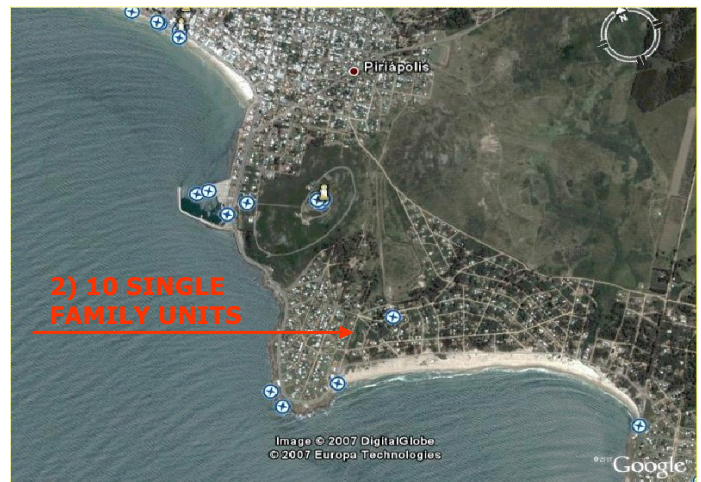
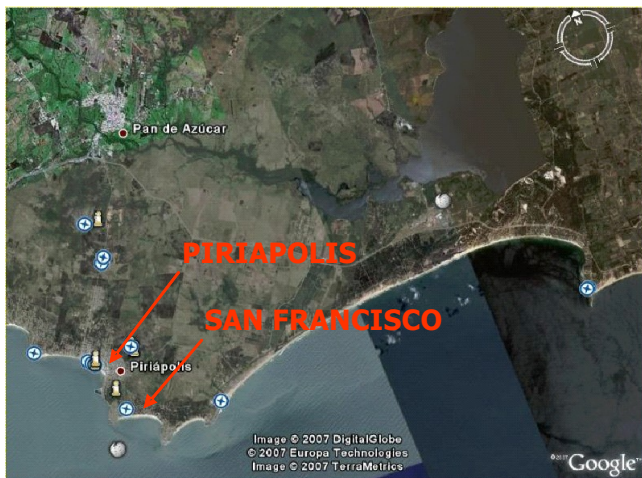


### Ubicación:

En Piriápolis

\* Playa San Francisco a 2 km. Del centro comercial del balneario

\* frente al océano y con un espectacular cerro a las espaldas.



### **Análisis de Viabilidad Económica para Desarrollo de Proyecto de Inversión.**

#### **Construcción de 10 Viviendas en Propiedad Horizontal para la venta a localizar en San Francisco, Piriápolis, Uruguay.**

El presente análisis y la propuesta general se justifican en la existencia de un nicho de mercado sin cubrir para ciertos productos en la plaza Inmobiliaria referida.

El desarrollo de la presente propuesta involucrará la acción de distintos agentes con variados grados de participación en cada etapa.



### **INDICADORES DE VALORES EN PLAZA**

En el comienzo del análisis se partió por realizar entrevistas con tres reconocidas Inmobiliarias de plaza de las que se extrajo información sobre las características arquitectónicas, precios de venta, servicios y categoría de terminaciones con que cuenta la oferta inmobiliaria en la actualidad. También se analizó la oferta efectiva en plaza.

El producto que se desarrollara en la presente propuesta y consecuentemente se ofrecerá en plaza, no es comparable a la mayoría de la oferta existente; sin embargo fueron incorporados dentro de esta propuesta ventajas cuantitativas y cualitativas que permitan mejorar la calidad de la oferta.

En lo que refiere al precio de oferta existente se promedió sobre valores por metro cuadrado, utilizando proyección directa sobre los valores de ofrecimiento de la presente propuesta.

Con respecto a las características arquitectónicas que acompañan a los productos ofertados también se analizó: superficie construida abierta y cerrada, servicios, comodidades y nivel de terminaciones.

### **PROPUESTA PROGRAMÁTICA ESPECÍFICA**

**El éxito comercial del presente emprendimiento se justifica en el ofrecimiento de un producto que no cuenta con competencia en su segmento en la plaza local, y coexistiendo con la necesidad insatisfecha del mercado es adecuado a los valores promedio de plaza. Se propone captar 10 familias que al día de hoy se excluyen de la plaza local debiendo recurrir a otros mercados por no encontrar un producto acorde a su nivel de exigencia y satisfacción en las cercanías de Piriápolis.**

#### **Descripción general de la propuesta Arquitectónica:**

Se propone la implantación de diez viviendas unifamiliares en un mismo padrón, en Régimen de Propiedad Horizontal sin muros en común (exentas), todas en planta baja y con acceso directo e independiente desde la Calle. Cada una desarrollada sobre un lote individual de 750 m<sup>2</sup> de los que se proyecta construir una superficie cubierta cerrada de 208 m<sup>2</sup>, pavimentos exteriores y caminería 186 m<sup>2</sup>, y se enjardinarán 340 m<sup>2</sup>.

Cada una con: estar, comedor y baño social; estar, comedor diario y cocina integrados; dormitorio y baño de servicio; dormitorio principal en suite y dos dormitorios independientes más con otro baño; garaje para dos autos con portón con mando a distancia y parrillero cerrado tipo barbacoa; deck frontal de acceso.

Techos: de loza con membrana asfáltica y aislación térmica en todos los ambientes. Sobre techos de teja con tirantes de madera en ambientes al frente y barbacoa.

Muros térmicos revocados y pintados en ambas caras, pisos revestidos en porcelanato pulido en interiores y rustico en exteriores. Deck en pino nacional tratado con CCA al frente.

Puerta principal e interiores en madera natural, mesadas de granito, grifos mono comando y amplias aberturas en aluminio pintado blanco, dos estufas a leña.

Instalación sanitaria de alimentación en termo fusión y de evacuación independiente en PVC con depósito impermeable independiente en material.

### **Vistas 3D del proyecto:**





### **Elección y valor del padrón baldío:**

Se propone intervenir en un padrón de 7.500 metros de superficie (media manzana) de geometría rectangular y de dimensiones aproximadas a los 220 metros de frente y 35 metros de profundidad. Distando una cuadra del mar desde su extremo sur.

Con frente sobre Calle de balastro por tres de sus lados. Con adecuado nivel de relleno y pendientes artificiales que permiten una correcta evacuación de aguas pluviales y si bien no se descarta la posibilidad de realizar algún relleno parcial en los lotes elegidos, se entiende que por las características particulares y de ubicación de los mismos, las construcciones a implantar ostentarán y acompasarán a nivel del general del proyecto de inversión.

Con respecto al valor del inmueble se maneja un total de U\$D 190.000, lo que representa un costo de U\$D 19.000 cada lote individual a un promedio de U\$D 26.02 cada metro cuadrado.

### **Costo de la Obra civil: (considerado para una vivienda)**

Construcción de una vivienda, barbacoa y garaje (208 m x 650 U\$D)	135.200 U\$D.
Construcción de pavimentos exteriores, caminería y deck (186 m x 170 U\$D)	31.620 U\$D.
Parquizado y jardinería incluidos	00 U\$D.
Costo del lote (730 m x 26.02 U\$D)	19.000 U\$D.

**Total gastos y costos de Obra** **185.820 U\$D.**

**Valor de venta en mercado: (valoración en remate)** **295.000 U\$D.**

En promedio el valor producto puesto en plaza cotiza a U\$D 1.000 cada metro cuadrado, lo que representaría para la presente propuesta 394m x 1.000 un monto próximo a los 394.000 U\$D.

Resulta más cauteloso considerar 208 m x 1.000 U\$D + 186 m x 600 U\$D **totalizando 319.600 U\$D.** En caso de elevar el valor de comercialización se podrá aumentar proporcionalmente el Beneficio ya que en este modelo se lo calcula como la diferencia entre el producido y los gastos.



### **Modelo de distribución económica para Valores en Plaza**

A los efectos de recrear las condiciones financieras de plaza se desarrollará un "modelo de distribución económica" que permitirá interpretar la participación en el total de cada actor.

#### **A) Calculada en base a 295.000 U\$D.**

-2,5 % Costo de Comisión de Venta = 7.375 U\$D.

-56,54 % Costo de Obra Civil = 166.820 U\$D.

-6,44 % Costo Tierra = 19.000 U\$D.

-7,35 % Costo Financiero Total= 21.686 U\$D. Cálculo en base anual del 6,5%, para dos años.

- 27,17 % Beneficio General = 80.151 U\$D.

#### **B) Calculada en base a 319.000 U\$D.**

-2,5 % Costo de Comisión de Venta = 7.975 U\$D.

-52,29 % Costo de Obra Civil = 166.820 U\$D.

-5,95 % Costo Tierra = 19.000 U\$D.

-6,79 % Costo Financiero Total= 21.686 U\$D. Cálculo en base anual del 6,5%, para dos años.

- **32,47 % Beneficio General = 103.579 U\$D.**

Los cálculos efectuados manejan variables a escala general, los porcentajes manejados son aproximados y matemáticos, no representan en forma exacta los cálculos financieros respectivos.



**Plazo de Ejecución, cronograma de avance de obras y cronograma de integración de capital a definir.**

Resulta de especial consideración la posibilidad de comenzar el desarrollo del emprendimiento por tres viviendas, las que se desarrollaran en tres cronogramas independientes en cascada y sobre las que se gestionara su comercialización en paralelo. Para este caso solo se integra el 30% del capital total de la propuesta general, y de la comercialización de las mismas se obtiene el capital para solventar intereses del capital de inicio y concretar la finalización total de la propuesta.

Con la venta de la cuarta y quinta vivienda se devuelve la integración del capital y con la venta de las cinco restantes se liquida el beneficio.

El presente análisis podrá ser ajustado a variaciones en los criterios técnicos planteados.

PLANO DE CADA VIVIENDA:

