

PROYECTO AMAPAS

PROPUESTA DE ASOCIACIÓN EN PARTICIPACIÓN CON IPEJAL

LEVANTAMIENTO DE MERCADO

Análisis de la Zona

Para realizar el análisis socioeconómico del tipo de viviendas se consideró una zona central delimitada por un radio de 10 km a la redonda en la zona metropolitana de Puerto Vallarta.

Se observa una distribución de niveles que van desde nivel social hasta premium. La oferta vertical predomina mediante el segmento Premium y Residencial Plus.



Análisis de Segmentos Socioeconómicos de la Zona				
NSE	Segmento	Precio	Ingreso mes-fam	%
A	Premium	+ 6 MDP	+\$500,000	5 %
B	Res Plus	2.8 - 6 MDP	\$110,001 - \$500,000	4 %
C+	Residencial	1.1 - 2.8 MDP	\$40,001 - \$110,000	13 %
C	Media	0.5 - 1.1 MDP	\$14,001 - \$40,000	73 %
D+	Económica	0.3 - 0.5 MDP	\$8,000 - \$14,000	4 %
D/E	Social	- 0.3 MDP	-\$8,000	1 %
Área de usos mixtos (comercial, industrial, oficinas)				

Análisis de la Oferta

Dentro de un radio de 25 km al terreno de Amapas existen 68 desarrollos de vivienda vertical.
El proyecto de Amapas se ubica en el segmento **Vertical Residencial Plus**

Premium Plus	5 km	10 km	15 km	20 km	25 km	Total
Total de proyectos	2	N/A	2	3	N/A	7
Absorción total	1.49	N/A	4.56	0.75	N/A	6.79
Unidades totales	55	N/A	52	64	N/A	171
Unidades vendidas	55	N/A	41	42	N/A	138
Unidades en inventario	0	N/A	11	22	N/A	33
Precio promedio	\$18,563,750	N/A	\$42,415,750	\$28,310,999	N/A	\$35,789,914
M2 promedio	385	N/A	759	374	N/A	534
\$M2 promedio	\$55,865	N/A	\$61,729	\$87,767	N/A	\$75,466
Premium	5 km	10 km	15 km	20 km	25 km	Total
Total de proyectos	7	8	11	2	2	30
Absorción total	17.56	16.03	11.41	1.28	2.83	49.09
Unidades totales	461	601	404	91	33	1,590
Unidades vendidas	304	228	198	60	25	815
Unidades en inventario	157	373	206	31	8	775
Precio promedio	\$11,199,823	\$8,418,924	\$9,992,778	\$14,845,493	\$8,648,250	\$9,902,109
M2 promedio	199	169	147	267	173	175
\$M2 promedio	\$54,637	\$49,690	\$69,008	\$55,656	\$46,942	\$59,654
Residencial Plus	5 km	10 km	15 km	20 km	25 km	Total
Total de proyectos	3	14	7	N/A	N/A	24
Absorción total	9.28	32.40	13.05	N/A	N/A	54.74
Unidades totales	200	587	501	N/A	N/A	1,288
Unidades vendidas	145	424	331	N/A	N/A	900
Unidades en inventario	55	163	170	N/A	N/A	388
Precio promedio	\$4,789,337	\$5,673,855	\$7,348,753	N/A	N/A	\$5,963,546
M2 promedio	105	125	98	N/A	N/A	106
\$M2 promedio	\$48,156	\$44,172	\$65,348	N/A	N/A	\$54,125
Residencial	5 km	10 km	15 km	20 km	25 km	Total
Total de proyectos	N/A	3	2	N/A	N/A	5
Absorción total	N/A	1.33	2.67	N/A	N/A	7.80
Unidades totales	N/A	120	33	N/A	N/A	153
Unidades vendidas	N/A	39	25	N/A	N/A	64
Unidades en inventario	N/A	81	8	N/A	N/A	89
Precio promedio	N/A	\$2,077,774	\$2,935,314	N/A	N/A	\$2,182,056
M2 promedio	N/A	79	82	N/A	N/A	78
\$M2 promedio	N/A	\$26,095	\$29,718	N/A	N/A	\$27,081
Medio	5 km	10 km	15 km	20 km	25 km	Total
Total de proyectos	N/A	N/A	2	N/A	N/A	2
Absorción total	N/A	N/A	1.33	N/A	N/A	1.79
Unidades totales	N/A	N/A	312	N/A	N/A	312
Unidades vendidas	N/A	N/A	44	N/A	N/A	44
Unidades en inventario	N/A	N/A	268	N/A	N/A	268
Precio promedio	N/A	N/A	\$714,977	N/A	N/A	\$576,828
M2 promedio	N/A	N/A	56	N/A	N/A	50
\$M2 promedio	N/A	N/A	\$13,568	N/A	N/A	\$11,537

Segmento: Vertical Residencial Plus

Fachadas de proyectos oferta del segmento Residencial Plus en Puerto Vallarta



Vertical Residencial Plus

Oferta de proyectos en el segmento residencial plus.

Proyectos en un radio menor a 10 km

Rank. Abs. Hist.	Desarrollador	Proyecto	Zona	Absorción Histórica	Ventas 1Q	Absorción 1Q	Unidades Totales	Unidades Vendidas	Unidades Inventario	\$ Promedio Inventario	\$ Promedio Inventario Dis	M2 Total	M2 Inv	\$M2 Inv	\$M2 Inv Dis	Entrega	Tiempo en el mercado
1	4Cqi	Zoho Skies T.2	Marina Vallarta	6.63	5	1.67	66	53	13	\$5,315,385	\$272,584	107	140	\$36,780	\$1,886	Equipado B	8
2	Citicapital	Nautico	Marina Vallarta	4.39	4	1.33	96	79	17	\$5,237,085	\$268,568	78	74	\$71,458	\$3,664	Equipado C	18
3	Mis Vallarta	Harbor 171 T. Sur**	Hotelera	4.05	24	8.00	170	77	93	\$6,683,707	\$342,754	101	114	\$59,881	\$3,071	Equipado C	19
4	4Cqi	Zoho Skies T.3	Marina Vallarta	4.00	0	0.00	62	60	2	\$5,300,000	\$271,795	108	140	\$37,857	\$1,941	Equipado B	15
5	Grupo Veq	Aria Ocean Mountain	Nuevo Vallarta	3.75	2	0.67	40	15	25	\$4,838,413	\$248,124	110	116	\$42,492	\$2,179	Equipado C	4
6	Meson Del	El Divino li	Nuevo Vallarta	3.67	11	3.67	14	11	3	\$4,810,835	\$246,709	91	88	\$54,632	\$2,802	Amueblado	3
7	Grupo	Tizate	Cruz De Huanacastle	3.33	10	3.33	73	10	63	\$6,042,406	\$317,008	125	127	\$46,895	\$2,344	Equipado C	3
8	Grupo Veq	Aria Ocean 1Ra	Nuevo Vallarta	2.78	4	1.33	80	75	5	\$4,636,550	\$237,772	101	77	\$59,620	\$3,057	Equipado C	27
9	Grupo Veq	Aria Ocean E. 2**	Nuevo Vallarta	2.75	2	0.67	80	55	25	\$4,893,047	\$250,925	106	118	\$42,357	\$2,172	Equipado C	20
10	Grupo 33	Ambar	Marina Vallarta	2.50	3	1.00	39	35	4	\$2,830,078	\$145,132	83	67	\$42,205	\$2,164	Equipado C	14
11	4Cqi	Zoho Skies T.1	Marina Vallarta	2.37	2	0.67	54	45	9	\$4,894,444	\$250,997	129	134	\$36,684	\$1,881	Equipado B	19
12	Timothy Real	Loft 268**	Romántica	2.13	10	3.33	64	64	0	\$7,077,761	\$362,962	97	114	\$62,002	\$3,180	Equipado C	30
13	Apple Gate	Portosanto**	Marina Vallarta	2.05	2	0.67	46	39	7	\$6,440,499	\$330,282	98	128	\$48,603	\$2,492	Equipado C	19
14	N/A	Avida	Romántica	1.79	10	3.33	94	25	69	\$5,914,867	\$303,327	87	86	\$68,170	\$3,496	Equipado C	14
15	Craggsa	Pavilion**	Romántica	1.69	4	1.33	62	59	3	\$5,314,647	\$272,546	80	68	\$77,783	\$3,989	Equipado B	35
16	Domus	Nayri**	Romántica	1.42	3	1.00	54	54	0	\$7,236,444	\$371,100	84	96	\$75,694	\$3,882	Equipado C	38
17	Citicapital	Marina Residences	Marina Vallarta	1.17	5	1.67	53	21	32	\$7,030,024	\$360,514	137	151	\$46,587	\$2,389	Equipado B	18
18	Tierra Y	Alamar Delta**	Cruz De Huanacastle	1.00	1	0.33	19	19	0	\$12,340,185	\$632,830	148	254	\$48,518	\$2,488	Equipado B	19
19	Applegate	Rincón De Almas*	Romántica	0.97	0	0.00	38	33	5	\$6,873,664	\$352,496	92	105	\$65,391	\$3,353	Equipado C	34
20	N/A	Nereidas Loft	Nuevo Vallarta	0.80	1	0.33	6	4	2	\$5,917,275	\$303,450	97	97	\$61,003	\$3,128	Equipado A	5
21	1410	Formentera Boutique	Cruz De Huanacastle	0.64	0	0.00	15	9	6	\$5,074,589	\$260,235	118	118	\$42,969	\$2,204	Equipado B	14
22	Central De	Nima Bay Torre J**	Marina Vallarta	0.34	0	0.00	22	21	1	\$5,250,278	\$269,245	155	155	\$33,917	\$1,628	Equipado C	62
23	Central De	Nima Bay Torre K**	Marina Vallarta	0.29	0	0.00	27	25	2	\$8,726,104	\$447,493	194	275	\$31,737	\$1,628	Equipado C	86
24	Central De	Nima Bay Torre F**	Marina Vallarta	0.23	1	0.33	14	12	2	\$6,564,968	\$336,665	233	242	\$27,083	\$1,389	Equipado C	53
Ventas perdidas en el Q				N/A	-1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total				54.74	103	34.66	1,288	900	388								
Promedio				2.28		1.44				\$5,963,546	\$306,982	106	114	\$54,125	\$2,765		

Composición de segmento Residencial Plus:

M2 de composición: promedio, mínimo y máximo por proyecto

La oferta de unidades Residencial Plus se orienta a dos tipo de funcionalidad:

- 1 recámara en rangos de 51 m2 - 75 m2
- 2 recámaras en rangos de 101 m2 a 125 m2

La mayor concentración está en el rango de 51 - 100 m2 (54%) y departamentos de 2 recámaras

Funcionalidad	0-50	51-75	76-100	101-125	126-150	151-175	176-200	201-225	226-250	>250	Total
1 Recámara	12	315	219	1	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	547
1+E Recámaras	N/A	N/A	23	58	13	8	N/A	4	N/A	1	107
2 Recámaras	N/A	N/A	142	163	76	37	15	5	9	1	448
2+E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	24	30	6	N/A	10	1	71
2+2E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3 Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	34	42	2	N/A	2	7	87
3+E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	1	1
3+2E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4 Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	12	12	N/A	N/A	N/A	3	27
4+E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
6+E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total	12	315	384	222	159	129	23	9	21	14	1,288

Composición de segmento Residencial Plus:

Precio por m2 y rango de precio

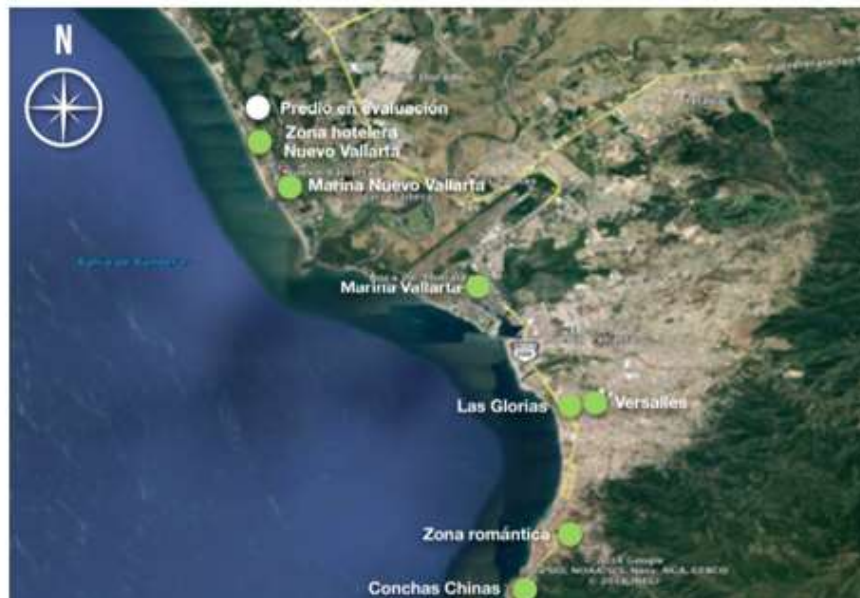
- Precio promedio más bajo: \$29,983 pesos por m2. Corresponde a la funcionalidad de 2 recámaras más estancia. Precios en el rango de \$6.4 MDP a \$7.0 MDP.
- Precio más elevado: \$69,085 pesos por m2. Corresponde a la funcionalidad de 1 recámara. Precios en el rango de \$4.6 MDP a los \$5.2 MDP.

Funcionalidad \ Precio Promedio	-2.8	2.8 - 3.4	3.4 - 4.0	4.0 - 4.6	4.6 - 5.2	5.2 - 5.8	5.8 - 6.4	6.4 - 7.0	7.0 - 7.6	+7.6	Total
1 Recámara	\$42,131	\$40,221	\$55,931	\$62,649	\$69,085	\$64,121	\$67,002	\$68,095	N/A	N/A	63,296
1+E Recámaras	N/A	N/A	\$34,072	\$37,142	\$33,381	\$42,248	N/A	N/A	N/A	\$32,283	\$36,963
2 Recámaras	N/A	N/A	\$42,427	\$44,092	\$45,764	\$46,982	\$60,761	\$52,145	\$56,363	\$56,775	50,634
2+E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	\$35,286	\$36,544	N/A	\$29,983	N/A	N/A	\$34,183
2+2E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
3 Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$39,909	N/A	N/A	\$56,475	46,322
3+E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$58,178	\$58,178
3+2E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4 Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	\$43,078	\$49,547	\$51,219	\$46,626
4+E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
4+2E Recámaras	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Total	\$42,131	\$40,221	\$53,954	\$50,749	\$61,691	\$46,687	\$48,175	\$56,357	\$52,755	\$56,211	\$54,125

Zonas de Interés

En general para los segmentos Premium Plus, Premium y Residencial Plus las zonas de mayor interés de compra son Marina Vallarta, Zona Hotelera y Nuevo Vallarta.

¿En qué zonas de Nuevo Vallarta está interesado en comprar un departamento?



	Local	Foráneo	Extranjero
Marina Vallarta	40 %	36 %	45 %
Zona hotelera Nuevo Vallarta	25 %	10 %	27 %
Marina Nuevo Vallarta	17 %	15 %	7 %
Zona Romántica	6 %	12 %	7 %
Conchas Chinas	4 %	5 %	7 %
Las Glorias	4 %	8 %	-
Versalles	4 %	5 %	7 %
Total	100 %	100 %	100 %

Posicionamiento de Zonas

El mercado que considera comprar su segundo hogar en Puerto Vallarta es el segmento foráneo y extranjero. Los aspectos más importantes que consideran al tomar la decisión de compra son: tamaño, ubicación, seguridad y distribución.

Hasta el momento, ¿En qué otros lugares ha considerado comprar su segundo inmueble?

	Local	Foráneo	Extranjero
Marina Vallarta	2 %	2 %	-
Nuevo Vallarta	11 %	9 %	4 %
Puerto Vallarta	87 %	89 %	96 %
Total	100 %	100 %	100 %

¿Por qué?

	Local	Foráneo	Extranjero
Ambiente familiar	10 %	9 %	-
Clima	6 %	11 %	31 %
Por negocios	-	-	2 %
Por sus playas	8 %	9 %	10 %
Seguridad	10 %	2 %	4 %
Tengo familia ahí	-	2 %	13 %
Todos los servicios	2 %	-	2 %
Tranquilidad	36 %	36 %	38 %
Ubicación	22 %	22 %	-
Zona en crecimiento	6 %	9 %	-
Total	100 %	100 %	100 %

De todos los proyectos de departamentos que esa visitado durante su búsqueda, ¿Qué es lo que menos le ha gustado?

	Local	Foráneo	Extranjero
Ubicación	20 %	39 %	13 %
Seguridad	20 %	17 %	13 %
Distribución	10 %	10 %	13 %
Tamaño (m2)	7 %	-	31 %
Precio	14 %	-	6 %
Accesibilidad	7 %	10 %	-
Estacionamiento	3 %	6 %	6 %
Mucho ruido	3 %	6 %	6 %
Diseño arquitectónico / Fachada	7 %	-	-
Vigilancia	3 %	6 %	-
Afluencia de gente	3 %	-	-
Área comercial	-	-	6 %
Descuidados	-	6 %	-
Dormitorios	-	-	6 %
Roof garden	3 %	-	-
Total	100 %	100 %	100 %

Conclusiones Generales:

- Puerto Vallarta es uno de los destinos más seguros en nuestro país para inversión.
- Su ubicación es privilegiada convirtiéndolo en un destino de muy fácil acceso para nacionales y extranjeros.
- En los últimos años tanto Puerto Vallarta como Bahía de Banderas han tenido un sólido crecimiento inmobiliario, ratificándose como un excelente lugar para invertir
- La mayor oferta de proyectos se encuentra en los segmentos Premium plus, Premium y **Residencial plus**
- En el segmento residencial plus el precio promedio por m² es de 2,230.00 usd con unidades funcionales de 2 recámaras mas estancia.
- La mayor parte de los metrajes promedio de los proyectos en este segmento oscilan de los 100 m² a 150 m². Unidades promedio de dos recámaras y 114 m².
- El posicionamiento de la zona (Amapas) es uno de los predilectos especialmente por los extranjeros. El tipo de cambio actual representa una excelente oportunidad para este mercado.
- Para fines de análisis de este proyecto se tomarán premisas conservadoras: Unidades promedio de 97m² y precio promedio durante la vida del Desarrollo Inmobiliario (26 meses) de 2,000.00 usd/m²

DESARROLLADOR



GRUPO RIVEGA:

- Mas de 20 años de experiencia en la construcción, comercialización y corretaje de bienes inmuebles.
- Propietario: Carlos Rivera Vega.
- Miembros activos de CANACO, AMPI, Consejo de Empresarios Jóvenes y Asociación de la Perla de Occidente, AC.
- Expertos en el desarrollo de proyectos verticales zonas costeras.
- Corporativo ubicado en Mazatlán, Sinaloa.
- Mas de 18 años en el corretaje de propiedades con características similares en zonas turísticas principalmente Puerto Vallarta y Mazatlán.
- Amplia experiencia en la comercialización de inmuebles principalmente turístico habitacional.
- www.rivega.mx

CURRICULA PROYECTOS INMOBILIARIOS

DEPARTAMENTOS
CORAL

2010


LA TOSCANA
CONDOMINIOS

2011

 LA CANTERA
Condominios Residenciales

2013

 TURQUESA
CONDOMINIOS RESIDENCIALES

2014

QUIETZAIL
PRIVADA RESIDENCIAL

2016

CONDESA
RESIDENCIAL

2016

malva
RESIDENCIAL

2017

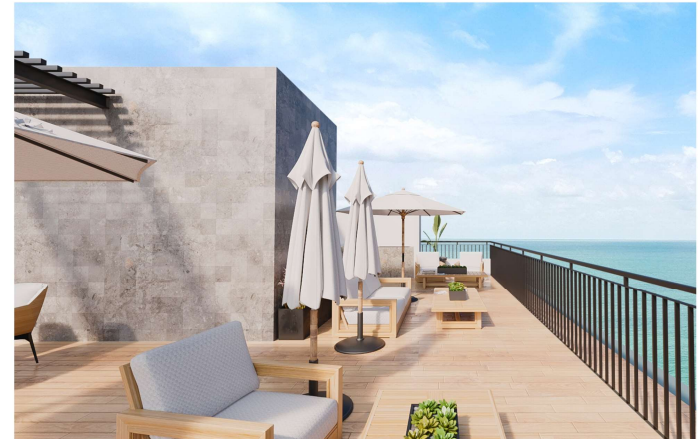
 IBIZA
CONDOMINIOS

2019

 CRISTAL BAY

PRÓXIMAMENTE

CRISTAL BAY



 **IBIZA**
CONDOS

Uso de Suelo y Densidad

El uso de suelo permitido para las 4 fracciones desarrollables es: CUS 0.8 y COS 0.4.

El área construible permitida: 17,288 m²

			Use of land		Footprint	Maximum Construction	Minimum size lot	Minimum front lot	Maximum height*	Parking spots**	Front eastment	Side eastment	Back eastment
			Natural Activities	AS	---	---	---	---	---	---	---	---	---
HOUSING	Minimum	H1	Single Family Home	U	0.4	0.8	600 m ²	20 mts	9 mts	2	---	2.50 mts	3.00 mts
			Multi-dwelling Horizontal	H	0.4	0.8	800 m ²	20 mts	9 mts	2	---	2.50 mts	3.00 mts
			Multi-Dwelling Vertical	V	0.4	1.20	1,200 m ²	40 mts	9 mts	2	---	2.50 mts	3.00 mts
	Low	H2	Single Family Home	U	0.6	1.20	300 m ²	10 mts	9 mts	2	---	---	3.00 mts
			Multi-dwelling Horizontal	H	0.6	1.20	500 m ²	20 mts	9 mts	2	---	---	3.00 mts
			Multi-Dwelling Vertical	V	0.6	1.80	800 m ²	20 mts	9 mts	2	---	---	3.00 mts
MIXED	District		Minimum intensity	MD-1	0.4	1.20	800 m ²	20 mts	9 mts	Depends	5.00 mts	---	3.00 mts
			Low Intensity	MD-2	0.6	1.80	300 m ²	10 mts	12 mts	Depends	5.00 mts	---	3.00 mts
			Medium Intensity	MD-3	0.7	2.10	280 m ²	10 mts	Resultant	Depends	3.00 mts	---	3.00 mts
			Green Space neighbor scale	EV-V-V	---	---	---	---	---	---	---	---	---
			Water streams	CA	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Fracción Protegida

Fracciones Desarrollables

* Maximum height from highest part of the lot

** Car spots per unit

Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito 9

H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta

Amapas Neighborhood Association

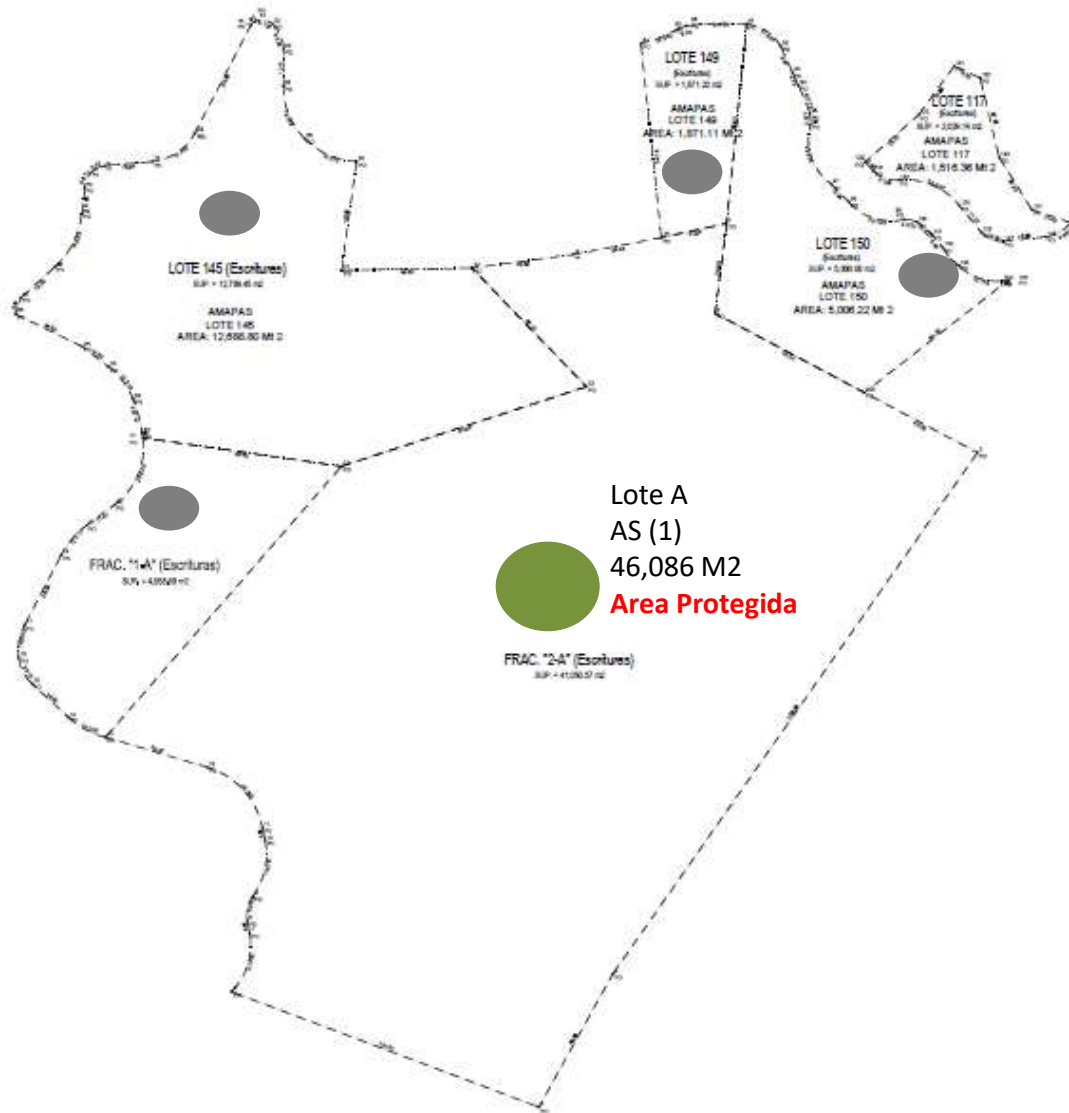
Uso de Suelo y Densidad

	Superficie	Uso de Suelo	COS	CUS	m2 contstruibles
LOTE A-1	4,969	AS-1	0	0	-
LOTE A-2	41,051	AS-1	0	0	-
LOTE 150	5,000	H1-H	0.4	0.8	4,000
LOTE 117	2,029	H1-H	0.4	0.8	1,623
LOTE 145	12,709	H1-H	0.4	0.8	10,168
LOTE 149	1,871	H1-H	0.4	0.8	1,497
	67,629				17,288

PROYECTO CONCEPTUAL

Fracciones de Terreno y Uso de Suelo

El terreno está confirmado por 6 fracciones. La fracción más grande es área protegida y no puede desarrollarse. El proyecto se propone concentrarlo en las fracciones con uso de suelo con vista franca al mar.



Planta de conjunto propuesta

- Desplante de 2 torres con un total de 167 unidades (aproximadamente 84 unidades por Torre)
- Respetar el área protegida y los coeficientes de CUS y COS previstos en el plan parcial de Puerto Vallarta
- Áreas comunes para cada torre (Alberca, gimnasio, centro de negocios, etc.)
- Estacionamiento subterráneo compartido para ambas torres
- Ingreso compartido cercano a la vialidad existente
- Orientación de torres con vista franca a la Bahía de Banderas











PROPUESTA DE NEGOCIO

NEGOCIO

- Sociedad en participación con IPEJAL para desarrollar el terreno bajo esquema de aportación de terreno en 89'275,024 pesos (avalúo mayo 2019 + 5%) y \$70,000,000.00 pesos de capital líquido.
- El Capital será aportado por IPEJAL en dos disposiciones, la primera al mes 01 por \$30,000,000 pesos y la segunda al mes 07 por \$40,000,000.00 pesos de la obtención del uso de suelo Municipal.
- El proyecto cumple con la densidad y tipo de producto compatible con el uso de suelo de otras construcciones de la zona y al plan parcial vigente de Puerto Vallarta, los trámites para la obtención de uso de suelo y licencias necesarias para inicio de obra son responsabilidad del desarrollador y los tiempos estimados están incluidos dentro del proyecto presentado.
- Como contraprestación el IPEJAL recibe al término del proyecto (26 meses) 5,345.67 mt2 vendibles, equivalente al 33% de los 16,199 mt2 vendibles totales del proyecto.
- El desarrollador garantiza el que IPEJAL al término de los 26 meses de iniciado el proyecto, un ingreso de por lo menos \$10,691,340.00 dólares americanos (USD) derivados de la venta de los 5,345.67 mt2 que le corresponden, tomando como base un precio fijado de venta al término de la obra de USD\$2,000.00 por m2 y un tipo de cambio referencial de \$22.00 pesos por USD, o en su defecto la entrega en especie de los departamentos que cubran los mt2 acordados como retorno.
- La figura con la cual se operaría es mediante un fideicomiso revocable de administración con derecho a reversión y garantía de fianza.
- Desarrollador responsable de una aportación aproximada de \$372,934,000.00 correspondientes a planeación, operación, comercialización, administración y demás gastos del Desarrollo.

ANÁLISIS FINANCIERO

Premisas de Negocio

Uso de Suelo y Densidad

	Superficie	Uso de Suelo	COS	CUS	m2 contstruibles
LOTE A-1	4,969	AS-1	0	0	-
LOTE A-2	41,051	AS-1	0	0	-
LOTE 150	5,000	H1-H	0.4	0.8	4,000
LOTE 117	2,029	H1-H	0.4	0.8	1,623
LOTE 145	12,709	H1-H	0.4	0.8	10,168
LOTE 149	1,871	H1-H	0.4	0.8	1,497
	67,629				17,288

Mezcla Producto

	m2	%
Estudio	50	30%
1 recámara	70	20%
2 recámaras	120	30%
3 recámaras	150	10%
PH	170	10%
Promedio Pond.	97	m2

Tabla de Areas

	Unidades	Superficie (m2)					
		m2/unidad	Vendible	Circulaciones	Construible		
Departamentos	167	97.0	16,199	3,318	19,517	circulaciones	17%

Precios de Venta (\$/m2)

Residencial	44,000
(US Dólares/ m2)	2,000
Tipo de cambio	22.0

Ingresos

	m2 Vendible	Precio (\$/m2)	Ingresos
Departamentos	16,199	44,000	712,756,000

Plan de Negocios

Estado de Resultados

	Total	%/vtas
Ingresos	662,863,080	93.0%
Ventas	712,756,000	
- Comision de ventas	49,892,920	7.0%
Terreno	89,275,024	12.5%
Margen Bruto	573,588,056	80.5%
Costo Fijo	37,958,995	5.3%
Proyecto Ejecutivo	15,470,045	2.2%
Gasto Legal	20,948,950	2.9%
Estudios previos (MKT / Técnico)	1,540,000	0.2%
Obra	333,699,400	46.8%
Departamentos	323,980,000	45.5%
Otros (geotecnia, mov. Tierras, etc.)	9,719,400	1.4%
Costo Indirecto	71,275,600	10.0%
Fee Desarrollador	28,510,240	4.0%
Supervisión	14,255,120	2.0%
MKT	7,127,560	1.0%
Administrativos	14,255,120	2.0%
Imprevistos	7,127,560	1.0%
EBITDA	130,654,061	18.3%

Flujos de Efectivo / Retornos IPEJAL

FLUJO MENSUAL		Año 1											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Total													
Pre-operativo	74,440,197	23,623,650	13,310,091	14,080,091	11,763,086	9,168,634	2,494,646						
Arranque	119,806,750								119,806,750				
Obra	248,687,048								13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947
Total	442,933,995	23,623,650	13,310,091	14,080,091	11,763,086	9,168,634	2,494,646	119,806,750	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947
Desarrollador		372,933,995	-	6,376,350	13,310,091	14,080,091	11,763,086	9,168,634	2,494,646	79,806,750	13,815,947	13,815,947	13,815,947
Ipejal Egreso	70,000,000	30,000,000	-	-	-	-	-	-	40,000,000				
Flujo Ipejal para VPN		- 119,275,024	-	-	-	-	-	-	40,000,000	-	-	-	-

FLUJO MENSUAL		Año 2												Año 3	
		13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Pre-operativo															
Arranque															
Obra		13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	
Total		13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	-
Desarrollador		13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	13,815,947	-
Ipejal Egreso															
Flujo Ipejal para VPN		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235,209,480

FLUJO REQUERIDO	pre-operativo	Arranque mes 7	Obra 18 meses	Monto Total
Desarrollador	44,440,197	79,806,750	248,687,048	372,933,995
Ipejal	30,000,000	40,000,000	-	70,000,000
	74,440,197	119,806,750	248,687,048	442,933,995

IPEJAL	
TIR	1.67% mensual 20.03% anual

Ipejal Ingreso	
Departamentos	235,209,480 Mes 26

Ipejal Aportaciones	
Terreno	89,275,024 Mes 1
Aportacion 1	30,000,000 Mes 1
Aportacion 2	40,000,000 Mes 7