



C. del Uruguay, 10 de abril de 2011.

### **Objetivos principales**

- realizar los primeros lineamientos de los Estudios Técnico y de Mercado, para la elaboración de un Proyecto de Inversión Inmobiliario.
- Entender la importancia de los Corredores Públicos Inmobiliarios en el rubro.

### **Documentación a entregar**

- Plano de la ciudad en DWG o Google Earth donde se señale el lote y todo dato de interés para el proyecto y para analizar la oferta y la demanda.
- Informe escrito.

## **PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO**

### **a) ESTUDIO TÉCNICO - Datos del lote**

- Ubicación
- Superficie
- Distrito - Corredores
- Reglamentaciones que lo afectan (FOS, FOT, etc.)
- Cualquier otro dato de interés

### **b) ESTUDIO DE MERCADO**

#### **a) Entrevista a Agente Inmobiliario.**

- Datos profesionales (incluyendo matrícula del Colegio de Corredores Públicos Inmobiliarios de Entre Ríos)
- Respecto a la **ciudad**
  - el movimiento inmobiliario general
  - los valores en las diferentes zonas (en lo posible, conseguir plano o datos para confeccionarlo)
  - las variaciones de los precios en los últimos años y su causa
  - la oferta y la demanda general de la ciudad
- Respecto al **emprendimiento**
  - la demanda y a la oferta del rubro en el que se enmarcará el proyecto de inversión
  - Valor del m<sup>2</sup> del terreno elegido
  - Valores de venta y de renta
- Generalidades de la actividad.
- 

#### **b) Justificación de la elección del terreno**

## **ESTUDIO TÉCNICO Y DE MERCADO PARA LA ELABORACIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA**



## Centro de Rehabilitación Deportiva

### ESTUDIO TÉCNICO – Datos del lote

Ubicación: El lote está ubicado al Noroeste del microcentro de la ciudad, Sobre la Av. Alsina entre las calles Ituzaingó y Colombo, con orientación Oeste, correspondiente a la manzana Nº 151.



El terreno se encuentra a 20 metros del Club Deportivo Juventud Unida, en el cual se desarrollan diferentes deportes como Fútbol, Básquet, Tenis y Bochas. También cuenta con una escuela de nivel inicial, primario y secundario.



Superficie: Cuenta con 504 m<sup>2</sup>, teniendo 24,40 metros de frente. Al encontrarse sobre una avenida, el código de edificación permite edificar construcciones de hasta 30m de altura, sin tener restricciones en cuanto a factor ocupacional del suelo (FOS =1).





El lote elegido tiene un valor de U\$ 332 x m<sup>2</sup>, dando un total de U\$ **167.328,00**.  
Cuenta con todos los servicios, (agua corriente, red cloacal, energía eléctrica y red de gas).

Se anexa tasación realizada por Sergio Duarte Inmobiliaria.

### **JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DEL TERRENO**

El destino establecido para este emprendimiento es un **Centro de rehabilitación deportiva** para el tratamiento de deportistas profesionales o amateurs con lesiones traumatológicas o disfunciones de cualquier tipo, que brinde la reeducación funcional de fuerza, resistencia y flexibilidad permitiendo la gestión completa del paciente lesionado desde el momento de su diagnóstico hasta su recuperación o retorno deportivo, con la asistencia de personal especializado.

La ubicación geográfica elegida para el emprendimiento resulta positiva en distintos aspectos, primeramente por tener muy buena accesibilidad, ya que está ubicado en una de las avenidas de circunvalación de la ciudad, sumamente transitado. Además la zona muestra un crecimiento constante tanto en el ámbito deportivo como social, y por último la ciudad no cuenta con instituciones de ésta índole por lo que es necesario para lograr este tipo de rehabilitación viajar a otros centros del país o resignarse a efectuar los ejercicios recomendados por un profesional en gimnasios que no cuentan con el asesoramiento adecuado y que muchas veces resultan inconvenientes para el tratamiento terapéutico.

Las reglamentaciones y ordenanzas están anexas a continuación.