesario definir un método que permita dirigir el proceso de manera precisa y eficiente al interpretar los fenómenos que tiene como finalidad lograr los resultados esperados. El objetivo de la investigación descriptiva consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas (Guevara et al. 2020).

### **5.2. Enfoque metodológico**

El enfoque metodológico utilizado en esta propuesta de investigación es mixto, es decir, la integración de metodologías cuantitativas y cualitativas interactuando entre sí, basándose, en una realidad tanto objetiva como subjetiva, por medio de un análisis dinámico conformado por una

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

serie de contextos que tienen como resultado la interpretación y estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en Orlando (U.S.A.) con la finalidad de asegurar una vigilancia investigativa y una coherencia epistemológica para mejorar los resultados y objetivos de gestión entre los datos de información y los resultados del análisis reflexivo.

A la hora de optar por el uso del enfoque mixto, según Morse (2003) es importante que se mantenga en todo el proceso investigativo una coherencia metodológica respetando los componentes del método tales como la recolección de datos y las estrategias de análisis. El propósito de la investigación mixta no es sustituir a ninguno de los enfoques que la componen, por el contrario, su meta es utilizar las fortalezas de ambos tipos de indagación combinándolas y tratando de minimizar sus debilidades potenciales (Lara Muñoz, 2011).

### **5.3. Población y muestra**

La población utilizada en esta propuesta de investigación es una población infinita debido a su naturaleza dinámica e ilimitada que, en teoría, pueden seguir creciendo sus unidades de análisis en los diferentes elementos sin restricciones, esta puede ser tan grande para contarla o medirla en su totalidad, por ende, la población seleccionada está representada en personas mayores de edad que cuenten con el poder adquisitivo para invertir en la ciudad de Orlando residente en la ciudad de Bogotá con capacidad financiera de media a alta.

En la población infinita no se puede identificar las unidades y, por tanto, no permite saber si ésta existiera en la realidad o solo en el terreno de las ideas o hipótesis (Ruiz Espejo, 2014). La población infinita según Del Pino (2008), se reduce a selecciones de muestras artificiales, pues

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

no sería posible seleccionar y observar una muestra aleatoria simple de una población infinita si no se tienen identificadas todas las unidades de la población.

### **5.4. Instrumentos**

El instrumento seleccionado para la recolección de información es el análisis documental, debido a que el presente proyecto tiene un enfoque mixto con la correlación entre la metodología cualitativa y cuantitativa. Esta técnica se llevará a cabo por medio consulta de artículos, folletos, libros, informes, tesis, boletines y revistas científicas, que permiten recopilar antecedentes y las diferentes características de los procesos al acceder a fuentes de información y consulta como herramientas necesarias para argumentar los objetivos del proyecto de investigación. Por su parte, Demarchi et al. (2016) afirma que en la revisión de la literatura se incorporan y se explican las teorías que permite ampliar la investigación actual como estrategia de acercamiento a los hallazgos del pasado con base al problema de investigación.

### **5.5. Procedimientos**

El procedimiento de esta investigación tiene como objetivo recopilar información de carácter científico e investigativo de un periodo de los últimos cinco (5) años sobre las medidas financieras que permitan analizar y establecer por medio de los indicadores financieros la factibilidad y por ende la rentabilidad económica para determinar la viabilidad del proyecto, por medio del cálculo de indicadores como el valor presente neto (VPN), tasa interna de retorno

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

(TIR), valor actual neto (VAN) y relación Beneficio/Costo, ya que tiene como fin una mejor comprensión y entendimiento de los indicadores para tomar la mejor decisión de inversión.

### **5.6. Consideraciones éticas**

Toda la información obtenida de las diferentes fuentes de consulta para la elaboración de esta investigación será manejada y utilizada de forma ética y responsable definidas por Uniminuto, con fines estrictamente académicos para el proceso de investigación titulado Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A). La información obtenida no será utilizada con fines de beneficencia, no maleficencia, justicia y respeto por las personas cumpliendo con todas las normatividades de protección de cada uno de los derechos de autor.

# Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

## 6. Resultados

### 6.1. Propuesta de la técnica

De acuerdo con lo evidenciado en la figura 5, para poder argumentar la estructura técnica del diseño de los instrumentos es importante seguir los pasos establecidos para lograr los resultados esperados en la investigación:



Figura 5. Flujograma de revisión documental.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Cano et al. (2013).

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

La ejecución del análisis documental cuenta con los siguientes pasos:

- **Paso 1 - Consulta en bases documentales:** Para lograr el objetivo propuesto en el paso 1 del instrumento, se debe realizar investigaciones por medio de consulta de artículos, folletos, libros, informes, tesis, boletines y revistas científicas, con el fin de recopilar información confiable y veraz.
- **Paso 2 - Criterios de confiabilidad de la información:** Una vez llevado a cabo el paso 1, se procede a evaluar las fuentes consultadas para extraer verazmente la interpretación de resultados.
- **Paso 3 - Clasificación y selección de la información:** Este paso se enfoca en filtrar la información que sea acorde con el objetivo de investigación y permita priorizar los elementos para la toma de decisiones de manera objetiva y estructurada.
- **Paso 4 - Organización e interpretación de datos:** Después se procede a crear una base sistemática bibliográfica con el fin de facilitar la consulta de la información, para tener disponible el material documental y priorizarla según su importancia y relevancia.
- **Paso 5 - Relación del contenido:** Una vez organizada la información se relaciona con el objetivo de la investigación para tener congruencia, concordancia y dar continuidad a los factores implicados en el proceso investigativo.
- **Paso 6 - Desarrollo del proceso investigativo:** Se busca reflexionar en la manera de interpretar los hechos para descubrir, indagar o confirmar el proceso de investigación con el fin de evaluar el resultado obtenido en la revisión documental.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

- **Paso 7 - Conclusión de los resultados:** Es la etapa final donde se presenta la información más relevante de lo evaluado para definir con argumentos el resultado del proceso de consulta de datos, con el fin de proponer algo nuevo como aporte a la investigación.

### **6.2. Diagnóstico**

#### **6.2.1. Localización del proyecto**

La localización seleccionada para el proyecto es la ciudad de Orlando, ubicada en el estado de la Florida al sudeste de Estados Unidos, regida por la moneda USD dólar estadounidense, el idioma natal es el inglés, su población actual es de 325.004 habitantes, una superficie de 111,2 millas cuadradas con una densidad de 2.922,10 millas cuadradas, de acuerdo con el último reporte del último censo cargado en mayo de 2024 difundido por World Population Review (2024). Desde el año 2020 se ha visto un crecimiento exponencial en los habitantes en Orlando Florida, posicionándose como la cuarta ciudad más grande del estado de la florida, teniendo un crecimiento del 5,59% como se evidencia en la figura 6.

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

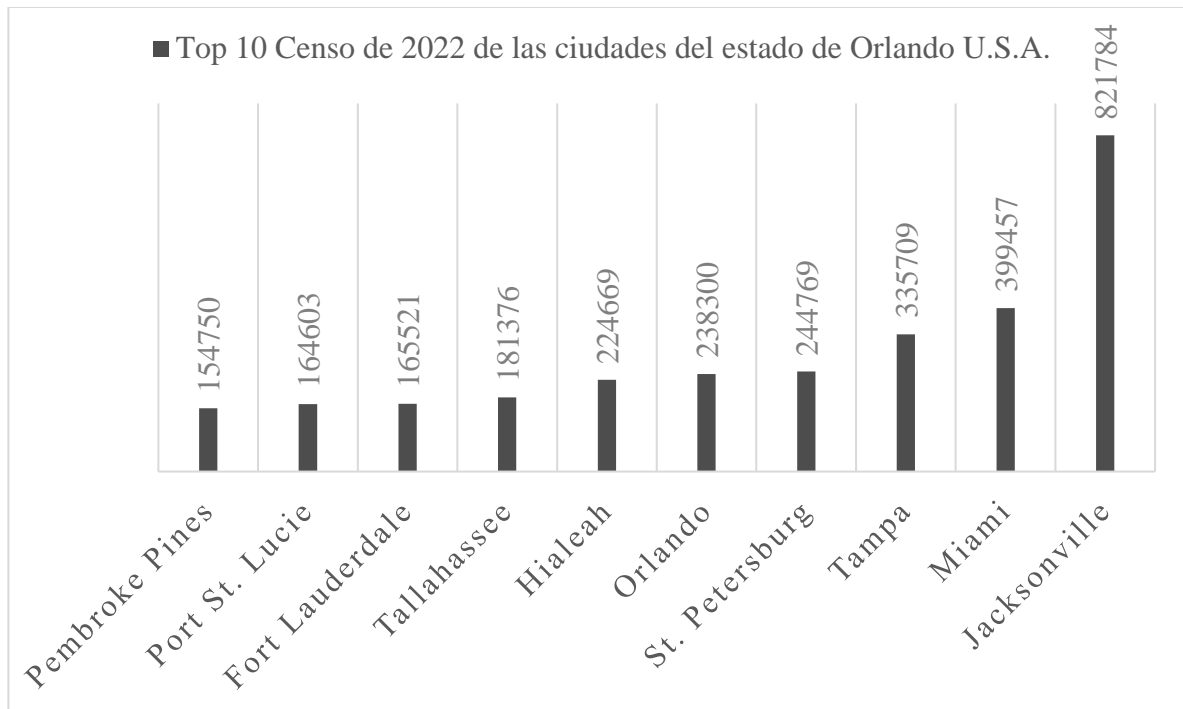


Figura 6. Top 10 Censo de 2022 de las ciudades del estado de la Florida U.S.A.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de PFS Realty Group (2024).

Orlando es una ciudad caracterizada por ofrecer un turismo dinámico al tener los parques temáticos más importantes del mundo como lo son Walt Disney, World Resort y Universal Orlando Resort. Con los cuales esta ciudad tiene a disposición todos los días del año con más de 800 vuelos diarios que aterrizan para conocer y disfrutar de este mágico lugar, Orlando ofrece para todo tipo de público atracciones poniendo a total disposición una amplia gama de hoteles de las más altas categorías como lo son la línea Sheraton, Holiday Inn, Hilton, entre otros.

Orlando se caracteriza por ser tranquila, segura y con gente a su nivel. El centro Downtown Orlando sitio ubicado en el condado de Orange, se ha visto obligado a reformarse al igual que el aeropuerto de Orlando, que es de los aeropuertos en Estados Unidos con mayor

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

concurrancia, las principales autopistas es la interestatal 4 que hace que este sector sea una fusión interesante entre sus visitantes.

Orlando Florida es el lugar predilecto de muchos que buscan invertir en una zona donde la playa y los parques son la oferta de turismo más cautivadora, la variedad de comida les permite a los residentes sitios específicos para disfrutar de fiesta y entretenimiento como sitios que recogen el calor familiar. El clima que ofrece Orlando es en su mayoría templado sujeto a las estaciones del año, en verano de 30 a 33 °C, en primavera y otoño oscila en 20 °C y en invierno de entre -3 y 6 °C, permitiendo una línea climática habitable sin complicaciones. Por lo mismo, cuando se habla de Orlando, es una de las ciudades foco de inversión extranjera, en el campo inmobiliarios, según la revista Forbes (2023), tiene un estimado de crecimiento anual desvalorización de viviendas del 10% promedio.

De acuerdo con lo evidenciado en la figura 7, se establece la ubicación geográfica seleccionada para realizar la inversión.



## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

pasar temporada de vacaciones o estadías cuando están en viajes de negocios tal como se evidencia en la tabla 1.

Tabla 1. Segmentación Demográfica - Modelo de identificación de audiencia basados en datos claves.

<b>Segmentación demográfica</b>	
<b>VARIABLES DEMOGRÁFICAS</b>	<b>ESPECIFICACIONES</b>
Edad	Mayor de edad Colombia y U.S.A. 18 años
Clase	Media – Alta
Tamaño de la familia	Familia Tipo - 2 Miembros o más
Sexo	Indiferente
Estado Civil	Soltero o Casado
Capacidad de Endeudamiento	Media – Alta

Fuente: Elaboración propia (2024).

### **6.4. Pasos para crear una empresa en Colombia**

Para fundamentar la creación de una empresa en Colombia que permita la función de comercialización de bienes inmuebles en Colombia, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos como se evidencia en la figura 8.

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

EMPRESA 1	EMPRESA 2	EMPRESA 3	CAMARA DE COMERCIO 4	DIAN 5
FASE 1 VERIFICAR LA DISPONIBILIDAD DE NOMBRE DE LA EMPRESA	FASE 2 ESCOJER EL TIPO DE SOCIEDAD	FASE 3 CREAR LOS ESTATUTOS DE LA EMPRESA	FASE 4 INSCRIPCIÓN REGISTRO CÁMARA DE COMERCIO	FASE 5 INSCRIPCIÓN REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO
NOTARÍA PÚBLICA 6	CÁMARA DE COMERCIO 7	DIAN 8	BANCO 9	EMPRESA 10
FASE 6 TRÁMITES - NOTARÍA PÚBLICA - CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD	FASE 7 INSCRIPCIÓN DE LIBROS OFICIALES	FASE 8 SOLICITUD RESOLUCIÓN DE FACTURACIÓN	FASE 9 APERTURA DE CUENTA BANCARIA	FASE 10 CONFIGURACIÓN DE LA PLARAFORMA CONTABLE

Figura 8. Responsable de los pasos para crear una empresa en Colombia.

Fuente: Elaboración propia a partir de Canva – Plataforma de diseño gráfico (2012).

### 6.4.1. Verificar la Disponibilidad del Nombre de la Empresa

- La verificación de la disponibilidad del nombre de la empresa, o control de homonimia.
- La consulta o control de homonimia debe realizarse para evitar cualquier conflicto entre el nombre que se intenta registrar y aquellos que actualmente se encuentren en el registro mercantil.

Para realizar este proceso se debe consultar en la página del RUES, si está disponible o no. Siempre es recomendable contar con 3 opciones al momento de crear una empresa, ya que consultar la disponibilidad no significa tener el nombre definitivo.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **6.4.2. Escoger el tipo de sociedad**

En Colombia, existen varios tipos de sociedad, la cual puede ser elegida por el empresario para formalizar el negocio. Por ello, es fundamental elegir el más adecuado para cada negocio.

Los tipos de sociedad en Colombia que se pueden crear corresponden a:

- Sociedad Anónima - S.A.
- Sociedad por Acciones Simplificadas - S.A.S.
- Sociedad Limitada – LTDA.
- Sociedad en Comandita Simple.
- Sociedad en Comandita por acciones.
- Sociedad Colectiva.
- Sociedades Unipersonales.
- Sociedades de economía mixta.

### **6.4.3. Crear los Estatutos de la empresa**

Los estatutos de la empresa corresponden al documento que determina las reglas de funcionamiento de una sociedad. Dependiendo del tipo de sociedad, los estatutos deben suscribirse por documento privado o mediante escritura pública. Los estatutos de la sociedad incluyen información como los nombres de los socios, acciones y porcentajes, la duración de la sociedad, su domicilio, el capital social, entre otros datos relevantes.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **6.4.4. Inscripción en el registro de Cámara de Comercio**

El trámite de registro ante la respectiva Cámara de Comercio es esencial para formalizar la empresa y cumplir con las obligaciones legales necesarias. Los documentos que se deben aportar para realizar el registro oportuno ante la Cámara de Comercio incluyen el acta de constitución, los estatutos de la sociedad, documentos de identificación de los socios y representantes legales, aceptación de los cargos, entre otros.

### **6.4.5. Inscripción en el Registro Único Tributario (RUT)**

El RUT es administrado por la DIAN y es el mecanismo por medio del cual se identifican, ubican y clasifican las personas naturales o jurídicas para cumplir con las obligaciones administradas por la DIAN. Una vez se haya realizado la inscripción al RUT, se debe tramitar el NIT (Número de identificación Tributaria) de la empresa.

El Número de Identificación Tributaria (NIT), por su parte, es el número que se utiliza para identificar a los contribuyentes en las diferentes cuestiones tributarias, cambiarias y aduaneras a las que se encuentran obligados.

### **6.4.6. Trámites de radicación ante notaría pública+**

Una vez obtenidos los anteriores documentos, se deben llevar estos a una Notaría pública y proceder a la radicación de los trámites de constitución de la sociedad.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **6.4.7. Inscripción de los Libros Oficiales**

Según el Decreto 019 de 2012, los libros que deben inscribirse son los libros de registro de socios o accionistas y las actas de asamblea y juntas de socios.

### **6.4.8. Solicitud de Resolución de Facturación**

En Colombia, todos los contribuyentes que están en la obligación de expedir facturas electrónicas deberán solicitar una resolución a la DIAN para autorizar el rango de numeración que deben utilizar en sus facturas. Este proceso es fundamental para garantizar la validez legal de las facturas emitidas y evitar posibles sanciones o multas.

La obligación de facturar electrónicamente es una obligación tributaria que debe ser cumplida por las personas naturales y jurídicas obligadas por ley a facturar. Deberán facturar electrónicamente las siguientes personas:

- Personas jurídicas que enajenen bienes y/o servicios.
- Personas naturales que enajenen bienes y/o servicios con ingresos brutos superiores a 3.500 UVT.
- Personas naturales contratistas del Estado con ingresos brutos superiores a 4.000 UVT.
- Personas naturales diferentes de minoristas, artesanos, agricultores y ganaderos con ingresos inferiores a 3.500 UVT, pero:
  - Con más de un establecimiento de comercio.
  - Explotación de intangibles.
  - Usuarios aduaneros.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

- Consignaciones e inversiones superiores a 3.500 UVT
- Contribuyentes que optaron por el Régimen Simple de Tributación – RST.

### **6.4.9. Apertura de Cuenta Bancaria**

La apertura de una cuenta bancaria para la sociedad constituida es esencial para el manejo de las operaciones comerciales y financieras de la empresa. Esta permitirá gestionar las transacciones y controlar las operaciones. Para el proceso de apertura de una cuenta bancaria empresarial, se requieren recopilar los siguientes documentos:

- Certificado de existencia y representación legal.
- Balances contables iniciales.
- La composición accionaria de la sociedad.
- El RUT.

Es importante determinar la entidad bancaria donde se realizará la apertura de la cuenta, teniendo en cuenta los beneficios que ofrecen, como el monto de apertura y los usos de créditos.

### **6.4.10. Configuración de la plataforma contable**

La consecución de un programa para el manejo de la contabilidad de la empresa.

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

### 6.4.11. Aspectos importantes

Contar con la asesoría legal durante el proceso es necesario para optimizar los tiempos y ajustar la empresa a las normas legales vigentes. Este apoyo por parte de un asesor profesional es indispensable para desvelar las sutilezas de la ley, asegurando una fundación sólida conforme a la ley de la empresa. Tal asesoría jurídica es un escudo contra los riesgos de incumplimiento, los cuales pueden retrasar las aspiraciones empresariales.

Dentro de los aspectos más importantes para la creación de una empresa en Colombia corresponde a la matrícula del establecimiento con un 25% seguido del impuesto de registro ya sea con o sin cuantía sujeto a la necesidad de la sociedad, el cual puede llegar a sumar hasta un 23% del valor total, dentro de estos gastos también se debe tener en cuenta el tipo de empresa a constituir según la ley colombiana como se evidencia en la tabla 2.

Tabla 2. Costos asociados con la formación y el mantenimiento de una empresa en Colombia.

<b>Gastos para la creación de empresa en Colombia</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Valor</b>		<b>Porcentaje</b>
Matrículas establecimiento(s)	USD	44,00	25,0%
Impuesto de registro sin cuantía	USD	41,00	23,3%
Impuesto de registro con cuantía	USD	33,00	18,8%
Constitución de sociedad comercial	USD	14,00	8,0%
Situación control	USD	14,00	8,0%
Matrícula comerciante	USD	11,00	6,3%
Solicitud de libros	USD	9,00	5,1%

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Servicio de libros	USD	3,00	1,7%
Impuesto de estampilla ProDesarrollo	USD	2,00	1,1%
Certificado de existencia y representación legal	USD	2,00	1,1%
Formulario de inscripción	USD	2,00	1,1%
Certificado de registro mercantil	USD	1,00	0,6%
<b>TOTAL</b>	<b>USD</b>	<b>176,00</b>	<b>100,0%</b>

**Nota: La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) se tomó a día 19 de octubre de 2024, con un valor de \$ 4.263,17**

Fuente: Elaboración propia (2024).

### **6.5.Requisitos para crear una compañía en U.S.A**

#### **6.5.1. Obligaciones comerciales en U.S.A**

Como factor fundamental para crear una compañía en U.S.A, se efectúan las consideraciones iniciales al respecto:

- Una LLC (Compañía de responsabilidad limitada) es una estructura de negocio que se limita exclusivamente al patrimonio de la empresa, así los bienes de los socios o dueños se encuentran protegidos. En caso de problemas serán exigibles solamente los activos de la empresa.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

- No es necesario ser residente o ciudadano americano para registrar una compañía en los Estados Unidos.
- No es necesario viajar a los Estados Unidos para registrar la compañía.
- Tener una compañía en los Estados Unidos permite tener acceso al mercado norteamericano, así como a su sistema de pago e infraestructura bancaria.
- El tiempo de registro va a depender netamente del estado donde se registra la compañía; sin embargo, el tiempo estándar de registro de una empresa es de siete (7) a diez (10) días hábiles.
- Es un proceso corto y fácil registrarlo y por ende en la Florida, lo primero que se debe hacer es escoger el nombre de la empresa. Este debe contener las palabras compañía limitada o Compañía de responsabilidad limitada.

Los pasos entonces para crear una empresa corresponden a:

### **6.5.2. Pasos para crear una empresa en U.S.A**

Para fundamentar la creación de una empresa en U.S.A que permita la función de comercialización de bienes inmuebles en U.S.A, se deben tener en cuenta los siguientes aspectos como se evidencia en la figura 9.

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

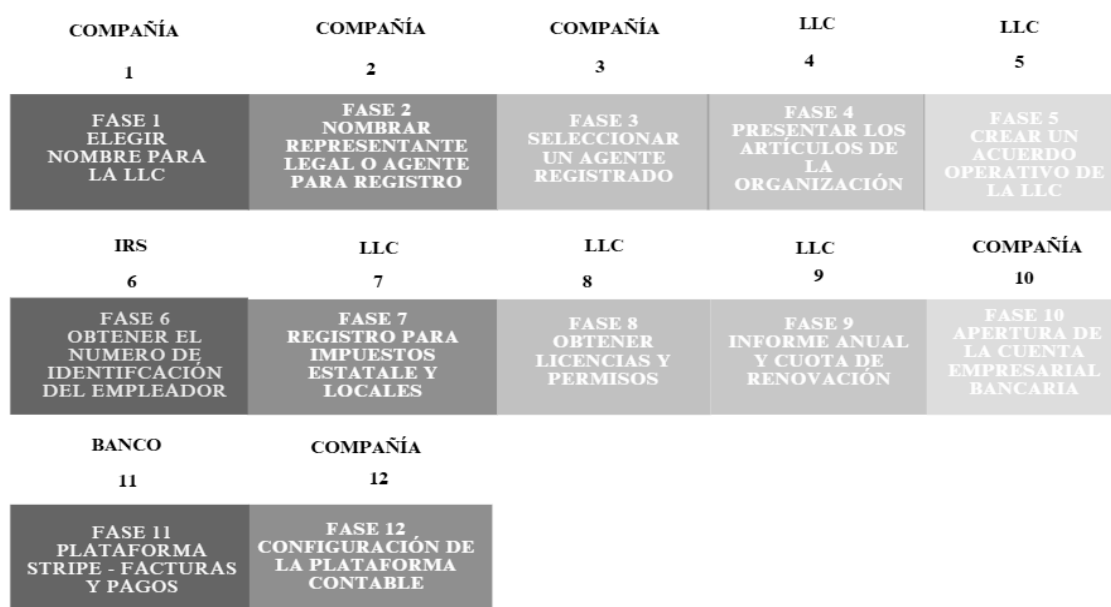


Figura 9. Responsable de los pasos para crear una empresa en U.S.A.

Fuente: Elaboración propia a partir de Canva – Plataforma de diseño gráfico (2012).

### 6.5.2.1. Elegir Nombre para la LLC

- Se debe realizar una búsqueda de nombre en el sitio web de la División de Corporaciones de Florida para verificar la disponibilidad.
- El nombre de la compañía debe ser único y no debe estar en uso.
- El nombre debe incluir "LLC", "L.L.C.", o "Limited Liability Company".

### 6.5.2.2. Nombrar el Representante Legal o agente para el registro

Puede ser una entidad comercial o una persona. Será el encargado de recibir las notificaciones y los documentos si la empresa es demandada. a persona o empresa debe residir o funcionar en el estado de la Florida.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **6.5.2.3. Seleccionar un Agente Registrado**

- Se debe elegir un agente registrado con una dirección física en la Florida.
- El agente puede ser un individuo o una empresa autorizada para hacer negocios en la Florida.

### **6.5.2.4. Paso 4: Presentar los Artículos de la Organización**

- Se deben completar y presentar los Artículos de la Organización ante la División de Corporaciones de Florida.
- El documento se puede presentar en línea o por correo.
- Se debe pagar la tarifa de presentación requerida.

### **6.5.2.5. Paso 5: Crear un Acuerdo Operativo de la LLC**

- Define la estructura de gestión, distribución de beneficios y otros procedimientos operativos.
- Aunque no es obligatorio, es altamente recomendado desarrollar un acuerdo operativo.

### **6.5.2.6. Paso 6: Obtener un Número de Identificación del Empleador (EIN)**

- Si la LLC tiene más de un miembro o varios empleados, se solicita un EIN al IRS.
- El EIN es necesario para propósitos fiscales y para abrir una cuenta bancaria para la compañía.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **6.5.2.7.Paso 7: Registro para Impuestos Estatales y Locales**

- Dependiendo de la naturaleza del negocio, es posible que se necesite registrar para ciertos impuestos estatales y locales.
- Esto puede incluir el impuesto sobre ventas y uso, impuesto sobre la nómina y otros.

### **6.5.2.8. Obtener Licencias y Permisos**

- Se hace necesario la consecución de las licencias y permisos necesarios para operar la LLC legalmente en la localidad y sector específico.

### **6.5.2.9. Presentar el Informe Anual y Pagar la Cuota de Renovación**

- Las LLC en la Florida deben presentar un informe anual y pagar una cuota de renovación cada año antes del 1 de mayo.

### **6.5.2.10. Apertura de la cuenta empresarial bancaria**

Se procede posteriormente a efectuar la apertura de una cuenta bancaria en donde lo considere la empresa.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **6.5.2.11. Configuración de la plataforma STRIPE para enviar facturas y recibir pagos**

Se procede a configurar la plataforma de acuerdo como lo especifica la normatividad en U.S.A.

### **6.5.2.12. Consideraciones Adicionales:**

- Asegurarse de que el nombre no sea engañosamente similar a entidades gubernamentales o cause confusión con nombres ya existentes.
- Verificar la disponibilidad del dominio web correspondiente al nombre de LLC para establecer una presencia en línea. Se pueden usar sitios como GoDaddy o Namecheap para esta búsqueda.
- Para evitar conflictos legales, es importante buscar en la base de datos de la Oficina de Patentes y Marcas Registradas de los Estados Unidos (USPTO) que el nombre no infrinja marcas registradas existentes.
- Una vez confirmado el nombre para formar el LLC, se puede optar por reservar el nombre en Florida. Esto se hace a través de la plataforma Sunbiz.

En conclusión, la formación y el mantenimiento de una LLC en Florida implican una serie de costos iniciales y recurrentes que deben ser considerados cuidadosamente. Estos costos incluyen tarifas estatales por la presentación de documentos, costos por servicios de agentes registrados, posibles gastos en licencias y permisos, así como obligaciones fiscales federales y estatales.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Planificar con anticipación y comprender estos gastos son cruciales para el éxito y la operación legal de su LLC en Florida tal como se evidencia en la tabla 3.

Tabla 3. Costos asociados con la formación y el mantenimiento de una LLC en la Florida.

<b>Gastos para la creación de una empresa en U.S.A.</b>			
<b>Concepto</b>	<b>Valor</b>		<b>Porcentaje</b>
Agente Registrado (Anual, Máx.)	USD	300	28,9%
Artículos de Organización	USD	125	12,0%
Reserva de Nombre (Opcional)	USD	25	2,4%
<b>Costos Recurrentes Anuales</b>			
Total, Máximo Inicial	USD	450	43,3%
Informe Anual	USD	139	13,4%
<b>Total</b>	<b>USD</b>	<b>1.039</b>	<b>100,0%</b>

**Nota: La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) se tomó a día 19 de octubre de 2024, con un valor de \$ 4.263,17**

Fuente: Elaboración propia (2024).

Es importante tener en cuenta que estos costos no incluyen posibles licencias y permisos específicos para el tipo de compañía, ni impuestos como el impuesto sobre la renta federal, impuesto sobre ventas, y otros posibles impuestos o tarifas aplicables. Estos costos varían ampliamente y deben ser calculados en base a las circunstancias específicas de cada LLC.

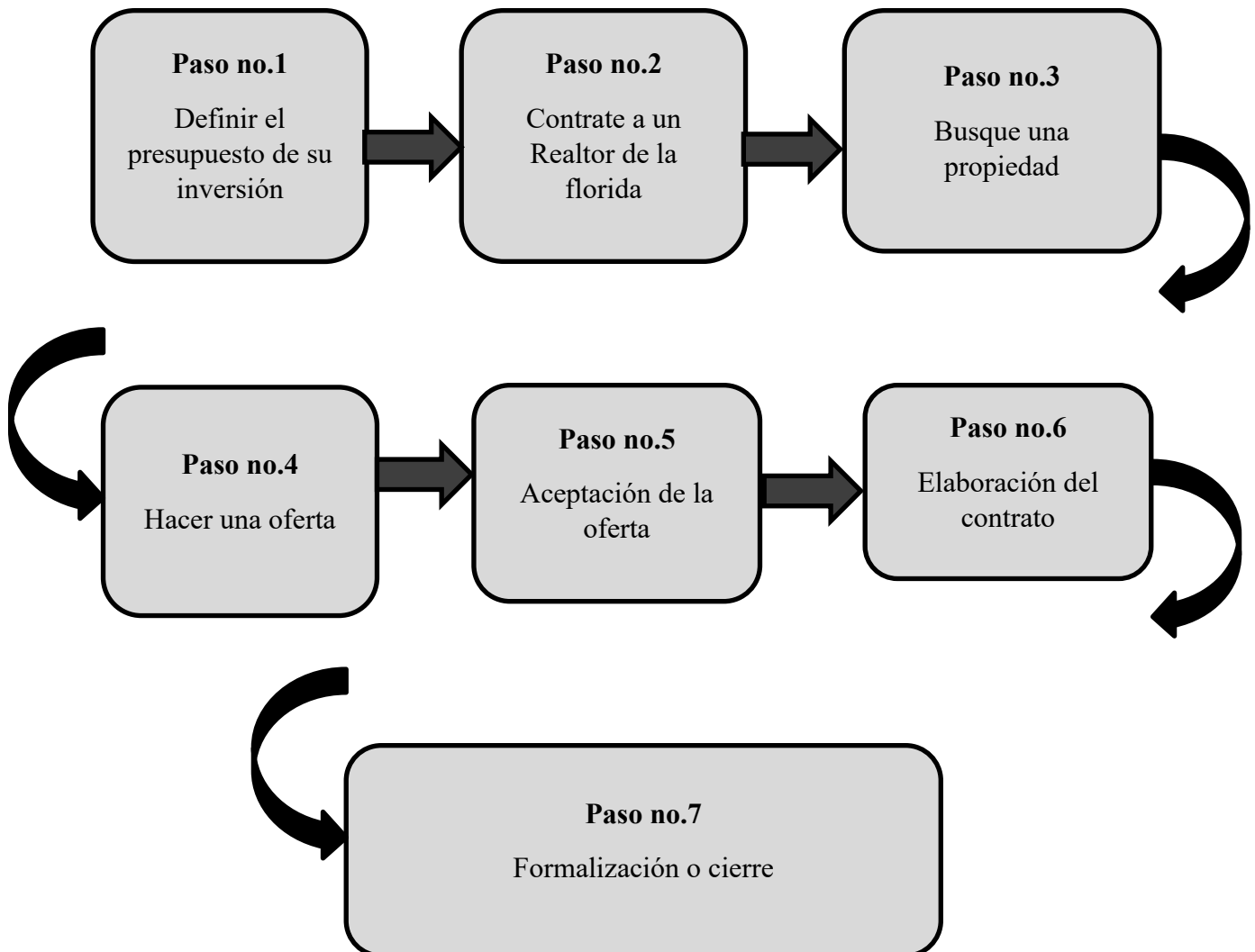
# Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

## 6.5.3. Tiempo de procesamiento y configuración Inicial

La creación de una LLC en la Florida es un proceso que involucra varios pasos importantes, desde la presentación de los documentos necesarios hasta la obtención de un Número de Identificación del Empleador (EIN).

## 6.6.Paso a Paso Requisitos para Comprar una Casa y/o Inmueble en Orlando

Los pasos para comprar un inmueble en Orlando U.S.A. es como se evidencia en la figura 10.



## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Figura 10. Flujograma de pasos para la compra de un inmueble en Orlando.

Fuente: Elaboración propia a partir de 10 pasos para comprar una casa en la Florida (2020).

### **6.6.1. Paso No.1 - Definir El Presupuesto De Su Inversión**

Se debe tener definida la cantidad de dinero a invertir en un inmueble.

### **6.6.2. Paso No.2 - Contrate a Un Realtor de la Florida**

El Realtor - es el experto adecuado con quien se asegurará de conseguir toda la información al inicio de su búsqueda, y lo guiará a través de cada posible aspecto del proceso de compra de una propiedad.

### **6.6.3. Paso No.3 - Busque una Propiedad**

Realtor – Este tiene acceso al Servicio de Listado Múltiple o SLM utilizará su habilidad experta quien posee listados que se acomodan a su criterio y metas de estilo de vida que se requiere.

Realtor – De acuerdo con su conocimiento será quien podrá ayudarle con esta parte de su trayectoria.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Realtor – Tiene conocimiento de las viviendas con los más altos estándares y de la localidad e información del mercado.

### **6.6.4. Paso No.4 - Hacer una Oferta**

En la Florida esto se hace con un contrato formal en el cual se presentan los requisitos y los términos específicos de parte del comprador y del vendedor, una vez estudiada la oferta se comienza la negociación.

### **6.6.5. Paso No.5 - Aceptación de la Oferta**

Luego de que se acepte la oferta, si la persona todavía no ha colocado el dinero de garantía, se debe hacer en la firmar el contrato.

### **6.6.6. Paso No.6 - Elaboración del Contrato**

El contrato de compra debe ser elaborado por su Realtor con todos los detalles y firmado por comprador.

En muchos casos, a los compradores se les pide que coloquen un «dinero en garantía» el cual es una cantidad pequeña del depósito, para demostrar que están seriamente interesados en la compra.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Hay dos (2) tipos de contratos principales para comprar una propiedad en la Florida.

- El contrato estándar: Provee que si salen a relucir problemas que no se habían descubierto previamente durante la inspección el vendedor está obligado a reparar los ítems garantizados y se proporciona un impago de 1,5 por ciento del precio de compra para las reparaciones.
- Contrato de compraventa: En la condición en que se encuentra». este contrato incluye el precio que se está ofreciendo por la propiedad, el porcentaje o la cantidad de dinero en garantía que usted depositará (una parte del depósito inicial), y el valor del depósito total que se debe realizar al final del proceso de diligencia (normalmente corresponde a un 10 por ciento).

El periodo de respuesta del vendedor a la oferta, propuesta de la Fecha de Formalización. En la Florida, la mayoría de las formalizaciones ocurren en el plazo de 30 a 45 días desde el inicio del contrato. Esto puede variar grandemente, sin embargo, dependiendo de circunstancias específicas, número de días asignados para la debida diligencia. El número predeterminado en los contratos estándares es de 15 días, límites para las reparaciones. Esto aplica si usted no está utilizando un contrato de “en la condición en que se encuentra, inventario de ítems incluidos en la compra.

### **6.6.7. Paso No.7 - Formalización O Cierre**

El comprador asistirá a la reunión del cierre (o su Realtor irá en su lugar) con el agente de formalización o abogado de bienes raíces. Todo será discutido y el comprador firmará los documentos, y su Realtor o abogado verificará que todo está en orden durante el proceso. Luego

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

los fondos serán trasladados a la cuenta del vendedor y el la formalización y cierre del negocio queda legalmente constituido.

### **6.7.T.R.M del Día inicial de Proyección**

Teniendo en cuenta que la tasa de cambio representativa del mercado (TRM) es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos y se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas.

Toda vez que dicha tasa en Colombia se calcula y certifica diariamente la TRM, no se tiene en cuenta inicialmente sino hasta el día que se presente el proyecto definitivo, sin embargo, la TRM que regirá para el día 19 de octubre es \$ 4,263.17.

### **6.8.Costos que se debe tener en cuenta para la compra de inmueble en orlado U.S.A**

#### **6.8.1. Gastos de cierre por la compra o venta de una propiedad en la Florida**

Los gastos de cierre normalmente se aplican de acuerdo con la costumbre de cada estado, aunque esto no siempre sucede así. A continuación, está el ejemplo de cómo normalmente se aplican en la Florida.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **6.8.2. Gastos de cierre para el comprador:**

- Honorarios por registro de la propiedad/Escritura de compraventa: USD 6.00 primera página, USD 4.50 cada página adicional. Registro de la hipoteca: USD 6.00 primera página, USD 4.50 cada página adicional.
- Estampilla de impuestos del estado: USD 0.35 por cada USD 100.00.
- Impuestos sobre activos o impuesto intangible: 2 milésimas por dólar de la cantidad exacta en la hipoteca (USD 2 por cada mil, aproximadamente).
- Impuestos: Impuestos del presente año se prorratan a la fecha del cierre entre el vendedor y el comprador.
- Inspección de termitas, de USD 45.00 a USD 125.00.
- Levantamiento de planos/reconocimiento de la propiedad: USD 225.00 a USD 350.00.
- Seguro del Título de la propiedad: USD 400.00 a USD 600.00 si se hace automáticamente con la póliza del dueño.
- Endoso de la póliza del banco, si el banco así lo requiere: USD 35.00 o más dependiendo del tipo de endoso; agregar USD 50.00 si la propiedad es condominio.
- Correo expreso si aplica, y se carga a la parte que pertenece: USD 25.00 a USD 50.00.
- Seguro, este puede variar, pero usualmente seis (6) meses por adelantado se deben pagar a la hora del cierre. En casos donde existe asociación de dueños esto no es un requisito a pagar por adelantado.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **6.8.3. Gastos de cierre para el vendedor**

- Estampilla de impuestos del estado por transferencia de la escritura de la propiedad: USD 0.70 por cada USD 100.00 del precio de venta o fracción
- Búsqueda de tasación: USD 15.00 a USD 40.00 dependiendo de la ciudad.
- Seguro del Título de la propiedad para el dueño: Basado en el precio de venta- USD 5.75 por los primeros USD 1,000.00 y USD 5,000 por cada USD 1,000 restante.
- Impuestos: Impuestos del presente año se prorratan a la fecha del cierre entre el vendedor y el comprador.
- Investigación del título de propiedad, examen y honorarios por cierre: USD 200.00

### **6.8.4. Documentos necesarios para el cierre**

#### **6.8.4.1. Comprador**

- Copia del acuerdo/contrato de compra y venta.
- Cheques o certificado por la cantidad requerida.
- Comprobante de compra de póliza de seguro contra incendio, accidentes, etc.
- Documento de identificación válida con fotografía.

#### **6.8.4.2. Vendedor**

- Documentos sin registrar que puedan afectar el título de propiedad.
- Comprobante de pago o satisfacción de embargos, gravámenes, retenciones.
- Copia del acuerdo/contrato de compra y venta.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

- Documento de identificación válida con fotografía.

### **6.9. Costos que se deben asumir para mantener una Vivienda mientras se efectúa la venta**

Principales costos de mantenimiento relacionados con su nuevo hogar en EE. UU. Comprar bienes raíces en Florida, ya sea en el área de Miami u Orlando.

#### **6.9.1. Impuesto sobre la propiedad: costo principal de la propiedad**

El impuesto predial es el impuesto equivalente a nuestro IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano). Este es uno de los mayores costos de mantenimiento de propiedades en Florida, solo superado por la tarifa del condominio (siguiente tema). La cantidad aproximada que pagará a IPTU en Florida varía del 1% al 2% del valor de la propiedad por año.

#### **6.9.2. Tarifa de condominio (HOA)**

El término Asociación de propietarios significa “Asociación de propietarios de viviendas” y se refiere a la tarifa del condominio para una propiedad de Florida (tarifa de HOA) . El condominio varía mucho según la propiedad. Un valor que podemos tener como base está entre USD 0.95 por pie cuadrado (para convertir a m<sup>2</sup> simplemente divida el metraje por 10,7). Sin embargo, en condominios de lujo este valor puede duplicarse o incluso triplicarse. La televisión por cable, el agua y el alcantarillado suelen estar incluidos en el precio.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **6.9.3. Televisión por cable, teléfono e Internet**

Si estos servicios no están en el precio del condominio, es posible adquirir paquetes tipo combo con los tres servicios (incluido el teléfono) por aproximadamente USD \$ 200 mensuales.

### **6.9.4. Energía eléctrica**

Dependerá del uso. Puede oscilar entre USD 50 y USD 300 aproximadamente. Si la propiedad tiene un inquilino, tiende a estar más cerca de los USD 300. Sin embargo, en estas situaciones, habrá ingresos para cubrir los gastos.

### **6.9.5. Limpieza**

Este valor varía mucho y dependerá del tamaño de la propiedad, así como de la cantidad de muebles. Por lo general, cuesta entre USD 80 y USD 150 para propiedades de hasta 3 dormitorios, y puede ser más alto para apartamentos grandes y de lujo.

### **6.9.6. Seguro**

Existen dos tipos de seguros: 1 – Seguro estructural y 2 – Seguro de responsabilidad civil. El seguro estructural generalmente se incluye en la tarifa del condominio. El seguro de

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

responsabilidad no lo hace. Varía mucho según la ubicación y el valor de la propiedad. Suele rondar los USD 1.000 dólares estadounidenses al año.

### 6.9.7. Administración de propiedades

Es importante contratar servicios de administración de propiedades y alquiler, ya que la mayor parte del tiempo el propietario no estará en Florida para hacerse cargo de la propiedad. En el caso de propiedades que no se alquilan, la tarifa de administración suele ser de entre USD 100 y USD 150 mensuales. Este valor puede variar en función de los servicios contratados. En el caso de inmuebles que se ponen en alquiler por temporada, el valor suele ser un porcentaje de los ingresos por alquiler (entre un 10% y un 20% aproximadamente).

Tabla 4. Gastos compra de vivienda en Orlando USA

<b>Gastos compra de vivienda</b>			
<b>Concepto</b>		<b>Valor</b>	<b>Porcentaje</b>
Valor de la vivienda		USD 300.000,00	96,7%
Impuestos corresponde al 4% del valor del inmueble IPTU (Impuesto Predial y Territorial Urbano).			
		USD 6.000,00	1,9%
Seguro de Título de la propiedad		USD 3.000,00	1,0%
Honorarios por registro de la propiedad/Escritura de compraventa			
		USD 456,00	0,1%
Estampilla de impuestos del estado		USD 200,00	0,1%
Levantamiento de planos/reconocimiento de la propiedad		USD 350,00	0,1%
Inspección de termitas		USD 125,00	0,0%

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

<b>Total</b>	<b>USD 310.131,00</b>	<b>100,0%</b>
--------------	-----------------------	---------------

Fuente: Elaboración propia (2024).

### 6.10. Estudio económico – Financiero

#### 6.10.1. Estructura de capital

##### 6.10.1.1. Inversión Inicial

La inversión inicial requerida para iniciar con la idea de negocio tiene un valor definido de acuerdo a la normatividad en Colombia y en U.S.A. para lo cual se especifica en la tabla 5.

Tabla 5. Inversión Inicial en años.

<b>Inversión Inicial</b>		
<b>En años</b>		
<b>Gastos y costos requeridos</b>		
Creación de empresa en Colombia	USD	176
Creación de empresa en USA	USD	1.039
<b>Total</b>	<b>USD</b>	<b>1.215</b>
<b>Total gastos y costos requeridos</b>	<b>USD</b>	<b>1.215</b>
<b>Valor Inversión inicial</b>		
Inversiones Fijas	USD	300.000
Inversiones Diferidas	USD	-
<b>Total inversión inicial</b>	<b>USD</b>	<b>300.000</b>

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

<b>Fuentes de financiación</b>	<b>% Participación</b>
Capital Propio	100,00%
Préstamo Bancario	0,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

**Nota: La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) se tomó a día 19 de octubre de 2024, con un valor de \$ 4.263,17**

Fuente: Elaboración propia (2024).

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

### 6.10.1.2. Presupuesto de ventas

Se hace necesario establecer un presupuesto de ventas como un ingreso fijo para determinar la factibilidad en la inversión como se evidencia en la tabla 6.

Tabla 6. Presupuesto de Venta.

Presupuesto de ventas													
Año	2024		2025		2026		2027		2028		2029		
<b>Inflación</b>	3,70%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%		3,70%		
Año	2024		2025		2026		2027		2028		2029		
Precio por comisión de venta - Venta de Inmueble en U.S.A.	USD	-	USD	12.865	USD	13.341	USD	13.835	USD	14.347	USD	14.878	
Unidades por comisión de venta de Inmueble	USD	-	USD	1	USD	1	USD	1	USD	1	USD	1	
<b>Total ingreso por renta</b>	USD	-	USD	<b>12.865</b>	USD	<b>13.341</b>	USD	<b>13.835</b>	USD	<b>14.347</b>	USD	<b>14.878</b>	

**Nota:** La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) se tomó a día 19 de octubre de 2024, con un valor de \$ 4.263,17

Fuente: Elaboración propia (2024).

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

### **6.10.1.3. Presupuesto de gastos operacionales**

Se hace necesario establecer un presupuesto de gastos operacionales para determinar la factibilidad en la inversión como se evidencia en la tabla 7.

Tabla 7. Gastos Operacionales.

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

<b>Gastos operacionales</b>						
<b>Gastos de administración</b>	<b>Valor Periódico</b>		<b>Cantidad de períodos</b>	<b>Valor anual</b>		<b>Porcentaje</b>
<b>Gastos en Colombia</b>						
Impuesto por ganancia ocasional	USD	3.000	1	USD	3.000	92,6%
Outsourcing Contabilidad	USD	20	12	USD	240	7,4%
<b>Total</b>				<b>USD</b>	<b>3.240</b>	<b>100,0%</b>
<b>Gastos en Estados Unidos</b>						
Agente Registrado (Anual, Máx.)	USD	300	1	USD	300	28,9%
Artículos de Organización	USD	125	1	USD	125	12,0%
Reserva de Nombre (Opcional)	USD	25	1	USD	25	2,4%
<b>Costos Recurrentes Anuales</b>						
Total, Máximo Inicial	USD	450	1	USD	450	43,3%

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Informe Anual	USD	139	1	USD	139	13,4%
<b>Total</b>				<b>USD 1.039</b>		<b>100,0%</b>
<b>Total gastos operacionales</b>	<b>USD</b>	<b>4.059</b>		<b>USD</b>	<b>4.279</b>	

**Nota: La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) se tomó a día 19 de octubre de 2024, con un valor de \$ 4.263,17**

Fuente: Elaboración propia (2024).

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

### 6.10.1.4. Gastos generales

En la tabla 8 se describen los gastos generales que se incurren en la compra y venta de un inmueble en la ciudad de Orlando Florida, U.S.A. en un periodo de 5 años.

Tabla 8. Gastos Generales.

<b>Gastos Generales</b>												
<b>Relación de Gastos de Funcionamiento</b>												
<b>En Años</b>												
<b>Gastos de Representación</b>	<b>2024</b>		<b>2025</b>		<b>2026</b>		<b>2027</b>		<b>2028</b>		<b>2029</b>	
Outsourcing Contabilidad	USD	-	USD	240	USD	249	USD	258	USD	268	USD	278
Impuesto por ganancia ocasional	USD	-	USD	3.000	USD	3.111	USD	3.226	USD	3.345	USD	3.469
Gastos para la creación de la empresa en U.S.A.	USD	-	USD	1.039	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-
Gastos para la creación de la empresa en Colombia	USD	-	USD	176	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-
<b>Total Gastos</b>	<b>USD</b>	<b>-</b>	<b>USD</b>	<b>4.455</b>	<b>USD</b>	<b>3.360</b>	<b>USD</b>	<b>3.484</b>	<b>USD</b>	<b>3.613</b>	<b>USD</b>	<b>3.747</b>
<b>Gastos ventas</b>	<b>2024</b>		<b>2025</b>		<b>2026</b>		<b>2027</b>		<b>2028</b>		<b>2029</b>	
Honorarios	USD	-	USD	1.200	USD	1.244	USD	1.290	USD	1.338	USD	1.388

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

Aportes Sociales	USD	-	USD	360	USD	373	USD	387	USD	401	USD	416
<b>Total Gastos</b>	<b>USD</b>	<b>-</b>	<b>USD</b>	<b>1.560</b>	<b>USD</b>	<b>1.617</b>	<b>USD</b>	<b>1.677</b>	<b>USD</b>	<b>1.739</b>	<b>USD</b>	<b>1.804</b>
<b>Total</b>	<b>USD</b>	<b>-</b>	<b>USD</b>	<b>6.015</b>	<b>USD</b>	<b>4.977</b>	<b>USD</b>	<b>5.161</b>	<b>USD</b>	<b>5.352</b>	<b>USD</b>	<b>5.551</b>

**Nota:** La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) se tomó a día 19 de octubre de 2024, con un valor de \$ 4.263,17

Fuente: Elaboración propia (2024).

Gastos de vivienda			
	Concepto	Valor	Porcentaje
Declaración de renta - Incontax		USD 12.600,00	97,9%
Investigación del título de propiedad, examen y honorarios por cierre		USD 125,00	1,0%
Estampilla de impuestos del estado		USD 100,00	0,8%
Búsqueda de tasación		USD 40,00	0,3%
<b>Total</b>		<b>USD 12.865,00</b>	<b>100,0%</b>
Utilidad			
	Concepto	Valor	Porcentaje
Valor del inmueble		-USD 300.000,00	-83,3%
Gastos adicionales de compra del inmueble - Ganancia ocasional		USD 3.000,00	0,8%
Valor de venta del inmueble (20%)		USD 360.000,00	-86,1%
Gastos adicionales de venta del inmueble		-USD 12.865,00	-3,6%
<b>Utilidad del Ejercicio</b>		<b>USD 50.135,00</b>	<b>13,9%</b>

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

<b>Gastos mantenimiento de la vivienda anual</b>			
<b>Concepto</b>		<b>Valor</b>	<b>Porcentaje</b>
Administración de propiedades	USD	3.500,00	55,9%
Televisión por cable, teléfono e Internet	USD	1.200,00	19,2%
Limpieza	USD	960,00	15,3%
Energía eléctrica	USD	600,00	9,6%
<b>Total</b>	<b>USD</b>	<b>6.260,00</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Elaboración propia (2024).

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

### 6.10.2. Proyección de flujo de caja a 5 años

#### 6.10.2.1. Flujo de caja

En la tabla 9 se detalla el flujo de caja necesario para la compra y venta de un inmueble en la ciudad de Orlando Florida, U.S.A. en un periodo de 5 años.

Tabla 9. Flujo de caja.

Flujo de Caja						
Concepto	2024	2025	2026	2027	2028	2029
<b>Inflación</b>	<b>3,70%</b>	<b>3,70%</b>	<b>3,70%</b>	<b>3,70%</b>	<b>3,70%</b>	<b>3,70%</b>
<b>Ingresos</b>						
Ingresos por Ventas de Contado en el Periodo	USD -	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
<b>Total ingresos</b>	<b>USD -</b>	<b>USD 360.000</b>	<b>USD 373.320</b>	<b>USD 387.133</b>	<b>USD 401.457</b>	<b>USD 416.311</b>
<b>Egresos</b>						
Declaración de renta - Incontax	USD -	USD 12.600	USD 13.066	USD 13.549	USD 14.050	USD 14.570
Investigación del título de propiedad, examen y honorarios por cierre	USD -	USD 125	USD 130	USD 135	USD 140	USD 145

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Estampilla de impuestos del estado	USD -	USD 100	USD 104	USD 108	USD 112	USD 116
Búsqueda de tasación	USD -	USD 40	USD 41	USD 43	USD 45	USD 47
Impuestos corresponde al 4% del valor del inmueble IPTU (Impuesto Predial y Territorial Urbano).	USD -	USD 6.000	USD 6.222	USD 6.452	USD 6.691	USD 6.939
Seguro del Título de la propiedad	USD -	USD 3.000	USD 3.111	USD 3.226	USD 3.345	USD 3.469
Honorarios por registro de la propiedad/Escritura de compraventa	USD -	USD 456	USD 473	USD 491	USD 509	USD 528
Estampilla de impuestos del estado	USD -	USD 200	USD 207	USD 215	USD 223	USD 231
Inspección de termitas	USD -	USD 125	USD 130	USD 135	USD 140	USD 145
Levantamiento de planos/reconocimiento de la propiedad	USD -	USD 350	USD 363	USD 376	USD 390	USD 404
Administración de propiedades	USD -	USD 3.500	USD 3.630	USD 3.764	USD 3.903	USD 4.047
Televisión por cable, teléfono e Internet	USD -	USD 1.200	USD 1.244	USD 1.290	USD 1.338	USD 1.388
Limpieza	USD -	USD 960	USD 996	USD 1.033	USD 1.071	USD 1.111
Energía eléctrica	USD -	USD 600	USD 622	USD 645	USD 669	USD 694
Creación de una empresa en U.S.A	USD -	USD 1.039	USD -	USD -	USD -	USD -
Creación de una empresa en Colombia	USD -	USD 176	USD -	USD -	USD -	USD -
Impuesto por ganancia ocasional	USD -	USD 3.000	USD 3.111	USD 3.226	USD 3.345	USD 3.469
Out Sourcing Contabilidad	USD -	USD 240	USD 249	USD 258	USD 268	USD 278

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Agente Registrado (Anual, Máx.)	USD -	USD 300	USD -	USD -	USD -	USD -
Artículos de Organización	USD -	USD 125	USD -	USD -	USD -	USD -
Reserva de Nombre (Opcional)	USD -	USD 25	USD -	USD -	USD -	USD -
<b>Total, Máximo Inicial</b>	<b>USD -</b>	<b>USD 450</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>
Informe Anual	USD -	USD 139	USD -	USD -	USD -	USD -
Nomina	USD -	USD 1.200	USD 1.244	USD 1.290	USD 1.338	USD 1.388
Aportes sociales	USD -	USD 360	USD 373	USD 387	USD 401	USD 416
<b>Total Egresos</b>	<b>USD -</b>	<b>USD 36.310</b>	<b>USD 35.316</b>	<b>USD 36.623</b>	<b>USD 37.978</b>	<b>USD 39.385</b>
<b>Saldo Final en Caja</b>	<b>USD -</b>	<b>USD 323.690</b>	<b>USD 338.004</b>	<b>USD 350.510</b>	<b>USD 363.479</b>	<b>USD 376.926</b>

**Nota:** La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) se tomó a día 19 de octubre de 2024, con un valor de \$ 4.263,17

Fuente: Elaboración propia (2024).

**6.10.3. Proyección de estados financieros a 5 años**

**6.10.3.1. Proyección del estado de la situación financiera**

En la tabla 10 se detalla la proyección del estado de situación financiera de la empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando Florida, U.S.A. en un periodo de 5 años.

Tabla 10. Proyección del estado Financiera.

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

<b>Estado de la Situación Financiera</b>						
<b>Cuenta Contable</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>
<b>Activo corriente</b>						
Caja y Bancos	USD -	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
Inventario	USD 300.000	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Clientes	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>USD 300.000</b>	<b>USD 360.000</b>	<b>USD 373.320</b>	<b>USD 387.133</b>	<b>USD 401.457</b>	<b>USD 416.311</b>
<b>Propiedad Planta y equipo</b>						
Propiedad Planta y equipo	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Depreciación Acumulada	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
<b>Total Propiedad, Planta y Equipo</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>
<b>Otros Activos</b>						
Diferidos ajustados	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Amortización acumulada	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
<b>Total Otros Activos</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>
<b>Total activo</b>	<b>USD 300.000</b>	<b>USD 360.000</b>	<b>USD 373.320</b>	<b>USD 387.133</b>	<b>USD 401.457</b>	<b>USD 416.311</b>

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

<b>Pasivos</b>						
Cuentas por Pagar	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Obligaciones Financieras	USD -	USD 27.094	USD 25.510	USD 26.453	USD 27.431	USD 28.447
Impuestos por Pagar	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Costo de ventas	USD -	USD 7.656	USD 7.939	USD 8.233	USD 8.538	USD 8.854
Gastos Administrativos	USD -	USD 1.560	USD 1.617	USD 1.677	USD 1.739	USD 1.804
Cuentas por Pagar proveedores	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
<b>Total pasivo</b>	<b>USD -</b>	<b>USD 36.310</b>	<b>USD 35.066</b>	<b>USD 36.363</b>	<b>USD 7.708</b>	<b>USD 39.105</b>
<b>Patrimonio</b>						
Aportes de Capital	USD 300.000	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Reserva Legal	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Utilidades del periodo	USD -	USD 23.690	USD 38.254	USD 50.770	USD 63.749	USD 77.206
Utilidades Acumuladas	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
<b>Total Patrimonio</b>	<b>USD 300.000</b>	<b>USD 23.690</b>	<b>USD 38.254</b>	<b>USD 50.770</b>	<b>USD 63.749</b>	<b>USD 77.206</b>

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>USD 300.000</b>	<b>USD 60.000</b>	<b>USD 73.320</b>	<b>USD 87.133</b>	<b>USD 101.457</b>	<b>USD 116.311</b>
<b>Diferencia</b>	<b>USD -</b>	<b>USD 300.000</b>	<b>USD 300.000</b>	<b>USD 300.000</b>	<b>USD 300.000</b>	<b>USD 300.000</b>

---

**Nota: La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) se tomó a día 19 de octubre de 2024, con un valor de \$ 4.263,17**

---

Fuente: Elaboración propia (2024).



**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

<b>Total activo</b>	<b>USD</b>	<b>300.000</b>	<b>USD</b>	<b>360.000</b>	<b>USD</b>	<b>373.320</b>	<b>USD</b>	<b>387.133</b>	<b>USD</b>	<b>401.457</b>	<b>USD</b>	<b>416.311</b>
<b>Pasivos</b>												
Cuentas por Pagar	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-
Obligaciones Financieras	USD	-	USD	27.094	USD	25.510	USD	26.453	USD	27.431	USD	28.447
Impuestos por Pagar	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-
Costo de ventas	USD	-	USD	7.656	USD	7.939	USD	8.233	USD	8.538	USD	8.854
Gastos Administrativos	USD	-	USD	1.560	USD	1.617	USD	1.677	USD	1.739	USD	1.804
Cuentas por Pagar proveedores	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-
<b>Total pasivo</b>	<b>USD</b>	<b>-</b>	<b>USD</b>	<b>36.310</b>	<b>USD</b>	<b>35.066</b>	<b>USD</b>	<b>36.363</b>	<b>USD</b>	<b>37.708</b>	<b>USD</b>	<b>39.105</b>
<b>Patrimonio</b>												
Aportes de Capital	USD	300.000	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-
Reserva Legal	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-
Utilidades del periodo	USD	-	USD	23.690	USD	38.254	USD	50.770	USD	63.749	USD	77.206
Utilidades Acumuladas	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-
<b>Total Patrimonio</b>	<b>USD</b>	<b>300.000</b>	<b>USD</b>	<b>23.690</b>	<b>USD</b>	<b>38.254</b>	<b>USD</b>	<b>50.770</b>	<b>USD</b>	<b>63.749</b>	<b>USD</b>	<b>77.206</b>
<b>Total Pasivo y patrimonio</b>	<b>USD</b>	<b>300.000</b>	<b>USD</b>	<b>60.000</b>	<b>USD</b>	<b>73.320</b>	<b>USD</b>	<b>87.133</b>	<b>USD</b>	<b>101.457</b>	<b>USD</b>	<b>116.311</b>
<b>Diferencia</b>	<b>USD</b>	<b>-</b>	<b>USD</b>	<b>300.000</b>	<b>USD</b>	<b>300.000</b>	<b>USD</b>	<b>300.000</b>	<b>USD</b>	<b>300.000</b>	<b>USD</b>	<b>300.000</b>

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

---

**Nota: La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) se tomó a día 19 de octubre de 2024, con un valor de \$ 4.263,17**

---

Fuente: Elaboración propia (2024).

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

### 6.11. Evaluación financiera del proyecto

#### 6.11.1. Indicadores financieros

En la tabla 12 se relacionan los indicadores financieros que permiten determinar la viabilidad del proyecto.

Tabla 12. Evaluación financiera – Indicadores Financieros.

Indicadores Financieros							
1. Índice de Liquidez - Primer Grupo							
Este indicador mide la capacidad que tiene la empresa para cancelar sus obligaciones a corto plazo							
Año	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<b>1.1. Liquidez o circulante = Activo Corriente / Pasivo Corriente</b>							
Activo Corriente	USD 300.000	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311	
Pasivo Corriente	USD -	USD 36.310	USD 35.066	USD 36.363	USD 37.708	USD 39.105	
<b>Resultado</b>	N.A	9,91	10,65	10,65	10,65	10,65	
<b>1.2. Prueba o Razón Ácida = (Activo Corriente - Activos corrientes de menor liquidez o existencias o inventarios) / Pasivo Corriente</b>							
Activo Corriente - Existencia o	USD -	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311	
Inventario							

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

Pasivo Corriente	USD	-	USD 36.310	USD 35.066	USD 36.363	USD 37.708	USD 39.105
<b>Resultado</b>		N.A	9,91	10,65	10,65	10,65	10,65
<b>1.3. Solidez = Activo total / Pasivo Total</b>							
Activo Total	USD	300.000	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
Pasivo Total	USD	-	USD 36.310	USD 35.066	USD 36.363	USD 37.708	USD 39.105
<b>Resultado</b>		N.A	9,91	10,65	10,65	10,65	10,65
<b>1.4. Capital de Trabajo Neto</b>							
Activo Corriente	USD	300.000	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
Pasivo Corriente	USD	-	USD 36.310	USD 35.066	USD 36.363	USD 37.708	USD 39.105
<b>Resultado</b>	USD	300.000	USD 323.690	USD 338.254	USD 350.770	USD 363.749	USD 377.206

### 2. Índice de Endeudamiento - Segundo Grupo

Determinan cómo se está financiando la empresa y es muy importante para evaluar sus políticas crediticias.

Año	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<b>2.1. Endeudamiento Total = Pasivo Total -</b>							
<b>Activo Total</b>							
Pasivo Total	USD	-	USD 36.310	USD 35.066	USD 36.363	USD 37.708	USD 39.105
Activo Total	USD	300.000	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
<b>Resultado</b>		0,00%	10,09%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

### 2.2 Apalancamiento Total = Pasivo Total /

#### Patrimonio

Pasivo Total	USD	-	USD	36.310	USD	35.066	USD	36.363	USD	37.708	USD	39.105
Patrimonio	USD	300.000	USD	23.690	USD	38.254	USD	50.770	USD	63.749	USD	77.206
<b>Resultado</b>		0,00%		153,27%		91,67%		71,62%		59,15%		50,65%

### 2.3. Concentración del endeudamiento a Corto Plazo = (Pasivo

#### Corriente / Pasivo Total)

Pasivo Corriente	USD	-	USD	36.310	USD	35.066	USD	36.363	USD	37.708	USD	39.105
Pasivo Total	USD	-	USD	36.310	USD	35.066	USD	36.363	USD	37.708	USD	39.105
<b>Resultado</b>		N.A		100,00%		100,00%		100,00%		100,00%		100,00%

### 2.4. Concentración del endeudamiento a Largo Plazo = (Pasivo No

#### Corriente / Pasivo Total)

Pasivo No Corriente	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-	USD	-
Pasivo Total	USD	300.000	USD	23.690	USD	38.254	USD	50.770	USD	63.749	USD	77.206
<b>Resultado</b>		N.A		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%

### 2.5. Endeudamiento a Corto Plazo = (Pasivo Corriente / Patrimonio

#### Neto)

Pasivo Corriente	USD	-	USD	36.310	USD	35.066	USD	36.363	USD	37.708	USD	39.105
Patrimonio Neto	USD	300.000	USD	23.690	USD	38.254	USD	50.770	USD	63.749	USD	77.206

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

<b>Resultado</b>	0,00%	153,27%	91,67%	71,62%	59,15%	50,65%
------------------	-------	---------	--------	--------	--------	--------

### 2.6. Endeudamiento a Patrimonial = (Pasivo

#### Total / Patrimonio)

Pasivo Total	USD 300.000	USD 23.690	USD 38.254	USD 50.770	USD 63.749	USD 77.206
Patrimonio Neto	USD 300.000	USD 23.690	USD 38.254	USD 50.770	USD 63.749	USD 77.206
<b>Resultado</b>	0,00%	153,27%	91,67%	71,62%	59,15%	50,65%

### 3. Análisis Horizontal - Tercer Grupo - No Aplica

### 4. Análisis Vertical - Cuarto Grupo - No Aplica

### 5. Índices de Rentabilidad - Quinto Grupo

Miden la efectividad de la administración de la empresa para generar utilidades

Año	2024	2025	2026	2027	2028	2029
-----	------	------	------	------	------	------

#### 3.1. Margen Bruto de Utilidad = Utilidad Bruta / Ventas

Utilidad Bruta x 100	USD -	USD 352.344	USD 365.381	USD 378.900	USD 392.919	USD 407.457
Ventas Netas	USD -	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
<b>Resultado</b>	N.A	97,87%	97,87%	97,87%	97,87%	97,87%

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

### 3.2. Margen Operacional = Utilidad Operacional / Ventas Netas

Utilidad Operacional	USD	-	USD 350.784	USD 363.764	USD 377.223	USD 391.180	USD 405.653
Ventas Netas	USD	-	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
<b>Resultado</b>		N.A	97,44%	97,44%	97,44%	97,44%	97,44%

### 3.3. Margen Neto = Utilidad Neta / Ventas

Utilidad Neta	USD	-	USD 23.690	USD 38.254	USD 50.770	USD 63.749	USD 77.206
Ventas	USD	-	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
<b>Resultado</b>		N.A	6,58%	10,25%	13,11%	15,88%	18,55%

### 3.4 Rendimiento del Patrimonio (R.O.E)

Utilidad Neta	USD	-	USD 23.690	USD 38.254	USD 50.770	USD 63.749	USD 77.206
Patrimonio	USD	-	USD 23.690	USD 38.254	USD 50.770	USD 63.749	USD 77.206
<b>Resultado</b>		N.A	-164,55%	-115,61%	-41,80%	31,63%	77,31%

### 3.5 Rendimiento del Activo Total (R.O.A)

Utilidad Neta	USD	-	USD 23.690	USD 38.254	USD 50.770	USD 63.749	USD 77.206
Activo Total	USD	-	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
<b>Resultado</b>		N.A	-209,57%	-202,69%	-117,57%	91,81%	231,94%

### 3.6 Valor Económico Agregado (E.V.A)

<b>Resultado</b>			USD 252.427				
		-		-	-	-	-



## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

### 4.3 Rotación de Cuentas por pagar (Veces #) = Costo de ventas / Cuentas por

#### Pagar

Costo de Ventas	USD	-	USD 7.656	USD 7.939	USD 8.233	USD 8.538	USD 8.854
Cuentas por pagar	USD	-	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
<b>Resultado</b>		N.A	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A

### 7. Indicadores Solvencia - Séptimo Grupo

Ebitda = Utilidad Operacional - Depreciación y Amortización

Año	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
<b>4.1. Ebitda /Ventas</b>							
Ebitda	USD	-	USD 350.784	USD 363.764	USD 377.223	USD 391.180	USD 405.653
Ventas	USD	-	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
<b>Resultado</b>		N.A	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
<b>4.2 Ebitda / Gastos Operacionales</b>							
Ebitda	USD	-	USD 350.784	USD 363.764	USD 377.223	USD 391.180	USD 405.653
Gastos Operacionales	USD	-	USD 36.310	USD 35.066	USD 36.363	USD 37.708	USD 39.105
<b>Resultado</b>		N.A	9,66	10,30	10,30	10,30	10,30
<b>4.3 Deuda Financiera / Ebitda</b>							
Deuda Financiera	USD	-	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -



**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Ventas	USD	-	USD 360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
Gastos de operación	USD	-	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Gastos personales	USD	-	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Gasto depreciación	USD	-	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Gasto amortización	USD	-	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
Pago de intereses	USD	-	USD -	USD -	USD -	USD -	USD -
<b>Utilidad bruta</b>	USD	-	<b>USD 360.000</b>	<b>USD 373.320</b>	<b>USD 387.133</b>	<b>USD 401.457</b>	<b>USD 416.311</b>
Gastos de ventas	USD	-	<b>USD 7.656</b>	<b>USD 7.939</b>	<b>USD 8.233</b>	<b>USD 8.538</b>	<b>USD 8.854</b>
<b>Utilidad operacional</b>	USD	-	<b>USD 352.344</b>	<b>USD 365.381</b>	<b>USD 378.900</b>	<b>USD 392.919</b>	<b>USD 407.457</b>
Declaración de renta - Incontax	USD	-	USD 12.600	USD 13.066	USD 13.549	USD 14.050	USD 14.570
Impuestos corresponde al 4% del valor del inmueble IPTU (Impuesto Predial y Territorial Urbano)	USD	-	USD 6.000	USD 6.222	USD 6.452	USD 6.691	USD 6.939
Impuesto por ganancia ocasional	USD	-	USD 3.000	USD 3.111	USD 3.226	USD 3.345	USD 3.469
Seguro del Título de la propiedad	USD	-	USD 3.000	USD 3.111	USD 3.226	USD 3.345	USD 3.469
Creación de una empresa en U.S.A	USD	-	USD 1.039	USD -	USD -	USD -	USD -
Creación de una empresa en Colombia	USD	-	USD 176	USD -	USD -	USD -	USD -
Outsourcing Contabilidad	USD	-	USD 240	USD -	USD -	USD -	USD -
Agente Registrado (Anual, Máx.)	USD	-	USD 300	USD -	USD -	USD -	USD -



**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

<b>Flujo neto de fondos</b>	USD -	<b>USD 28.654</b>	<b>USD 27.127</b>	<b>USD 28.130</b>	<b>USD 29.170</b>	<b>USD 30.251</b>
<b>Costo de ventas de ejecución</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>
<b>Punto de equilibrio en pesos por período = Costos Fijos / (Precio de venta - Costo variable)</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>	<b>USD -</b>
<b>Margen de Utilidad Esperado</b>		20%				

<b>Análisis financiero</b>		<b>Resultado</b>
Tasa Interna de Retorno = A mayor TIR mayor		
Rentabilidad del proyecto = % de rentabilidad que ofrece el proyecto.	T.I.R.	<b>11%</b>
Valor Presente Neto o Valor Actualizado Neto	V.P.N o V.A.N.	<b>USD 937.587,07</b>
Tasa Interna de Oportunidad = Tasa de interés mínima a la que el empresario y/o inversionista, está dispuesto a ganar al invertir en un proyecto		
	T.I.O.	<b>13,4%</b>
Relación Beneficio / Costo, SI B/C >1 el proyecto debe ser considerado, si B/C=1 No hay ganancias, Si B/C<1 El proyecto no debe ser considerado		
	B / C	<b>3,348</b>

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

Tasa verdadera de Rentabilidad: Es la pérdida o ganancia

que arroja una inversión durante un periodo de tiempo

T.V.R.

20%

concreto

Flujo para calcular beneficio costo								
Flujo de ingresos	USD	-	USD	360.000	USD 373.320	USD 387.133	USD 401.457	USD 416.311
Flujo de egresos	USD	-	USD	28.654	USD 27.127	USD 28.130	USD 29.170	USD 30.251

Número de

periodos

5

**Nota: La tasa de cambio representativa del mercado (TRM) se tomó a día 19 de octubre de 2024, con un valor de \$ 4.263,17**

Cálculo de la T.I.R - Rentabilidad de la Inversión = Tasa interna sobre el producto vendido						
Flujo de caja - Periódico						
Inversión	Flujo de Ingresos		Flujo de Egresos		Flujo Efectivo Neto	
	USD	-	USD	300.000	-USD	300.000
Año 1	USD	360.000	USD	28.654	USD	331.346
Año 2	USD	373.320	USD	27.127	USD	346.193
Año 3	USD	387.133	USD	28.130	USD	359.003
Año 4	USD	401.457	USD	29.170	USD	372.287

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

Año 5	USD	416.311		USD	30.251	USD	386.060
<b>T.I.R.</b>						<b>11%</b>	

NOTA: La T.I.R Debe ser mayor a la tasa de descuento Para este caso 11% no alcanza los 13,43% de la tasa de descuento

### Cálculo de la V.A.N, T.I.R Y B / C

Año	Tasa de Descuento	Flujo de Ingresos		Flujo de Egresos		Flujo Efectivo Neto	Tasa de Actualización (1+t) ^-n	Ingresos Actualizados		Egresos Actualizados	
0	13,43%	USD	-	USD	300.000	-USD 300.000	100,00%	USD	-	USD 300.000,00	
1	13,43%	USD	360.000	USD	28.654	USD 331.346	88,16%	USD	317.370,14	USD	25.260,90
2	13,43%	USD	373.320	USD	27.127	USD 346.193	77,72%	USD	290.140,51	USD	21.082,83
3	13,43%	USD	387.133	USD	28.130	USD 359.003	68,52%	USD	265.247,24	USD	19.273,49
4	13,43%	USD	401.457	USD	29.170	USD 372.287	60,40%	USD	242.489,69	USD	17.619,38
5	13,43%	USD	416.311	USD	30.251	USD 386.060	53,25%	USD	221.684,68	USD	16.108,59
<b>Totales</b>		<b>USD</b>	<b>1.938.221</b>	<b>USD</b>	<b>443.332</b>	<b>USD 1.494.889</b>		<b>USD</b>	<b>1.336.932,26</b>	<b>USD</b>	<b>399.345,19</b>

<b>V.A.N.</b>	<b>USD</b>	<b>937.587,07</b>	<b>Aprobado</b>
---------------	------------	-------------------	-----------------

<b>T.I.R.</b>		<b>11%</b>	<b>Aprobado</b>
---------------	--	------------	-----------------

<b>B / C</b>		<b>3,348</b>	<b>Aprobado</b>
--------------	--	--------------	-----------------

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

Tasa Interna de Oportunidad T.I.O = DTF - IPC + I inv. + I imp.		
D.T.F = Tasa Intermediación Financiera - Proyectado Año 2024		<b>5,40%</b>
I.P.C = Índice de Precios al Consumidor - Proyectado Año 2024		<b>5,60%</b>
I inv. = Tasa Mínima que desea el Inversor		<b>12,0%</b>
I imp. = Tasa que aspira el Empresario		<b>7,0%</b>
<b>% Tasa Interna de Oportunidad</b>		<b>18,8%</b>
Bajo Riesgo	3% AL 6%	
Riesgo Medio	6% AL 10%	
Riesgo Alto	Mayor al 10%	
Tasa Mínima aceptable de Rendimiento = Tasa de Inflación + Riesgo de la Inversión		
Tasa de Inflación		<b>5,6%</b>
Riesgo de la Inversión		<b>8,0%</b>
		<b>13,6%</b>
Tasa Interna de Oportunidad T.I.O = Utilidad Neta / Inversión Inicial		
Utilidad Neta	<b>USD 23.690</b>	
Inversión Inicial	<b>USD 300.000</b>	<b>7,9%</b>
<b>T.I.O Promedio</b>		<b>13,4%</b>
Tasa Verdadera de Rentabilidad		
Compra de Vivienda Residencial		

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

Año de Compra	2024		
Año Actual	2025		
Año Transcurrido	1		
Valor del Año 2024	USD	300.000	
Valor del Año 2025	USD	360.000	
Retorno Anual de la Inversión	<b>20%</b>		= (Valor final/valor inicial) ^ (1 / (año actual-año inicial))
Como Probar	USD	360.000	= (Valor inicial*(1+ retorno anual) ^ periodos

# Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

## Cálculo del WACC

$$WACC = \frac{E}{(E + D)} \times Ke + \frac{D}{(E + D)} \times Kd \times (1 - T)$$

DONDE:

CAPTAL                      RECURSOS PROPIOS = EQUITY (E)                      DIVIDENDOS ACCIONISTAS

CAPITAL                      DEUDA= DEUDA (D)                      INTERESES      BANCOS

Ke = TASA LIBRE DE RIESGO DEL DÓLAR PARA U.S.A                      4,0%

Kd = COSTO DE LA DEUDA                      10,0%

T = TASA DE IMPUESTO A LA RENTA = ES EL INTERES = ESCUDO FISCAL = 20%

$$= \frac{E}{(E + D)} \times Ke = \frac{E}{(E + D)} \times Ke$$

COSTO DEL EQUITY  
DENTRO DEL CAPITAL  
TOTAL                      1,00      \*      0,04      =                      0,04

$$\frac{D}{(E + D)} \times Kd \times (1 - T)$$

0,04                      4,0%

INVERTIR 300.000 CUESTA 4 %

RENTABLE > 4 %

COSTO DE LA DEUDA  
DENTRO DEL CAPITAL  
TOTAL                      0      \*      0,1      \*      0,8                      =                      0

NO ES RENTABLE < 4 %

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

<b>Cálculo del E.V.A. - Primer Componente del E.V.A.</b>		
Utilidad Operativa después de Impuestos	USD	350.784
Tasa o tarifa de impuestos		20,0%
Impuesto Operativo	USD	70.156,80
<b>UODI O NOPAT</b>	<b>USD</b>	<b>280.627,20</b>
<b>UODI = Utilidad Operativa * (1-Tasa de Impuestos)</b>	<b>USD</b>	<b>280.627,20</b>

<b>Activos Netos de Operación - Segundo Componente del E.V.A.</b>				
<b>Descripción</b>		<b>Año 1</b>		<b>Año 2</b>
Cuentas por cobrar a clientes	USD	-	USD	-
Mercancías, inventarios o Existencias	USD	300.000,00	USD	-
(-) Proveedores	USD	-	USD	-
<b>Capital de Trabajo Neto operativo (KTNO)</b>	<b>USD</b>	<b>300.000,00</b>	<b>USD</b>	<b>-</b>
Propiedades, Planta y Equipos	USD	-	USD	-
<b>Activos Netos de la Operación</b>	<b>USD</b>	<b>300.000,00</b>	<b>USD</b>	<b>-</b>
<b>Promedio, Activos Netos de la operación</b>			<b>USD</b>	<b>150.000</b>

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

<b>E.V.A = UODI - (ACTIVOS Netos de Operación * CK) - Fórmula 1</b>		
Utilidad Operativa después de impuestos	USD	280.627,20
Activos netos de operación	USD	150.000,00
Costo de capital (CK)		4,0%
Costo por el uso de los Activos	USD	6.000,00
<b>E.V.A</b>	<b>USD</b>	<b>274.627,20</b>

<b>E.V.A = UODI - (ACTIVOS Netos de Operación * CK) - Fórmula 2</b>		
Utilidad Operativa después de impuestos	USD	280.627,20
Activos netos de operación	USD	150.000,00
Rentabilidad del Activo Neto (R.A.N)		187,1%
Costo de capital (CK)		4,0%
Spread o diferencia		183,1%
<b>E.V.A</b>	<b>USD</b>	<b>274.627,20</b>

Nota: Como el valor es positivo - Genera Valor. La empresa en el año 2 después de restar todos los costos y gastos, incluyendo el costo de la deuda y el costo del patrimonio, obtiene una utilidad o beneficio económico de USD 234.888,00

El E.V.A reconoce otro costo diferente al Costo Financiero de la deuda y corresponde al costo del Patrimonio

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

### 6.11.3. Cálculo del punto de equilibrio gráfico

En la tabla 14 se relaciona el cálculo del punto de equilibrio gráfico donde se confronta el resultado operacional de la actividad para obtener el resultado al final del ejercicio.

Tabla 14. Cálculo del punto de equilibrio gráfico.

Cálculo del punto de equilibrio gráfico				
Descripción	Costo parcial (USD)		Costo total (USD)	
<b>Costos o gastos variables</b>				
Honorarios por registro de la propiedad/Escritura de compraventa	USD	456		
Estampilla de impuestos del estado	USD	200		
Inspección de termitas	USD	125		
Levantamiento de planos/reconocimiento de la propiedad	USD	350		
Administración de propiedades	USD	3.500		
Televisión por cable, teléfono e Internet	USD	1.200		
Limpieza	USD	960		
Energía eléctrica	USD	600	USD	7.391
<b>Costos o gastos fijos</b>				

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

Declaración de renta - Incontax	USD	12.600		
Investigación del título de propiedad, examen y honorarios por cierre	USD	125		
Estampilla de impuestos del estado	USD	100		
Búsqueda de tasación	USD	40		
Impuestos corresponde al 4% del valor del inmueble IPTU (Impuesto Predial y Territorial Urbano).	USD	6.000		
Seguro del Título de la propiedad	USD	3.000		
Creación de una empresa en U.S.A	USD	1.039		
Creación de una empresa en Colombia	USD	176		
Impuesto por ganancia ocasional	USD	3.000		
Outsourcing Contabilidad	USD	240		
Agente Registrado (Anual, Máx.)	USD	300		
Artículos de Organización	USD	125		
Reserva de Nombre (Opcional)	USD	25		
Total, Máximo Inicial	USD	450		
Informe Anual	USD	139		
Nomina	USD	1.200		
Aportes sociales	USD	360	USD	28.919
<b>Precio de venta</b>	USD	360.000	USD	360.000

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Estado de resultados					
Descripción		Valor total	Cantidad		Valor total
Ventas	USD	360.000	0,082	USD	29.525
Costo variable	USD	7.391	0,082	USD	606
<b>Utilidad bruta - Margen de contribución</b>		<b>USD 352.609</b>		<b>USD</b>	<b>28.919</b>
Costos fijos	USD	28.919		USD	28.919,0

Datos de gráfica												
Unidades de vivienda	0,0		1,0		1,0		1,0		1,0		1,0	
Ventas	USD	-	USD	360.000	USD	360.000	USD	360.000	USD	360.000	USD	360.000
Costos o gastos variables	USD	-	USD	7.391,0	USD	7.391,0	USD	7.391,0	USD	7.391,0	USD	7.391,0
Costos o gastos fijos	USD	28.919	USD	28.919,0	USD	28.919,0	USD	28.919,0	USD	28.919,0	USD	28.919,0
<b>Costo total</b>	<b>USD</b>	<b>28.919</b>	<b>USD</b>	<b>36.310,0</b>	<b>USD</b>	<b>36.310,0</b>	<b>USD</b>	<b>36.310,0</b>	<b>USD</b>	<b>36.310,0</b>	<b>USD</b>	<b>36.310,0</b>
Utilidad				X		X		X		X		X
Perdida		X										
<b>Utilidad o perdida</b>			<b>USD</b>	<b>323.690,0</b>	<b>USD</b>	<b>323.690,0</b>	<b>USD</b>	<b>323.690,0</b>	<b>USD</b>	<b>323.690,0</b>	<b>USD</b>	<b>323.690,0</b>

## Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

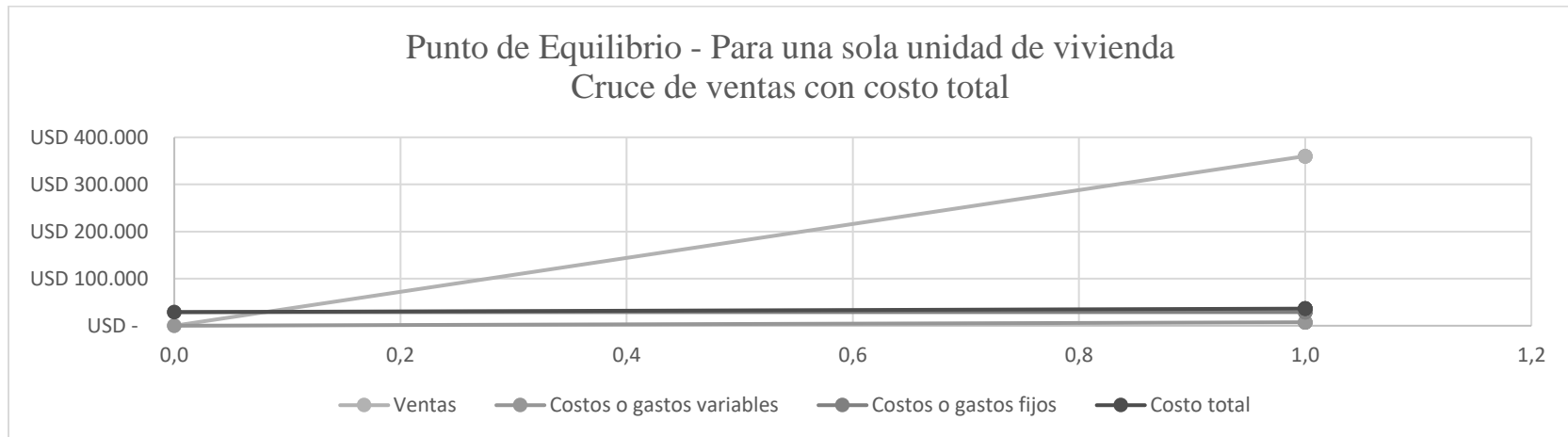


Figura 11. Grafica Punto de Equilibrio - Para una sola unidad de vivienda Cruce de ventas con costo total

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **7. Conclusiones**

Con base en los autores consultados quienes coinciden en que el éxito de un proyecto depende del estudio de factibilidad financiera, que guía al inversionista en su decisión de invertir. Este análisis proporciona información clave a través de indicadores financieros, permitiendo evaluar si se aprueba o rechaza la inversión según su viabilidad y adecuación. (Burneo-Valarezo, Delgado Víctore & Vérez, 2016; Vergara Muñoz, 2019; Rodríguez et al., 2020).

La investigación se centró en la evaluación financiera del proyecto de inversión, la cual busca medir su rentabilidad y minimizar riesgos. Se analizó el plan de inversión inicial, costos asociados y se propusieron precios de compra y venta. Además, se proyectaron ventas a cinco años y se elaboraron estados financieros y análisis para determinar indicadores financieros los cuales son el V.P.N (Valor Presente Neto), la T.I.R (Tasa Interna de Retorno), la T.I.O (Tasa Interna de Oportunidad), la relación beneficio-costos (B/C), WAACC (Weighted Average Cost of Capital), EBITDA (Earnings Before Interests, Tax, Depreciation and Amortization), Margen Neto, R.O.A (Return On Assets) y R.O.E (Return On Investment) y la T.V.R (Tasa Verdadera de Rentabilidad). (Ortega, A. O., 2018; Aponte, Muñoz & Alzate, 2017)

A lo largo del desarrollo de la investigación se pudo obtener un acercamiento conceptual en charlas con los realtors, que son personas especializadas en el negocio inmobiliario en U.S.A., con los cuales se establecen los requerimientos necesarios como lo es la política de compra de un inmueble, la política de venta de ese inmueble, la carga impositiva que se debe asumir al ejecutar esa transacción, la normatividad con la que se rige el negocio inmobiliario, la política interna bancaria y los diferentes requisitos que exigen en caso de apalancarse con una entidad bancaria para ejecutar la inversión.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Para ejecutar satisfactoriamente el proyecto, se hace necesaria la creación de una empresa tanto en Colombia como en U.S.A., para esto se realizan consultas de política y normatividad de ambos países, como por ejemplo el registro en CCB (Cámara de Comercio de Bogotá) en Colombia y para U.S.A. es el registro en LLC (Limited Liability Company), que son entidades donde se establece la responsabilidad de los socios sujeta al tipo de sociedad. Por otra parte, la configuración de la facturación y las plataformas contables en ambos países es indispensable, puesto que evita incurrir en sanciones de carácter monetario y disciplinar.

Para identificar la viabilidad del proyecto de investigación se realiza un análisis financiero previo a partir del año 2024 y hasta el año 2029 con sus respectivas proyecciones, teniendo en cuenta los resultados obtenidos en la evaluación financiera, el V.P.N muestra un valor de U.S 937.587, lo que significa un aumento en el patrimonio de la empresa y la recuperación de la inversión, generando así una tasa interna de oportunidad de 13.43% que es la tasa esperada por el inversionista. En este análisis se registró que, en cuanto a liquidez como resultado arrojó 9.91 que indica salud financiera en la evaluación y que dispone de activos suficientes para cubrir sus deudas a corto plazo. La prueba ácida al igual arrojó 9.91 lo que muestra que tiene suficiente efectivo líquido para satisfacer sus pasivos corrientes. Desde el punto de vista de endeudamiento, el resultado corresponde a 0.10, indica nivel de solvencia positivo. En cuanto al apalancamiento para el año 2025, resulta de 1.53 lo que significa que está generando más beneficios netos que el pago de intereses a una deuda futura. Por lo anterior, en la presente investigación se concluye que es viable y rentable la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en Orlando U.S.A., ya que los indicadores financieros revelan resultados adecuados para su ejecución.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Teniendo en cuenta el estudio anterior, se hace necesario que la universidad Minuto de Dios, estimule a los futuros estudiantes de especialización en Gerencia Financiera a realizar estudios de factibilidad financiera para inversiones en el extranjero y de esta manera determinar en el tiempo si es una opción rentable sujeta a la evaluación de los diferentes negocios internacionales en los países que cada uno considere pertinente, ya que, el potencial económico que se puede generar es bastante atractivo. Por lo tanto, es necesario recurrir a las habilidades propias de los colombianos a abrir mercados en otros países y a superar las limitaciones globales que se puedan generar, consecuentemente, el trabajo presentado deja expuesto que las futuras investigaciones proyecten una consideración viable en la profundización de la amplia variedad de negocios inmobiliarios.

# **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

## **8. Recomendaciones**

Durante la ejecución del estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la venta y compra de un inmueble en la ciudad de Orlando – U.S.A, se presentaron varias limitaciones en la consecución de la información financiera y los datos de los costos impositivos del proyecto, esta situación se dio por la necesidad de encontrar línea directa en los realtors de la ciudad de Miami, Orlando y áreas aledañas, sin embargo para evitar estas vicisitudes, se contó con la amplia experiencia del asesor de grado nombrado por la universidad y la experiencia de los integrantes del grupo en negocios similares quienes de manera sencilla y rápida resolvieron la línea a seguir en cada una de las actividades para llevar a buen término el estudio realizado.

Es importante anotar que, al realizar este estudio específico a nivel investigativo, se permite implementar los conocimientos adquiridos durante todo el proceso llevado a cabo en la especialización de gerencia financiera, lo que conduce a poner en práctica los conocimientos alcanzados de manera real en el proyecto escogido. Adicionalmente la información planteada por los autores consultados, tutores y líderes en conocimiento de la universidad, conlleva a la buena culminación del trabajo realizado para producir un estudio entendible que suma valor a los interesados en el tema.

Finalmente, se propone este trabajo como guía para efectuar los análisis financieros y determinar los riesgos y rentabilidad de los inversores, así como la identificación de las herramientas existentes a nivel de gerencia de proyectos y gerencia financiera que conllevan a

**Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

determinar todos los aspectos que se deben tener en cuenta en cualquier evaluación de un proyecto desde todos los puntos de vista y sus indicadores respectivos.

# Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)

## Referencias bibliográficas

- Abreu-Peña, M., Rodríguez-Rodríguez, C.R., & Piñero-Pérez P.Y. (2016). Computación con palabras para el análisis de factibilidad de proyectos de software. *Tecnura – Tecnología y cultura, afirmando el conocimiento*, Vol 20 Num.50, octubre-diciembre, pp 70.
- Acosta Dallos, E. L., & Caicedo Escobar, E. M. (2019). Factibilidad financiera de un proyecto de construcción en C&M Urbanizadora SAS (Doctoral dissertation, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2019).  
<https://bdigital.uexternado.edu.co/handle/001/1477>
- Allauca, A. D. H., Collahuazo, E. X. M., Haro, D. M. L., & Uvidia, J. F. V. (2019). Eficacia de las técnicas de evaluación financiera desde modelos matemáticos. *CIENCIAMATRIA*, 5(9), 589-599.  
<https://cienciamatriarevista.org.ve/index.php/cm/article/view/226/192>
- Alvarado Elleney, A (2015). *Plan de negocios para empresa de asesoría en inversión y arriendo de propiedades en miami: global investments* [Tesis para optar al grado de Magister en Gestión para la Globalización]. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/132200/>
- AMG International Realty (2020). Los principales costos de una propiedad en la Florida.  
<https://propiedadesmiamifl.com/los-principales-costos-de-mantenimiento-de-una-propiedad-en-florida/>
- Apartments, (2024). Tendencias del mercado de alquiler en Miami, FL.  
<https://www.apartments.com/es/tendencias-de-alquiler/Orlando-fl/>

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

- Aponte-Muñoz, R & Álzate, L. (2017). La evaluación financiera de proyectos y su aporte en la generación de valor corporativo. *Ciencia y poder aéreo*, 12(1), 144-155.  
<https://publicacionesfac.com/index.php/cienciaypoderaereo/article/view/567>
- Bonilla, J. C. L. (2013). Los emprendedores y la creación de empresas. Instituto Tecnológico de Costa Rica.  
[https://books.google.com.mx/books?hl=es&lr=&id=FpnGDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT4&dq=creaci%C3%B3n+de+empresas&ots=n\\_oE9F4EVE&sig=59sNFXU4sZGOBSyI5HDivYiuIjM#v=onepage&q=creaci%C3%B3n%20de%20empresas&f=false](https://books.google.com.mx/books?hl=es&lr=&id=FpnGDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT4&dq=creaci%C3%B3n+de+empresas&ots=n_oE9F4EVE&sig=59sNFXU4sZGOBSyI5HDivYiuIjM#v=onepage&q=creaci%C3%B3n%20de%20empresas&f=false)
- Briceño Neuque, Á. P., & Maldonado Benavides, J. G. (2020). Estudio de evaluación financiera para la creación de la cooperativa “El Nido, Usme Emprende” (Doctoral dissertation, Corporación Universitaria Minuto de Dios). <https://hdl.handle.net/10656/11503>
- Burdiles, P., Castro, M., & Simian, D. (2019). Planificación y factibilidad de un proyecto de investigación clínica. *Revista médica clínica las condes*, 30(1), 8-18.  
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0716864019300082>
- Burmeo-Valerezo, S., Delgado-Victore, R., & Vérez, M.A. (2016). Estudio de factibilidad en el sistema de dirección por proyectos de inversión. *Ingeniería Industrial*, Vol. XXX VII, num 3, septiembre-diciembre, pp 306.
- Caiza-Pastuña, E. C., Valencia-Nuñez, E. R., & Bedoya-Jara, M. P. (2020). Decisiones de inversión y rentabilidad bajo la valoración financiera en las empresas industriales grandes de la provincia de Cotopaxi, Ecuador. *Revista Universidad y Empresa*, 22(39), 201-229.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Calva, J. L. (2007). Hacia una visión integral de la estabilidad macroeconómica. México: Porrúa-UNAM.

[http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/ce/scpd/LX/macroe\\_creci\\_sos\\_lx.pdf?lng=es-US](http://biblioteca.diputados.gob.mx/janium/bv/ce/scpd/LX/macroe_creci_sos_lx.pdf?lng=es-US)

Cano, R. V., Chávez, T. T., & Piñón, R. C. (2013). Revisión documental acerca de la investigación evaluativa. Contribuciones a las Ciencias Sociales, (2013-02).

<https://ideas.repec.org/a/erv/coccss/y2013i2013-026.html>

Castro, J. C. A. (2023). Análisis de la situación financiera de Grupo MC, mediante la implementación de estados financieros consolidados.

<https://repositorio.unitec.edu/xmlui/handle/123456789/12889>

Cobos Echeverría, O. G., & Rodríguez Medina, F. S. (2020). Estudio de factibilidad financiera para la comercialización de pomarrosa en el cantón Milagro (Bachelor's thesis, Universidad de Guayaquil, Facultad de Ciencias Administrativas).

<http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/55074>

Del Pino, S. (2008). Población y muestra. Revista Digital, Innovación y Experiencias Educativas, 12(10).

[https://archivos.csif.es/archivos/andalucia/ensenanza/revistas/csicsif/revista/pdf/Numero\\_12/SILVIA\\_BORREGO\\_1.pdf](https://archivos.csif.es/archivos/andalucia/ensenanza/revistas/csicsif/revista/pdf/Numero_12/SILVIA_BORREGO_1.pdf)

Demarchi, G. (2016). Provincia y territorio en la constituyente española de 1931: las raíces europeas del estado integral (Vol. 43). Universidad Carlos III–Editorial Dykinson.

[https://air.unimi.it/bitstream/2434/384500/2/demarchi\\_provincia\\_hd43\\_2016%20def.pdf](https://air.unimi.it/bitstream/2434/384500/2/demarchi_provincia_hd43_2016%20def.pdf)

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Departamento administrativo Nacional de estadística (2023). Encuesta anual de inversiones extranjeras. [https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-internacional/encuesta-anual-de-inversion-directa/)

[internacional/encuesta-anual-de-inversion-directa/](https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/comercio-internacional/encuesta-anual-de-inversion-directa/)

Díaz, C., Urbano, D. y Hernández, R. (2005): "Teoría económica institucional y creación de empresas", Investigaciones europeas de dirección y economía de la empresa, vol. 11, n°3, 209-230. <https://www.redalyc.org/pdf/2741/274120410012.pdf>

Duvergel Cobas, Y., & Argota Vega, L. E. (2017). Estudio De Factibilidad Económica Del Producto Sistema Automatizado Cubano Para El Control De Equipos Médicos.

<https://openurl.ebsco.com/EPDB%3Aagd%3A15%3A20014815/detailv2?sid=ebsco%3Aplink%3Ascholar&id=ebsco%3Aagd%3A127821953&crl=c>

Escobar, J. W. (2015). Metodología para la toma de decisiones de inversión en portafolio de acciones utilizando la técnica multicriterio AHP. Contaduría y administración, 60(2), 346-366. <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0186104215300048>

Espinoza, S. F. (2010). Los proyectos de inversión: evaluación financiera. Editorial Tecnológica de CR.

[https://books.google.com.mx/books?hl=es&lr=&id=erlnsjksLMC&oi=fnd&pg=PA11&dq=Espinoza,+S.+F.+\(2010\).+Los+proyectos+de+inversi%C3%B3n:+evaluaci%C3%B3n+financiera.+Editorial+Tecnol%C3%B3gica+de+CR.&ots=lqN5U1BIe&sig=Rix3zFhiwHDmnEOG4KJgKm8E7I4#v=onepage&q&f=false](https://books.google.com.mx/books?hl=es&lr=&id=erlnsjksLMC&oi=fnd&pg=PA11&dq=Espinoza,+S.+F.+(2010).+Los+proyectos+de+inversi%C3%B3n:+evaluaci%C3%B3n+financiera.+Editorial+Tecnol%C3%B3gica+de+CR.&ots=lqN5U1BIe&sig=Rix3zFhiwHDmnEOG4KJgKm8E7I4#v=onepage&q&f=false)

Evernest (2024). La guía completa para invertir en Orlando, Florida.

<https://www.evernest.co/blog/the-one-complete-guide-to-investing-in-orlando-florida>

Garcés Cajas, C. G. (2019). Indicadores financieros para la toma de decisiones en la empresa

Disgarta. <https://repositorio.puce.edu.ec/items/258cc2ce-7a6c-4b9e-a1ab-7751de12421b>

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

García Bohórquez, N. M. (2016). El valor actual neto como herramienta para el análisis de la factibilidad financiera de los proyectos de inversión.

<http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/8971/1/ECUACE-2016-CA-CD00146.pdf>

Globofran (2024). The Official Website of Greater Miami & Miami Beach.

<https://globofran.com/no-emigres-aun/>

Gómez, L., Martínez, J., & Arzuza, M. (2006). Política pública y creación de empresas en Colombia. Pensamiento & gestión, (21), 1-25.

<https://www.redalyc.org/pdf/646/64602101.pdf>

Greater Miami Convention & Visitors Bureau (2023). Casas y Apartamentos en Venta y Renta en Miami. [https://pfsrealty.com/casas-y-apartamentos/comprar/Orlando-dade-](https://pfsrealty.com/casas-y-apartamentos/comprar/Orlando-dade-condado/Orlando-ciudad/apartamentos/)

[condado/Orlando-ciudad/apartamentos/](https://pfsrealty.com/casas-y-apartamentos/comprar/Orlando-dade-condado/Orlando-ciudad/apartamentos/)

Guerra Sandra P.A (2024). Cinco ciudades en Florida que tienen un gran crecimiento en Estados Unidos. [https://www.sandraguerrapa.com/story/5-ciudades-de-florida-que-tienen-un-gran-](https://www.sandraguerrapa.com/story/5-ciudades-de-florida-que-tienen-un-gran-crecimiento-en-estados-unidos)

[crecimiento-en-estados-unidos](https://www.sandraguerrapa.com/story/5-ciudades-de-florida-que-tienen-un-gran-crecimiento-en-estados-unidos)

Guevara, G., Verdesoto, A., y Castro, N. (2020). Metodologías de investigación educativa (descriptivas, experimentales, participativas, y de investigación-acción).

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7591592>

Google earth, Google landsat / Copernicus, Data SIO, NOAA, U.S. Navy, GEBCO,

TerraMetrics, (2021).

[https://www.google.com/search?q=Google+earth%2C+Google+landsat+%2F+Copernicus%2C+Data+SIO%2C+NOAA%2C+U.S.+Navy%2C+GEBCO%2C+TerraMetrics%2C+\(2021\).&rlz=1C1GCEA\\_enCO1124CO1124&oq=Google+earth%2C+Google+landsat+](https://www.google.com/search?q=Google+earth%2C+Google+landsat+%2F+Copernicus%2C+Data+SIO%2C+NOAA%2C+U.S.+Navy%2C+GEBCO%2C+TerraMetrics%2C+(2021).&rlz=1C1GCEA_enCO1124CO1124&oq=Google+earth%2C+Google+landsat+)

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

[%2F+Copernicus%2C+Data+SIO%2C+NOAA%2C+U.S.+Navy%2C+GEBCO%2C+TerrestrialMetrics%2C+\(2021\).&gs\\_lcrp=EgZjaHJvbWUyBggAEEUYOTIGCAEQRRhA0gEIMTA1MmowajSoAgCwAgE&sourceid=chrome&ie=UTF-8](#)

Huanca, O. A. C., & Tinitana, K. M. L. (2019). Los indicadores financieros y el impacto en la insolvencia de las empresas. Observatorio de la economía latinoamericana, (261). Internal Revenue Service (2024), Número de identificación del contribuyente.

<https://www.irs.gov/es/individuals/individual-taxpayer-identification-number/>

Investment in Sarasota (2023). Guía de 7 pasos para comprar una propiedad en la florida.

<https://www.investmentsinsarasota.com/guia-de-7-pasos-para-comprar-una-propiedad-en-la-florida/>

Kw Legacy KellerWilliams (2021). Bienes Raíces en Miami. <https://miguelmaria.com/miguel-maria-team/>

Lara Muñoz, E. M. (2011). Fundamentos de Investigación-Un Enfoque por Competencias.

<https://biblioteca.utec.edu.sv/entorno/index.php/entorno/article/view/610/980>

López-Rodríguez, C. E., Velásquez-Lizcano, C., Fajardo-Sierra, J. M., & Sierra-Otalora, J. L.

(2024). Un acercamiento a las metodologías para la valoración financiera: análisis bibliométrico y revisión sistemática de literatura. Revista Academia & Negocios, 10(1), 36-52. <https://www.redalyc.org/journal/5608/560876830008/560876830008.pdf>

Luna, R., & Chaves, D. (2001). Estudio de factibilidad. R. Luna, & D. Chaves, Guía para elaborar estudios de factibilidad de proyectos ecoturísticos. Guatemala: PROARCA CAPAS USAID. [https://pdf.usaid.gov/pdf\\_docs/pnacl108.pdf](https://pdf.usaid.gov/pdf_docs/pnacl108.pdf)

Meza Orozco, J. (2017). Evaluación financiera de proyectos. ECOE ediciones.

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Miami and beaches (2023). Colombia vuelve a ser el mercado mundial líder en búsqueda de propiedades en Miami. [https://www.Orlandoandbeaches.com/1/visitor-information-and-](https://www.Orlandoandbeaches.com/1/visitor-information-and-local-services/greater-Orlando-convention-and-visitors-bureau-(gmcvb)/438//)

[local-services/greater-Orlando-convention-and-visitors-bureau-\(gmcvb\)/438//](https://www.Orlandoandbeaches.com/1/visitor-information-and-local-services/greater-Orlando-convention-and-visitors-bureau-(gmcvb)/438//)

Miami Realtors (2024). Colombia Again Top Global Market Searching Miami Real Estate; Virginia is the New Top State Searching South Florida.

<https://www.Orlandorealtors.com/2024/07/02/colombia-again-top-global-market-searching-Orlando-real-estate-virginia-is-the-new-top-state-searching-south-florida/>

Morse, J. M. “Principles of mixed methods and multimethod research design”, en A. Tashakkori y Ch. Teddlie. Handbook of Mixed Methods in Social & Behavioral Research, Thousand Oaks, CA, Sage Publications, 2003.

Orlando Regional Realtors Association (2024). Reporte del mercado de la vivienda de septiembre de 2024. Panorama de bienes raíces residenciales en el área de Orlando Para septiembre de 2024.

<https://www.orlandorealtors.org/housingmarketnarrativespanish#:~:text=Las%20ventas%20totales%20en%202022,con%205%2C168%20ventas%20en%202022>

Ortega, A. O. (2018). Enfoques de investigación. Métodos para el diseño urbano–Arquitectónico, 1, 9-10. [https://www.researchgate.net/profile/Alfredo-Otero-](https://www.researchgate.net/profile/Alfredo-Otero-Ortega/publication/326905435_ENFOQUES_DE_INVESTIGACION/links/5b6b7f9992851ca650526dfd/ENFOQUES-DE-INVESTIGACION.pdf)

[Ortega/publication/326905435\\_ENFOQUES\\_DE\\_INVESTIGACION/links/5b6b7f9992851ca650526dfd/ENFOQUES-DE-INVESTIGACION.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Alfredo-Otero-Ortega/publication/326905435_ENFOQUES_DE_INVESTIGACION/links/5b6b7f9992851ca650526dfd/ENFOQUES-DE-INVESTIGACION.pdf)

Parra Penagos, C., & Rodriguez Fonseca, F. (2016). La capacitación y su efecto en la calidad dentro de las organizaciones.

[http://biblioteca.udgvirtual.udg.mx/jspui/bitstream/123456789/3192/1/Capacitaci%c3%b3n\\_efecto.pdf](http://biblioteca.udgvirtual.udg.mx/jspui/bitstream/123456789/3192/1/Capacitaci%c3%b3n_efecto.pdf)

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

PFS Realty Group Miami (2024). Tendencias y novedades del mercado inmobiliario de Orlando.

<https://pfsrealty.com/blog/orlando/mercado-inmobiliario-en-orlando#mercado-inmobiliario-de-orlando-crece-el-inventario>

PFS Realty Group (2024). Nuestro portafolio de apartamentos. <https://pfsrealty.com/>

RentCafé (2023) Perspectivas del mercado. Construcción de apartamentos nuevos: 1 millón de unidades construidas en 3 años y se sumará otro millón hasta 2025.

<https://www.rentcafe.com/blog/rental-market/market-snapshots/new-apartment-construction/>

Rodríguez, C. E., Jiménez, M. F., & Cristancho, G. J. (2020). Los procesos de emprendimiento en Colombia y su incidencia en los sectores productivos. *Ciencias Económicas: Publicación de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional del Litoral*, 2(17), 37-55.

Rojas Mallma, C. (2023). La gestión financiera en las mypes, una revisión sistemática en los últimos 5 años. <https://hdl.handle.net/11537/35173>

Ruíz, C. D. R. E. (2017). Metodología para determinar la factibilidad de un proyecto. *Revista Publicando*, 4(13), 172-188.

<https://revistapublicando.org/revista/index.php/crv/article/view/836>

Ruiz Espejo, M. (2014). fundamentos de la inferencia estadística objetiva.

[https://www.researchgate.net/publication/272679897\\_FUNDAMENTOS\\_DE\\_LA\\_INFERENCIA\\_ESTADISTICA\\_OBJETIVA\\_Tercera\\_Edicion](https://www.researchgate.net/publication/272679897_FUNDAMENTOS_DE_LA_INFERENCIA_ESTADISTICA_OBJETIVA_Tercera_Edicion)

Salinas, R. J. C. (2015). Criterios para la toma de decisión de Inversiones. *REICE: Revista electrónica de investigación en ciencias económicas*, 3(5), 101-117.

<https://revistas.unan.edu.ni/index.php/reice/article/view/4064>

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Santana Sale Group (2023), Oportunidades y consideraciones de las inversiones extranjeras en

Miami. <https://santanasalesgroup.com/oportunidades-y-consideraciones-de-las-inversiones-extranjeras-en-Orlando/>

Santos, T. (2008). Estudio de factibilidad de un proyecto de inversión: etapas en su estudio.

Contribuciones a la Economía, 11. <https://www.eumed.net/ce/2008b/tss.htm>

Soriano Jaime, A. M. (2021). Estudio de pre factibilidad financiera de la creación de una microempresa comercializadora de muebles de madera “chelita sa”, en la ciudad de Guayaquil (Bachelor's thesis, Instituto Superior Universitario Bolivariano de Tecnología.). <http://repositorio.itb.edu.ec/handle/123456789/2706>

Terceño, A., & Guercio, M. B. (2011). El crecimiento económico y el desarrollo del sistema financiero. Un análisis comparativo. Investigaciones Europeas de Dirección y Economía de la Empresa, 17(2), 33-46.

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1135252312600513>

Tondolo K. (2017). *Análisis de factibilidad para la adquisición de un inmueble como proyecto de inversión*, [Estudio científico-Estado de florida de los Estados Unidos de América].

<https://www.grin.com/user/1820840/>

Tu contador en Miami (2024). Especializados en negocios y propiedades.

<https://tucontadorenOrlando.com/>

Urbina, G. B. (2010). Evaluación de proyectos. <https://repositorio.uvm.edu.ve/items/f39dcd13-f8c4-4d9b-8171-2cc2ee78b728>

Valencia Posada, L. C. (2015). Metodología de Evaluación Financiera de Proyectos Aplicada al Programa de Innovación de una Empresa Comercial (Doctoral dissertation, Posgrado).

<https://hdl.handle.net/10656/5606>

## **Estudio de factibilidad financiera para la creación de una empresa dedicada a la compra y venta de inmuebles en la ciudad de Orlando (U.S.A)**

Vergara Muñoz, L. S. (2019). Estudio de factibilidad financiera para determinar la viabilidad de la construcción de una secadora de arroz en la empresa vera vergara del cantón samborondón periodo 2018 (Bachelor's thesis, Instituto Superior Tecnológico Bolivariano De Tecnología.). <http://repositorio.itb.edu.ec/handle/123456789/673>

Viva Orlando Realty INC (2018). Gastos de cierre en la compra o venta de una propiedad en la Florida. <https://propiedadesenorlando.com/blog/gastos-de-cierre-por-la-compra-o-venta-de-una-propiedad-en-la-florida-quien-paga-por-esos-gastos/>

World Population Review (2024). Countries Florida. <https://worldpopulationreview.com/>