

# EMPRENDIMIENTOS INMOBILIARIOS

## Ejercicios de aplicación final



**UNCUYO**  
UNIVERSIDAD  
NACIONAL DE CUYO



FACULTAD DE  
**INGENIERÍA**

# 1

## ESCENARIO

### ARMAR PLAN DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS

#### CONSIGNAS

- Emprendimiento Comercial 30 locales comerciales a construir.
- Ejecución de la obra 1,5 años.
- Inflación anual del 30%
- Situación del dólar atrasado en un 40% de su valor real.

#### DETERMINAR

- Segmento de participación
- Clientes potenciales
- Definir flujo de ingresos y egresos estimado
- Estrategia de venta Preventa , venta en obra , venta al terminar.
- Vendo en USD o \$AR
- Considerar la situación de las variables económicas especificadas

# 2

## ESCENARIO

# ARMAR ESQUEMA DE FIDEICOMISO

### CONSIGNAS

- Emprendimiento de Departamentos 14 unidades .
- 18 meses de ejecución de la obra
- Inflación anual del 35%
- Dólar devaluándose al 15% anual

### DETERMINAR

- Adquisición terreno , por canje, o permuta
- Especificar tipo de cliente
- Como estructurar el emprendimiento
- Resolver según ,contrato de Compra venta-Fideicomiso Costo-Fideicomiso a precio fijo. (elegir alguno)
- Considerar la situación de las variables económicas especificadas

## CONSIGNAS

- Emprendimiento Departamentos 14 unidades 1,5 años de obra
- Inflación anual del 35%
- Dólar devaluándose al 15% anual

## DETERMINAR

- Como estructuro el emprendimiento
- Armar pre y factibilidad del emprendimiento
- Indicar plan de ventas en el tiempo
- Determinar renta para los inversores
- Determinar variables financieras VAN TIR

## CONSIGNAS

- Emprendimiento de Centro comercial , con 15 locales comerciales , 20 oficinas , una tienda ancla, y área Patio Comidas de 250 m2
- Ejecución 24 mese de obra

## DETERMINAR

- Estudio de Mercado, alcance sector urbano seleccionado
- Plantear una estrategia de ventas.
- Venta al pozo , a que precio, venta en el transcurso de la obra , venta al final de la obra.
- Campaña publicitaria, comunicación y MKT, desde el momento cero al momento de entrega y pos venta.

### CONSIGNA

- Emprendimiento de Centro comercial , con unos 15 locales comerciales , 20 oficinas , una tienda ancla, y patio de comidas de 250m<sup>2</sup>
- Ejecución 24 mese de obra

### DETERMINAR

- Estudio de mercado para ubicación de la tierra y el emprendimiento.
- Analizar en un área urbana de escala departamental.
- Determinar segmento de mercado , nichos de mercado
- Valores de plaza , de costos y de ventas, etc.

# Consideraciones generales

- Para los casos que deban tomar valores de costos, considerar el precio del valor del m<sup>2</sup> de construcción terminado en \$AR 55.000
- En cuanto a superficies a construir considerar:
- Oficinas 25 m<sup>2</sup> , Locales 50 m<sup>2</sup>, Departamentos 65 m<sup>2</sup>, tienda ancla 180m<sup>2</sup>.
- Sumar a estas superficies 30% de superficies comunes
- Los demás valores necesarios tomar los del mercado.