

DESAFÍO 20  
26 **AM**

📍 145 S Rock Island Dr,  
Eatonton, GA 31024

ANÁLISIS  
**DEL LOTE**

1.51 ACRES

ZONIF. R-1

\$105K USD

LAKE VIEW

# VALOR DE MERCADO LOTE

**COMPRAMOS POR DEBAJO DEL POTENCIAL, EL MERCADO YA VALIDA EL PRECIO**

**Sin vista al lago**

**\$40K - \$80K / acre**

Lotes sin visual directa ni acceso inmediato al agua. Base del mercado.

**ARBORETUM**

**Frente al lago (Waterfront)**

**\$237K - \$580K / acre**

Lotes con muelle privado y acceso directo. Segmento premium del mercado. DONDE SE UBICA ARBORETUM.

**Vista al lago (Lake View)**

**\$80K - \$150K / acre**

Vistas al lago o acceso cercano sin frente directo.

**\$950K - \$1.8M**

Precio promedio casas Lake Oconee

**6% - 8%**

Apreciación anual sostenida

**55 - 60**

Terrenos vendidos en 2025

**30 - 40**

Lotes lakefront/lake view disponibles

➤ *Compramos en la categoría Lake View por debajo del promedio. Eso es margen desde el día uno.*

# Ubicación y entorno



*Conveniente para vivir.  
Deseable para invertir.  
Excepcional para disfrutar.*

# Ubicación y entorno

*Acceso directo por Rock Island Dr / vía local pavimentada que conecta con Long Shoals Rd, GA-16 y US-441.*

*Llegada rápida a Eatonton y Greensboro sin pasar por zonas congestionadas. I-20 disponible para desplazamientos hacia Atlanta en menos de 30 minutos.*

## Proximidad a servicios clave

**Putnam General Hospital**

**8 min**

**Walmart Supercenter  
Eatonton**

**13 min**

**Downtown Eatonton**

**12 min**

**Publix Lake Oconee Village**

**18 min**

**Colegios Putnam County**


**12-14 min**

**I-20 → Atlanta**

**25-30 min**


## Entorno natural y vecindario

- ✓ Lake Oconee: vistas panorámicas, golf, navegación y pesca
- ✓ Rock Hawk Effigy & Trails: senderismo y naturaleza cercana
- ✓ Oconee National Forest: bosque, conservación y tranquilidad
- ✓ Nivel socioeconómico medio alto/alto: vecindario de alto perfil

 **Putnam General Hospital**  
~ 8 min · atención médica inmediata



→ **Hacia Atlanta**  
~ 25-30 min · conexión urbana

 **Walmart Supercenter**  
~ 13 min · abastecimiento diario

**Eatonton**



**Downtown Eatonton**  
~ 12 min · restaurantes y comercio local



**Colegios Putnam County**  
~ 12-14 min · educación K-12

Lago Oconee

**Lote 145 S Rock Island Dr**

**¡Su Lote!**



**Publix Lake Oconee Village**  
~ 18 min · supermercado premium

*Todo lo que necesitan está a 20 min. Todo lo que quieren ver está afuera de su ventana.*

# Un lote con carácter y con las condiciones técnicas para construir bien.

## EXPOSICIÓN SOLAR ALTA

Eficiencia energética

## VIENTOS MODERADOS DEL LAGO

Ventilación natural

## CLIMA TEMPLADO

Veranos cálidos, inviernos suaves

## Forma y geometría

Forma irregular tipo abanico / triangular alargado. Frente amplio sobre la carretera que se estrecha hacia la parte posterior en dirección al lago. Genera privacidad natural en la parte trasera.

## Topografía

Pendiente moderada que desciende desde la carretera hacia el lago. Favorece drenaje natural, vistas potenciales al lago y una fachada elevada sobre la vía con mejor presencia visual.

## Suelo y sistema séptico

Composición: arcillas y suelos arenosos típicos de Lake Oconee. Buena estabilidad y capacidad de carga para construcción residencial. Compatible con sistema séptico; requiere estudio de percolación.

## Vegetación / desbroce selectivo

Árboles maduros y arbustos naturales. Estrategia: desbroce selectivo marcando árboles a retirar. Los árboles conservados se integran al paisajismo; valor natural sin costo adicional.



# MARCO LEGAL Y REGULATORIO

## TODO EN REGLA ANTES DE PONER EL PRIMER CLAVO

### Zonificación R-1

Residencial de baja densidad; uso compatible con vivienda unifamiliar. Sin restricciones que afecten el proyecto.

**35 ft**

Front

**10 ft**

Side (c/lado)

**25 ft**

Rear

### Título de Propiedad – LIMPIO

Sin hipotecas, embargos ni disputas legales activas según registros preliminares del Condado de Putnam.

Próximo paso: búsqueda formal de título + title insurance antes del cierre.

### Permisos requeridos ya identificados

#### Building Permit

Planning & Zoning de Putnam County

#### Septic Permit

Estudio e instalación del sistema séptico

#### Land Disturbance Permit

Movimiento de tierra y preparación del sitio

#### Inspecciones del condado

Estructural, eléctrica, plomería y final

### Desarrollo urbano activo en zona

#### Lake Country Village

Centro com. 140 acres · Publix + hotel + retail · 2026

#### Morgan Medical Center

Nuevo edificio médico · cardiología · rehabilitación · 2026

#### Tee Box Social + nuevos negocios

Golf indoor, restaurantes, pilates ya operando

➤ *No esperamos a llegar a obra para revisar permisos. Identificamos todos los requerimientos regulatorios antes de comprometer un solo dólar.*

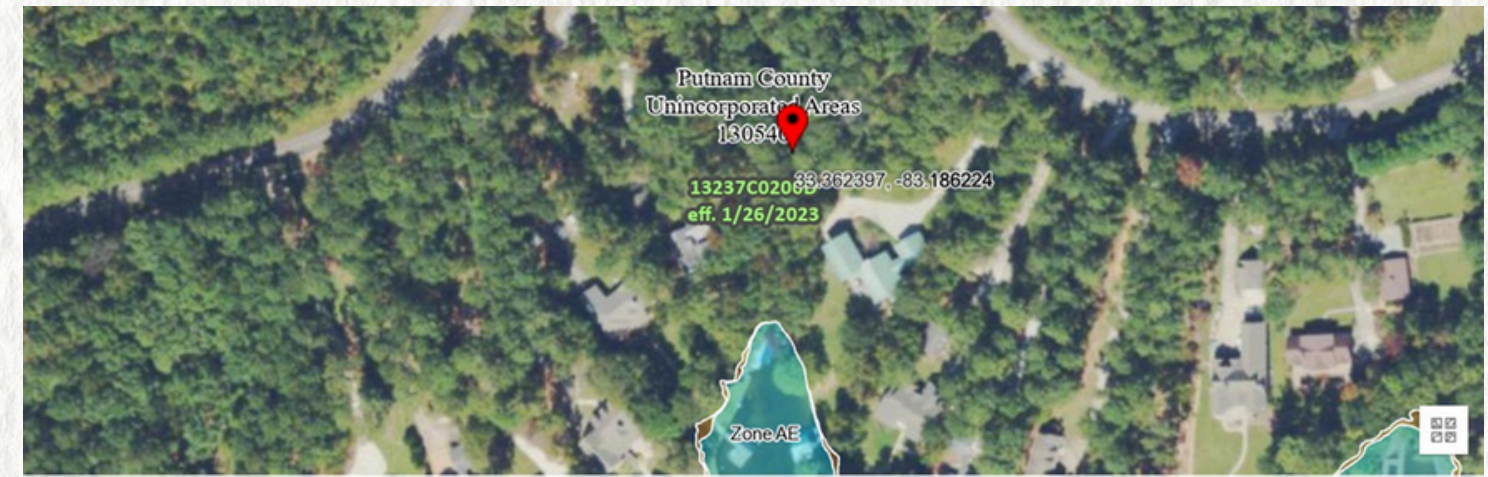
# Analizamos los riesgos antes de que se conviertan en problemas.

Analizamos los riesgos no para descartarlos, sino para gestionarlos. Un proyecto que identifica sus riesgos es un proyecto que sabe cómo proteger el capital del inversionista.

## Mapa de inundaciones FEMA

PENDIENTE

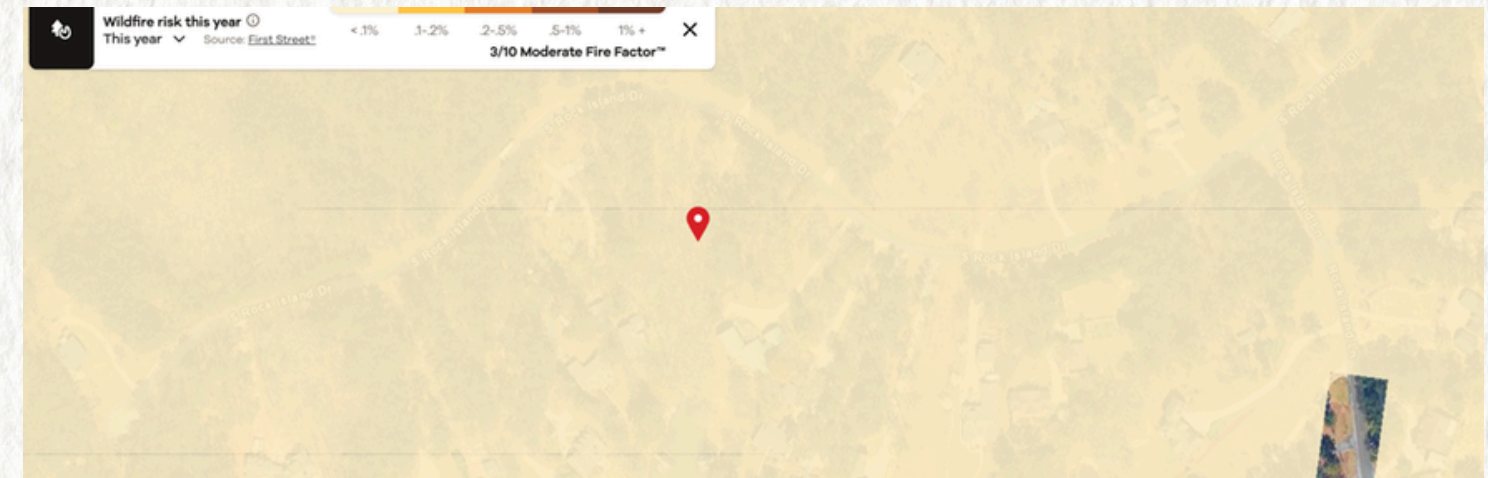
Verificar zona de inundación específica del lote; clave para seguros y permisos.



## Riesgo de incendios forestales

BAJO

Proximidad a Oconee National Forest analizada. Riesgo contenido en zona residencial.



## Año construcción en zona

STOCK VIEJO

Inventario predominantemente antiguo; confirma escasez de producto nuevo.



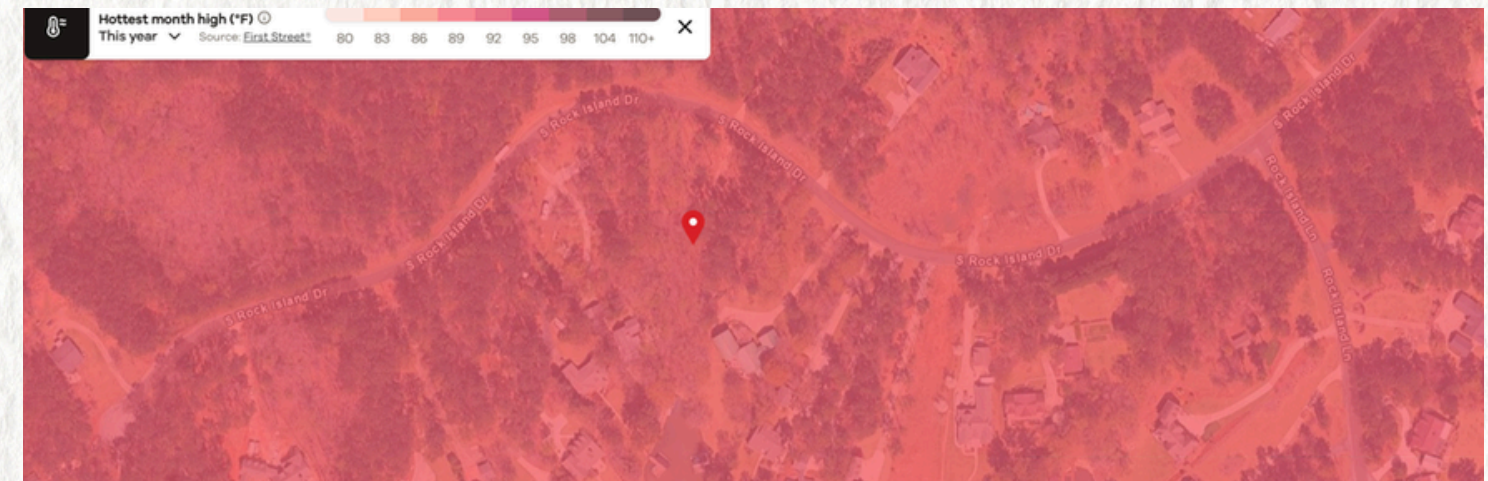
# Analizamos los riesgos antes de que se conviertan en problemas.

Analizamos los riesgos no para descartarlos, sino para gestionarlos.

## Temperatura y clima

**FAVORABLE**

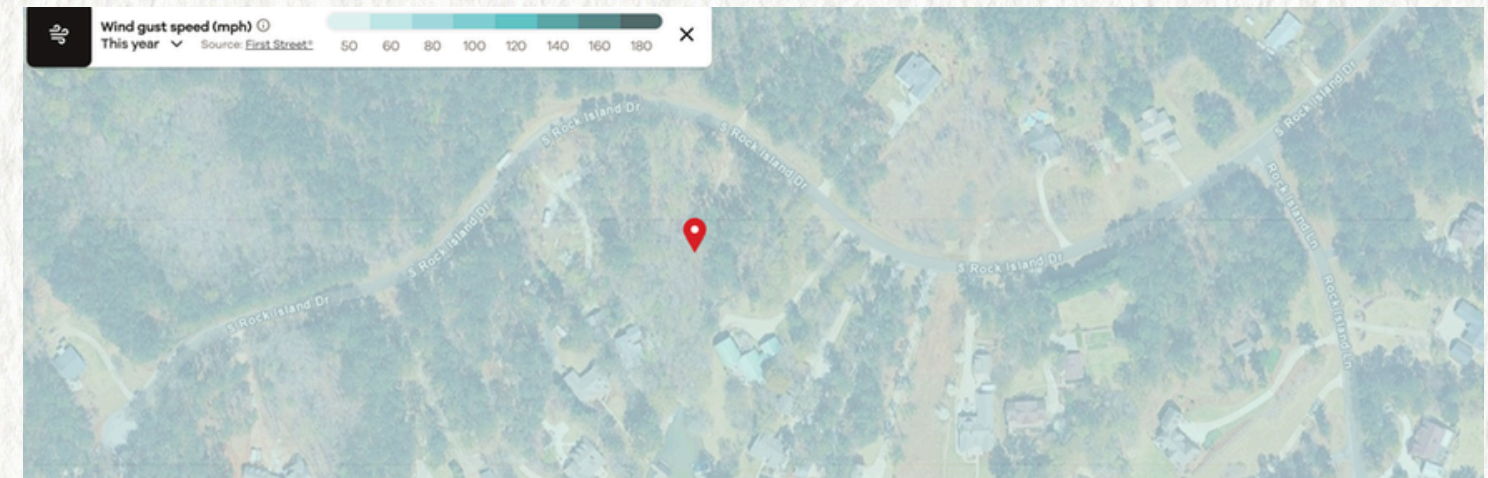
Veranos cálidos, inviernos suaves; condiciones ideales para espacios exteriores.



## Mapa de viento

**MODERADO**

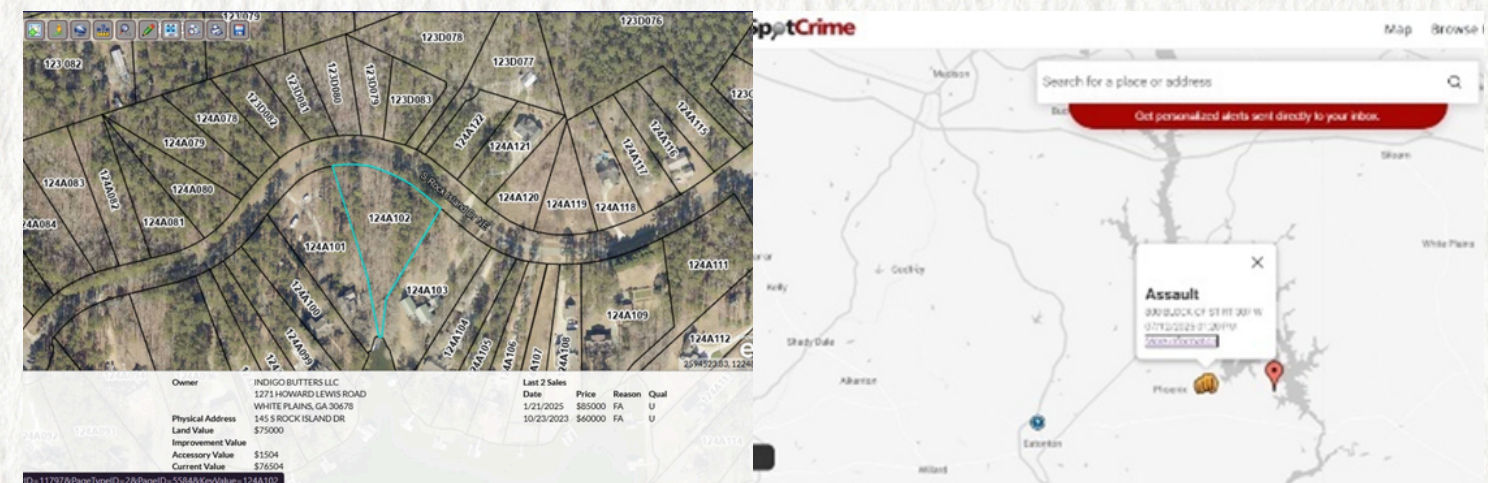
Vientos moderados del lago. Ventilación natural sin riesgo estructural.



## Mapa de criminalidad (qPublic)

**BAJO**

Bajos índices vs. otras zonas rurales de Georgia. Zona segura y atractiva.

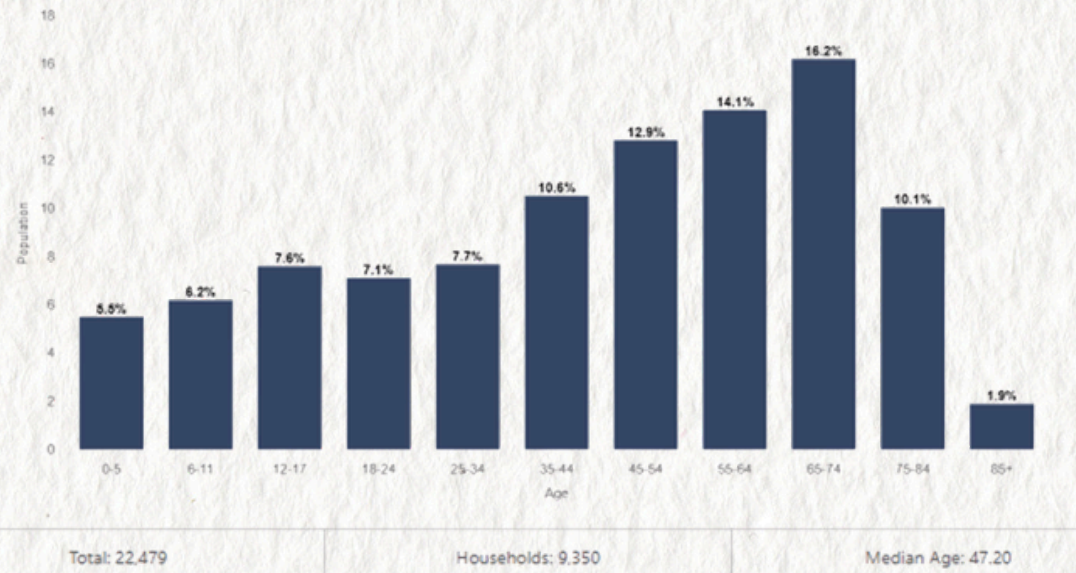


# HALLAZGOS CLAVE

## DATOS DEMOGRÁFICOS IMPORTANTES

### POBLACIÓN

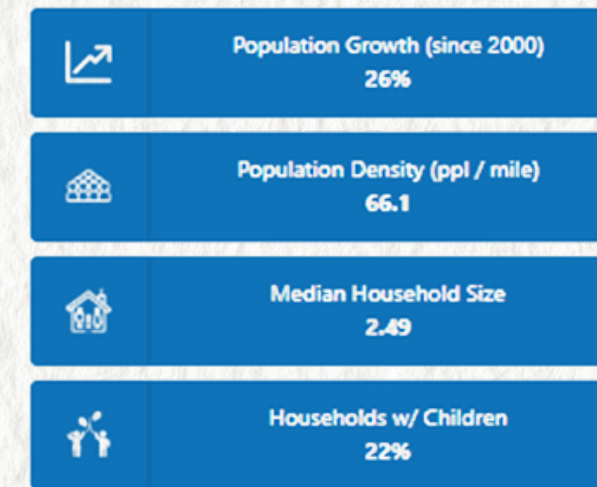
Población mayoritariamente adulta y envejecida, con una edad media de 47 años.



### COMUNIDAD

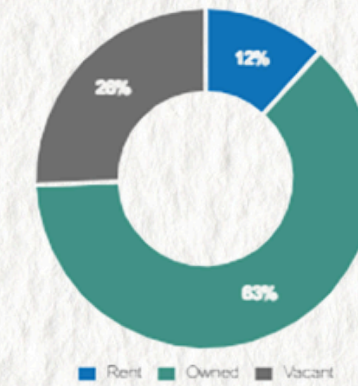
Comunidad de crecimiento sostenido (26%) con alta dominancia de vivienda propia (63%) y baja densidad.

#### Community Summary



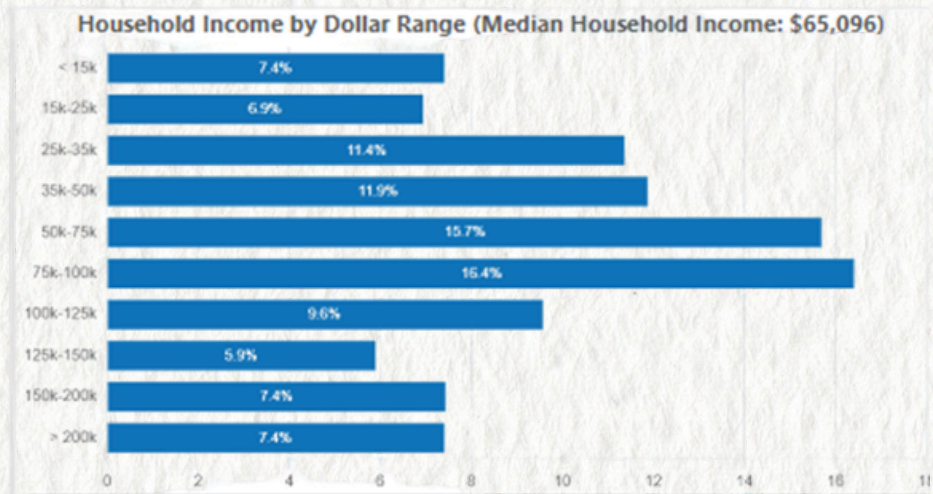
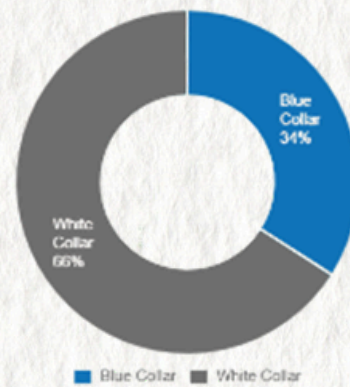
#### Housing Inventory

#### Percent of Residential Dwellings



### EMPLEO Y FINANZAS

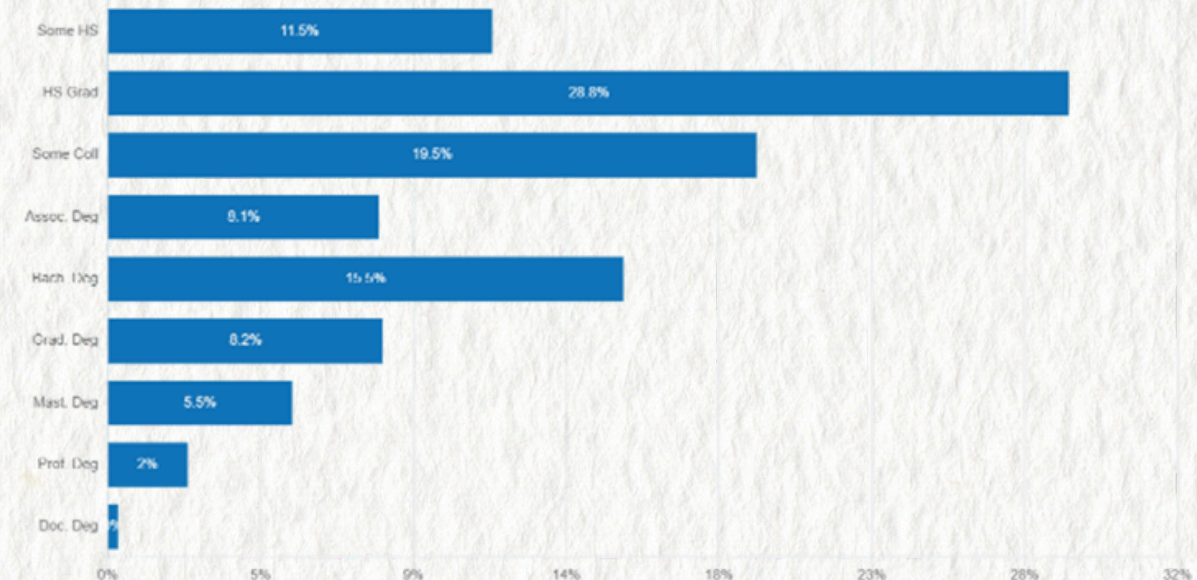
Predominancia de clase media profesional (66% "white collar") con un ingreso medio sólido de \$65,096.



### EDUCACIÓN

Población con buena base educativa, donde casi el 60% posee estudios superiores o universitarios.

#### Highest Level Attained





|           |   |
|-----------|---|
| <b>01</b> | <b>Valor</b><br>Categoría Lake View por debajo del promedio; margen desde el día uno, sin especulación.         |
| <b>02</b> | <b>Ubicación</b><br>Servicios en <20 min, entorno natural premium, vecindario de alto perfil.                   |
| <b>03</b> | <b>Condiciones físicas</b><br>Topografía, suelo y vegetación favorables. Sin costos ocultos de preparación.     |
| <b>04</b> | <b>Marco legal</b><br>Título limpio, zonificación confirmada, permisos identificados. Sin obstáculos.           |
| <b>05</b> | <b>Crecimiento de zona</b><br>Lake Country Village + Morgan Medical + nuevos negocios — valorización sostenida. |

**No encontramos el lote perfecto. Encontramos el lote correcto para este proyecto.**

Este lote fue seleccionado por su viabilidad técnica, legal y de mercado, garantizando la protección del capital a través de la sostenibilidad del proyecto.