

Tulum, Quintana Roo.

Oportunidad de Inversión



**Edificio de 10 departamentos
completamente terminados**
LISTO PARA OPERAR COMO CONDOHOTEL

DIRECCIÓN

Lote 28, Lúum Zamá, Región 02, Manzana 27. Super manzana
001, Complejo de Aldea Zamá en Tulum, 77760





UBCAPITAL presenta
**UNA ESTUPENDA
OPCIÓN DE
INVERSIÓN
INMOBILIARIA**

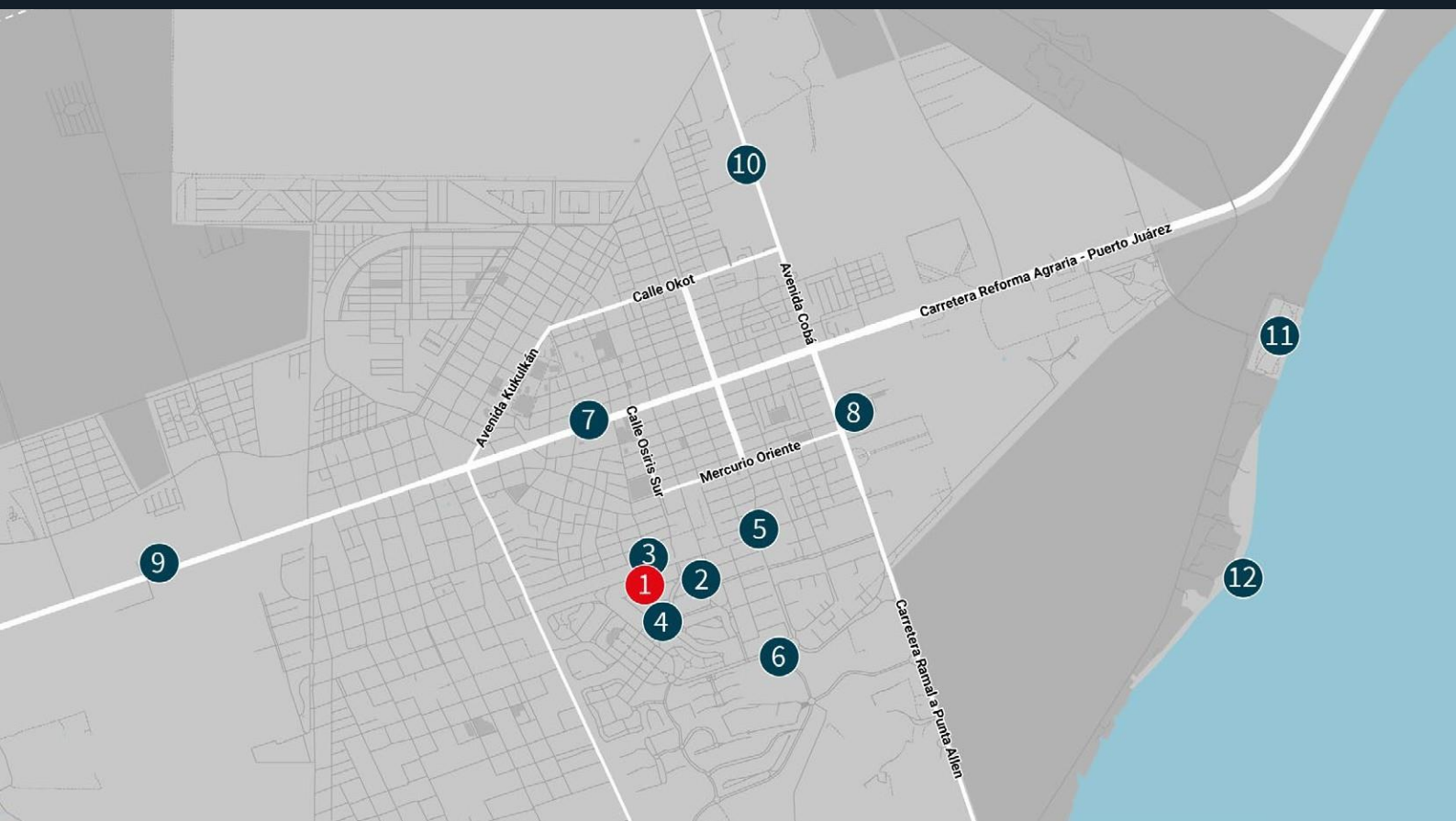
Dentro de **ALDEA
ZAMA**, el master plan
mejor consolidado
de Tulum.





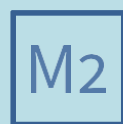
1. Aldea Zamá
2. Cenote Aldea Zama
3. Car Rental UVM
4. Encanto Condos Tulum
5. Ophelia Tulum Hotel
6. Secrets Tulum Resort Beach Club

7. Terminal de Autobuses
8. Chedraui Selecto
9. Tulum Centro
10. Soriana Hiper
11. Zona Arqueológica de Tulum
12. Playa Paraíso





El Proyecto cuenta con la posibilidad de **INDIVIDUALIZAR LAS 10 UNIDADES PARA LA VENTA DE DEPARTAMENTOS INDEPENDIENTES**



SUPERFICIE DE TERRENO

907.69 m²



CONSTRUCCIÓN TOTAL

1,907.78 m²



El proyecto cuenta con

UNA TORRE DE TRES NIVELES & ROOF TOP

	Depto.	Nivel	Interiores	Externos Techados	Externos Descubiertos	Totales
Torre 10 deptos.	105	PB	89.9 m2	5.30 m2	145.20 m2	240.40 m2
	106	PB	58.95 m2	4.50 m2	27.90 m2	91.35 m2
	107	PB	58.95 m2	4.50 m2	27.90 m2	91.35 m2
	108	PB	89.90 m2	5.30 m2	114.27 m2	209.47 m2
	205	1	55.35 m2	15.50 m2	19.95 m2	90.80 m2
	206	1	58.77 m2	11.23 m2	7.50 m2	77.50 m2
	207	1	58.77 m2	11.23 m2	7.50 m2	77.50 m2
	208	1	55.35 m2	15.50 m2	19.95 m2	90.80 m2
	301	2	91.42 m2	26.93 m2	36.93 m2	155.28 m2
	302	2	91.42 m2	26.93 m2	36.93 m2	155.28 m2
	10 deptos.		708.78 m2	126.92 m2	444.03 m2	1,279.73 m2

Los departamentos cuentan con:



1 y 2 habitaciones



1 y 2 baños



1 cajón
DE ESTACIONAMIENTO



INSTALACIONES PARA
EL ÁREA DE LAVADO



AIRES INTEGRALES



BALCÓNES Y
TERRAZAS

Amenidades del Proyecto:



2 ALBERCAS



JARDÍNES

ROOF TOP

Análisis sobre Mercado de Lotes en Venta y Costo de Reposición

Dentro de Aldea Zama solo existen

8 LOTES A LA VENTA

donde en promedio se podrían desarrollar.

12 DEPTOS. POR LOTE

y tienen un precio promedio de construcción por unidad

\$70,000
DÓLARES

Si el edificio tiene

10 DEPARTAMENTOS

el valor del terreno sin construcciones sería de

\$700,000
DÓLARES

Supuestos Costos de Reposición

Valor de Lote / Depa Comparativos Aldea Zamá	\$70,000
Costo de Construcción Actual / M2 Vendible	\$1,764
Superficie Promedio por Departamento	127.97 m2
Costo de Construcción Actual / Departamento	\$225,744
Construcciones + Terreno / Departamento	\$295,744
Departamentos	10
Costo de Reposición sin Costos Financieros	\$2,957,444 USD

Lote	Superficie	Viviendas	Asking Price	Asking Price / Depa
100 y 101	288 m2	8 Deptos	\$365,760	\$45,720
130 y 177	290 m2	6 Deptos	\$355,000	\$59,167
34	416 m2	10 Deptos	\$541,372	\$54,137
81-82	639 m2	16 Deptos	\$958,250	\$59,891
83-84	679 m2	17 Deptos	\$1,019,750	\$59,985
9	1040 m2	11 Deptos	\$700,000	\$63,636
1	1274 m2	12 Deptos	\$701,000	\$58,417
6	1173 m2	12 Deptos	\$730,000	\$60,833
	725 m2	12 Deptos	\$671,392	\$57,723



Mercado de Vivienda en Venta Tulum

Consideramos que **LA OPORTUNIDAD** compite justo en medio de los proyectos **RESIDENCIAL Y RESIDENCIAL PLUS EN TULUM.**

	Promedio Competencia Directa	La Oportunidad	
Superficie Promedio	83 m2	128 m2	
Precio Promedio por Unidad USD	\$293,453	\$262,439	Descuento Mercado
Precio Promedio / M2 USD	\$3,557	\$2,051	19.68%
Absorción Pronosticada	1.5 ventas por mes		
Meses en el Mercado	21 meses	9.3 meses	
Recámaras Promedio	2	1.5	
Baños Promedio	2	1.5	
Estacionamiento Promedio	1	1	
Niveles Promedio	4	3	
Precio de Referencia		\$2,960,000 USD	

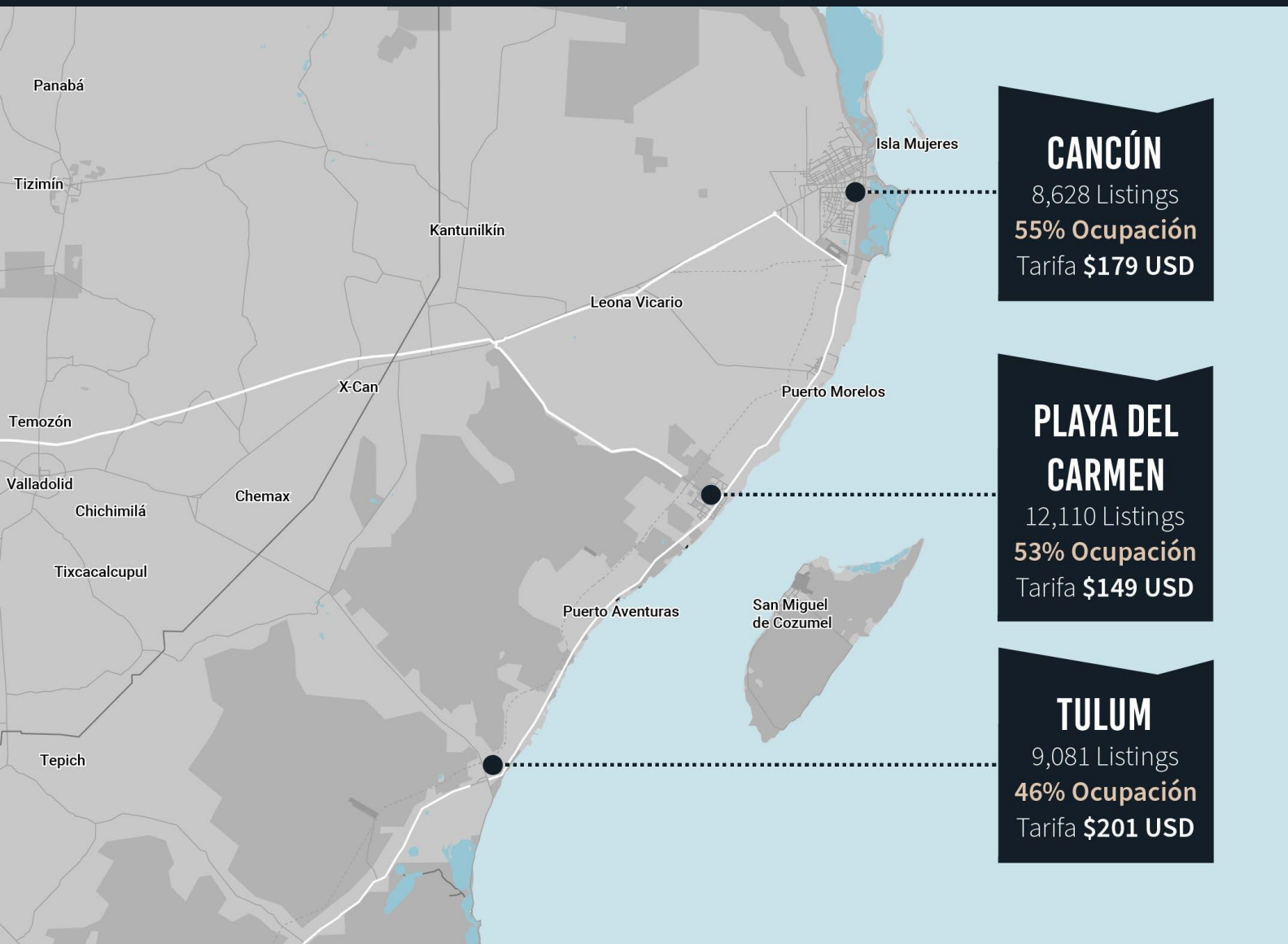
CON UN VALOR DE REFERENCIA DE \$2.96 MDD

Clasificación	M	R	RP	Total General
No. de Proyectos	10	110	81	201
Área Mínima	28 m2	28 m2	53 m2	28 m2
Área Promedio	44 m2	63 m2	111 m2	81 m2
Área Ponderada	44 m2	63 m2	99 m2	76 m2
Área Máxima	58 m2	124 m2	347 m2	347 m2
Precio Mínimo	\$1,811,520	\$2,451,075	\$5,388,310	\$1,811,520
Precio Promedio	\$2,210,946	\$3,647,996	\$8,486,196	\$5,526,223
Precio Ponderado	\$2,105,137	\$3,822,251	\$7,915,870	\$5,282,880
Precio Máximo	\$2,396,490	\$5,297,053	\$26,196,674	\$26,196,674
Precio m2 Mínimo	\$37,089	\$27,481	\$40,421	\$27,481
Precio m2 Promedio	\$52,498	\$62,073	\$78,596	\$68,255
Precio m2 Ponderado	\$50,641	\$63,954	\$81,872	\$70,130
Precio m2 Máximo	\$82,195	\$129,456	\$179,661	\$179,681
Unidades en el Mercado	355	5,600	3,535	9,490
Inventario en el Mercado	156	2,519	1,676	4,351
Absorción del Mercado	9.1	161.4	97.1	267.7

Clasificación	M	R	RP	Total General
No. de Proyectos	10	110	81	201
Área Mínima	28 m2	28 m2	53 m2	28 m2
Área Promedio	44 m2	63 m2	111 m2	81 m2
Área Ponderada	44 m2	63 m2	99 m2	76 m2
Área Máxima	58 m2	124 m2	347 m2	347 m2
Precio Mínimo	\$1,811,520	\$2,451,075	\$5,388,310	\$1,811,520
Precio Promedio	\$2,210,946	\$3,647,996	\$8,486,196	\$5,526,223
Precio Ponderado	\$2,105,137	\$3,822,251	\$7,915,870	\$5,282,880
Precio Máximo	\$2,396,490	\$5,297,053	\$26,196,674	\$26,196,674
Precio m2 Mínimo	\$37,089	\$27,481	\$40,421	\$27,481
Precio m2 Promedio	\$52,498	\$62,073	\$78,596	\$68,255
Precio m2 Ponderado	\$50,641	\$63,954	\$81,872	\$70,130
Precio m2 Máximo	\$82,195	\$129,456	\$179,661	\$179,681
Unidades en el Mercado	355	5,600	3,535	9,490
Inventario en el Mercado	156	2,519	1,676	4,351
Absorción del Mercado	9.1	161.4	97.1	267.7

Proyectos	10	110	81	201
Absorción Mínima	0.1	0.0	0.0	0.0
Absorción Promedio	0.9	1.5	1.2	1.3
Absorción Máxima	2.9	6.9	4.4	6.9
Meses de Venta Promedio	20	20	22	21
Meses en Inventario Promedio	33	21	20	21
Unidades Promedio	36	51	44	47
Inventario Promedio	16	23	21	22
Éxito Comercial Promedio	3%	3%	3%	3%
Recámaras Promedio	1	1	2	2
Baños Promedio	1	1	2	2
Cajones Promedio	1	1	1	1
Niveles Promedio	4	4	4	4
Relación Inventario/Unidades	44%	45%	47%	46%

Mercado de Rentas Vacacionales



	Escenario Conservador	Escenario Base	Escenario Optimista
ADR	\$135 USD	\$160 USD	\$175 USD
Ocupación	70%	75%	80%
RevPar	\$2,876 USD	\$3,648 USD	\$4,256 USD
Opex sobre ingresos	27.50%	25%	22.50%
Ingreso Bruto Operativo Mensual/Depto	\$2,083	\$2,736	\$3,298
Ingreso Bruto Operativo Anual/Depto	\$24,993	\$32,832	\$39,581
Ingreso Bruto Operativo Anual Proyecto	\$249,934	\$328,320	\$395,808
Cash on Cash Estabilizado	8.44%	11.09%	13.37%

SUPUESTOS FINANCIEROS



VALOR DE REFERENCIA:

\$2,960,000 USD

A COSTO DE REPOSICIÓN



VALOR DE REFERENCIA / M2 VENDIBLE:

\$2,312 USD /M2

VS



\$3,500 USD /M2

DE LA COMPETENCIA

Pronóstico Cash on Cash Estabilizado
 en Renta Escenario Base **+11%**
ANUAL

***POSIBLE INDIVIDUALIZACIÓN Y VENTA
 DEL PROYECTO EN MENOS DE UN AÑO.**

CONCLUSIONES

Consideramos que
LA OPORTUNIDAD
 compite justo en
 medio de los
 proyectos
**RESIDENCIAL Y
 RESIDENCIAL PLUS
 EN TULUM.**



Resumen de ingresos

Nivel	Departamentos	Totales	Precio venta \$ usd	Comision x venta 6% + IVA	Ingreso antes de impuestos	Impuestos	Ingresos netos
PB	105	240.40 m2	\$556,042	\$38,701	\$517,342	\$46,561	\$470,781
PB	106	91.35 m2	\$211,291	\$14,706	\$196,586	\$17,693	\$178,893
PB	107	91.35 m2	\$211,291	\$14,706	\$196,586	\$17,693	\$178,893
PB	108	209.47 m2	\$484,502	\$33,721	\$450,780	\$40,570	\$410,210
1	205	90.80 m2	\$210,019	\$14,617	\$195,402	\$17,586	\$177,816
1	206	77.50 m2	\$179,257	\$12,476	\$166,780	\$15,010	\$151,770
1	207	77.50 m2	\$179,257	\$12,476	\$166,780	\$15,010	\$151,770
1	208	90.80 m2	\$210,019	\$14,617	\$195,402	\$17,586	\$177,816
2	301	155.28 m2	\$359,161	\$24,998	\$334,163	\$30,075	\$304,088
2	302	155.28 m2	\$359,161	\$24,998	\$334,163	\$30,075	\$304,088
Total		1,279.73 m2	\$2,960,000	\$206,016	\$2,753,984	\$247,859	\$2,506,125

Propietarios de proyecto	Resumen de Beneficios	Ganancia neta \$ usd	Comentarios
FML TRADING S.A. DE C.V.	Luis Antonio López Flores	\$700,000	Terreno
FML TRADING S.A. DE C.V.		\$903,063	Venta m2
IMPULSORA TRAMEX, S.A. DE C.V.		\$389,636	Venta m2
	Total	\$1,992,698	

	Enganche	Entrega
Esquemas de venta	30%	70%
Esquemas de venta	50%	50%
Esquemas de venta	80%	20%

	Q1	Q2	Q3
Proyección ventas de unidades por trimestre	3	4	3

Resumen estrategia de ventas

	Enganche	Entrega
Esquemas de venta	30%	70%
Esquemas de venta	50%	50%
Esquemas de venta	80%	20%

	Q1	Q2	Q3
Proyección ventas de unidades por trimestre	3	4	3

Estrategia de ventas:

Marketing digital e inversión periódica en pautas

Consultoría digital

CRM

Tecnología de inteligencia artificial

Mensajes de whatsapp a través de inteligencia artificial

Página web

Equipo comercial en sitio

Open house para realtors en sitio y en la región de forma periódica

Venta a través criptomonedas y Smart contracts

Alcances de leads en ciudades de EEUU y Europa y Asia

CONTACTO

ULISES ACOSTA

(33) 3128 8249

ubcapital.llc.wy@gmail.com

WWW.UBCAPITAL.COM.MX

Bienes & Capital Consultoría, Inc. Todos los derechos reservados. La información contenida en este documento es propiedad de UBCAPITAL y debe ser usada solamente para propósitos de evaluación de este proyecto. Toda la documentación e información relacionada con la propiedad debe mantenerse confidencial. La reproducción de cualquier parte de este documento está autorizada solo en la medida necesaria para su evaluación. No debe ser mostrado a terceros sin previa autorización de UBCAPITAL. Toda la información contenida en este documento proviene de fuentes consideradas confiables; sin embargo, no se hace ninguna garantía en cuanto a la exactitud de las mismas.

