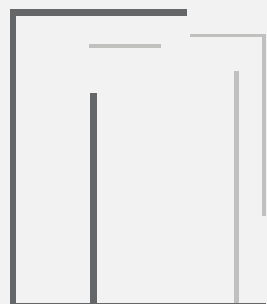




©  
G I S A R



SAN BORJA

2 1 1

SAN BORJA 211

4 departamentos de lujo.

Colonia del Valle

Entre 140 y 160 m<sup>2</sup>

Precio aproximado \$8.0 MDP

100% Terminados con acabados de lujo

Entrega: **Diciembre 2018**

SZA



## TIPO DE PROYECTOS

Delegaciones centrales.

Proyectos chicos (mejor control).

Siempre respetar usos de suelo.

Adaptar los departamentos a las posibilidades del terreno y lo que busca el mercado.

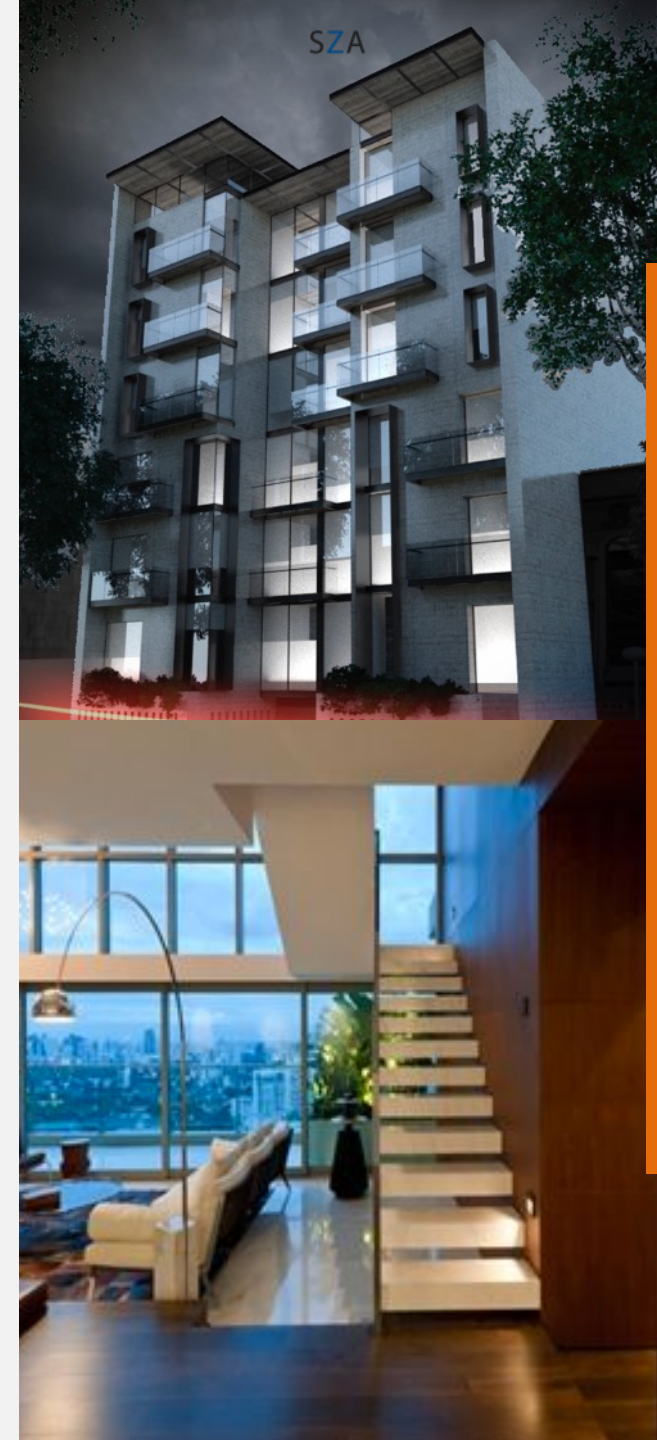


Diseñados para atender la demanda de la zona.

Zonas en crecimiento y con alta plusvalía.

Dirigidos a vivienda de nivel medio - alto.

SZA



## OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

<b>VEHICULO DE INVERSION:</b>	Fideicomiso
<b>DIVISA:</b>	Pesos mexicanos
<b>TAMAÑO DE PROYECTO</b>	\$25,000,000.00
<b>INVERSION MINIMA:</b>	\$1,800,000.00
<b>CAPITAL LEVANTADO:</b>	\$8,000,000.00
<b>PERIODO DE INVERSION:</b>	10 a 14 Meses
<b>RETORNOS ESPERADOS</b>	25%
<b>ABOGADOS DE PROYECTO:</b>	Pérez Ferrer Abogados.

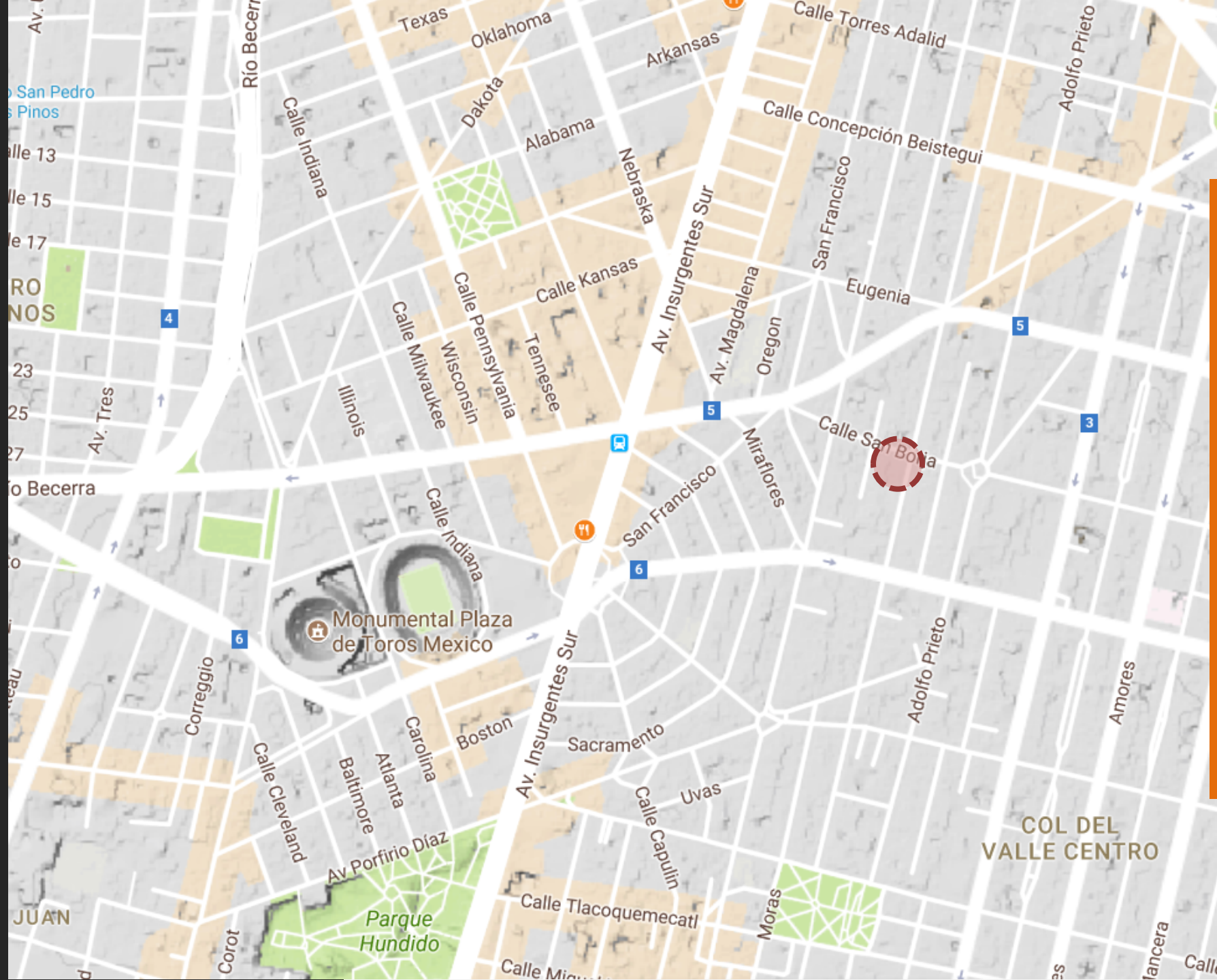





## UBICACIÓN


Se encuentra en una zona privilegiada, sobre la calle de San Borja esquina con Agustín González de Cosío con tráfico local (calle cerrada de los lados) permitiendo que todos los departamentos tengan entrada independiente al estacionamiento.

Además está en el corazón de la Colonia Del Valle, una de las colonias con mayor plusvalía de la CDMX siendo la mejor comunicada debido a la cercanía de importantes vialidades.





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO



**ciudadmx**  
SEDUVI

**CapitalSocial**

Fecha: 13/2/2017 10:40:30 AM | Imprimir | Cerrar

**Información General**

**Cuenta Catastral:** 040\_091\_52

**Dirección:**

**Calle y Número:** SAN BORJA 211  
**Colonia:** DEL VALLE CENTRO  
**Código Postal:** 03100  
**Superficie del Predio:** 212 m<sup>2</sup>

**Ubicación del Predio**



Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional <a href="#">Ver Tabla de Uso</a>	4	-.-	20	60	M(1 Viv c/50 m <sup>2</sup> de terreno)	681	4

**SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:** 212 m<sup>2</sup>

**NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA:** 4 Niveles

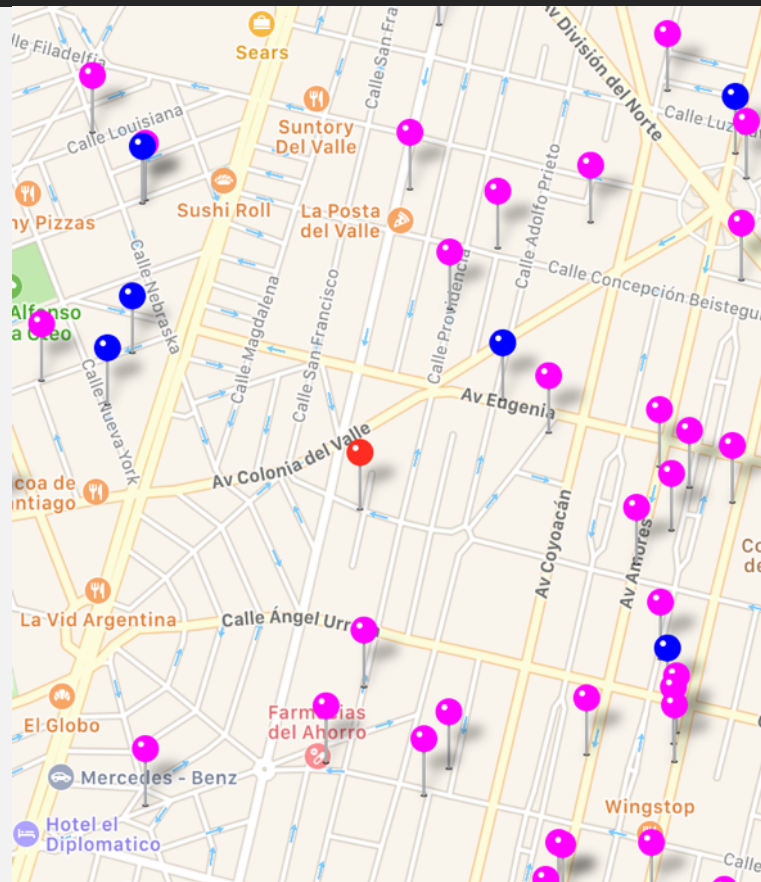
**% DE AREA LIBRE:** 20%

**M2 MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN:** 678.4 m<sup>2</sup>

**No. DE DEPARTAMENTOS:** 4 Departamentos

## DATOS DEL TERRENO

# ESTUDIO DE MERCADO



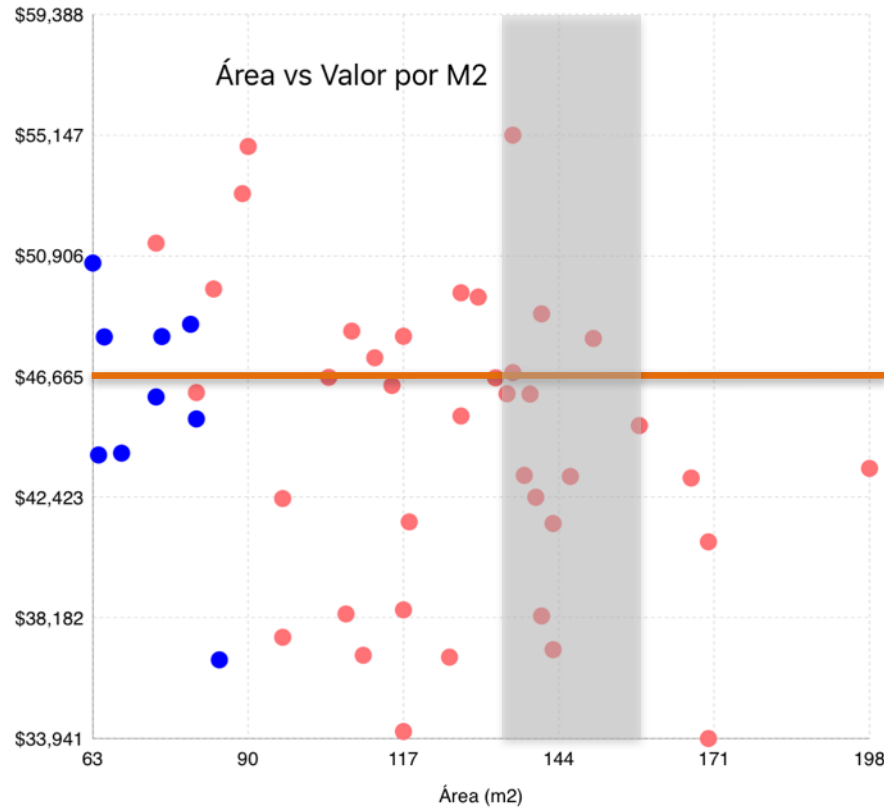
Desarrollo	Precio	M2	Precio x m2	Unidades
Porfirio Díaz Seis2	\$10,850,000	180	\$60,278	6
Matías Romero 74	\$5,212,000	108	\$48,259	18
Matías Romero 111	\$6,990,000	125	\$55,920	3
Residencial Ferrara	\$5,109,265	86	\$59,410	22
San Borja 58	\$6,000,000	160	\$37,500	8
Lopez Cotilla 815	\$6,750,628	130	\$51,928	14
Carlos Fernandez 5	\$4,850,000	104	\$46,635	6
Urbitus del Valle	\$7,400,000	144	\$51,389	8
Amores 219	\$4,557,000	85	\$53,612	53
Amores 1140	\$8,500,000	137	\$62,044	8
<b>Precio promedio x m2</b>			<b>\$52,697</b>	

## ESTUDIO DE MERCADO

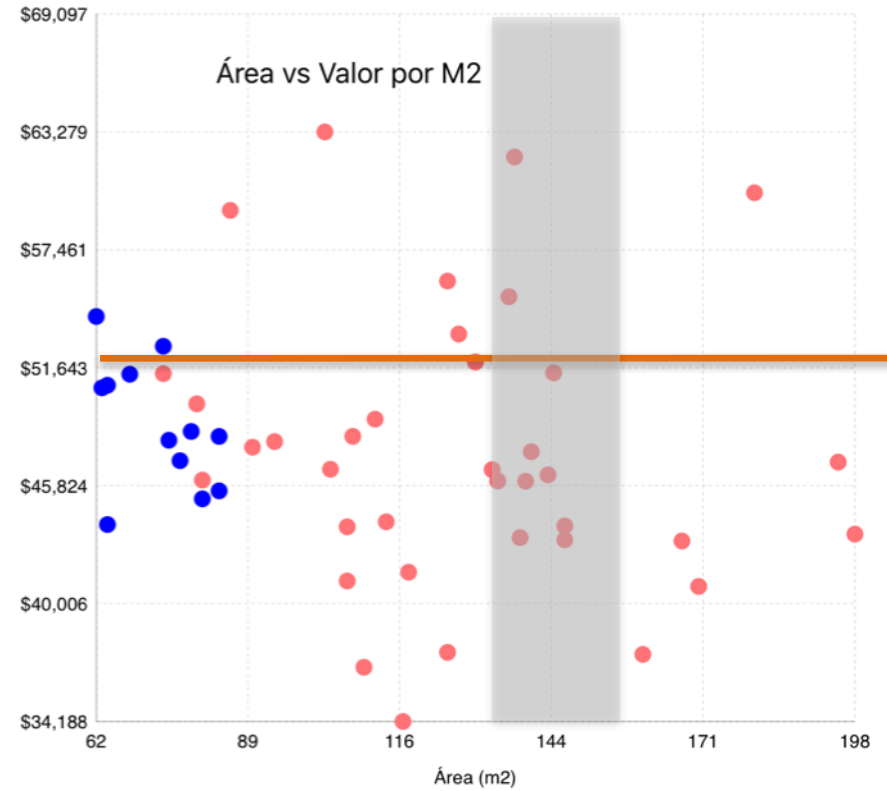
	R	P	Total General
Número proyectos	23	77	100
Área mínima	57 m2	65 m2	57 m2
Área promedio	75 m2	121 m2	110 m2
Área promedio ponderado	76 m2	115 m2	99 m2
Área máxima	90 m2	198 m2	198 m2
Precio total mínimo	\$2,365,000	\$3,734,000	\$2,365,000
Precio total promedio	\$3,449,263	\$5,759,579	\$5,228,206
Precio total promedio ponderado	\$3,506,965	\$5,419,052	\$4,668,301
Precio total máximo	\$4,100,000	\$10,850,000	\$10,850,000
Precio por m2 mínimo	\$35,429	\$34,188	\$34,188
Precio por m2 promedio	\$46,536	\$47,977	\$47,645
Precio por m2 promedio ponderado	\$46,206	\$47,756	\$47,147
Precio por m2 máximo	\$54,173	\$63,433	\$63,433
Unidades totales	629	973	1,602
Inventario total	268	384	652
Ventas mensuales totales	36	57	93
Ventas mensuales mínimo	0.00	0.00	0.00
Ventas mensuales promedio	1.57	0.74	0.93
Ventas mensuales máximo	8.35	6.50	8.35
Unidades promedio	27.35	12.64	16.02
Inventario promedio	11.65	4.99	6.52
Éxito comercial promedio	5.69 %	5.70 %	5.70 %
Meses en inventario promedio	0.00	0.00	0.00
Recamaras promedio	1.83	2.53	2.37
Baños promedio	1.93	2.45	2.33
Estacionamiento promedio	1.43	1.94	1.82
Niveles promedio	6.09	4.51	4.87
Relación inventario a unidades ofertadas	42.61 %	39.47 %	40.70 %



Febrero 2017



Julio 2017



## ESTUDIO DE MERCADO

# PROYECTO



SAN BORJA

2 1 1



Cada departamento tiene entrada de estacionamiento independiente.

El PH cuenta con 2 niveles.

La orientación del proyecto y el hecho que esté en la esquina permite iluminación natural durante todo el año.

Con elevador directo a cada departamento.

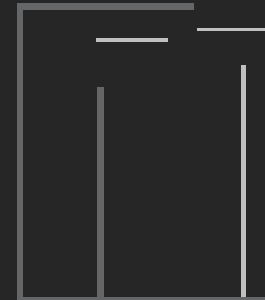
Espacio de bodega en el sótano.

SZA





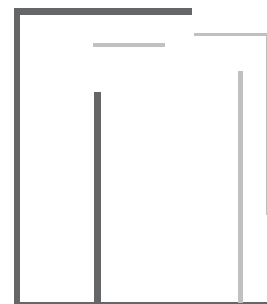
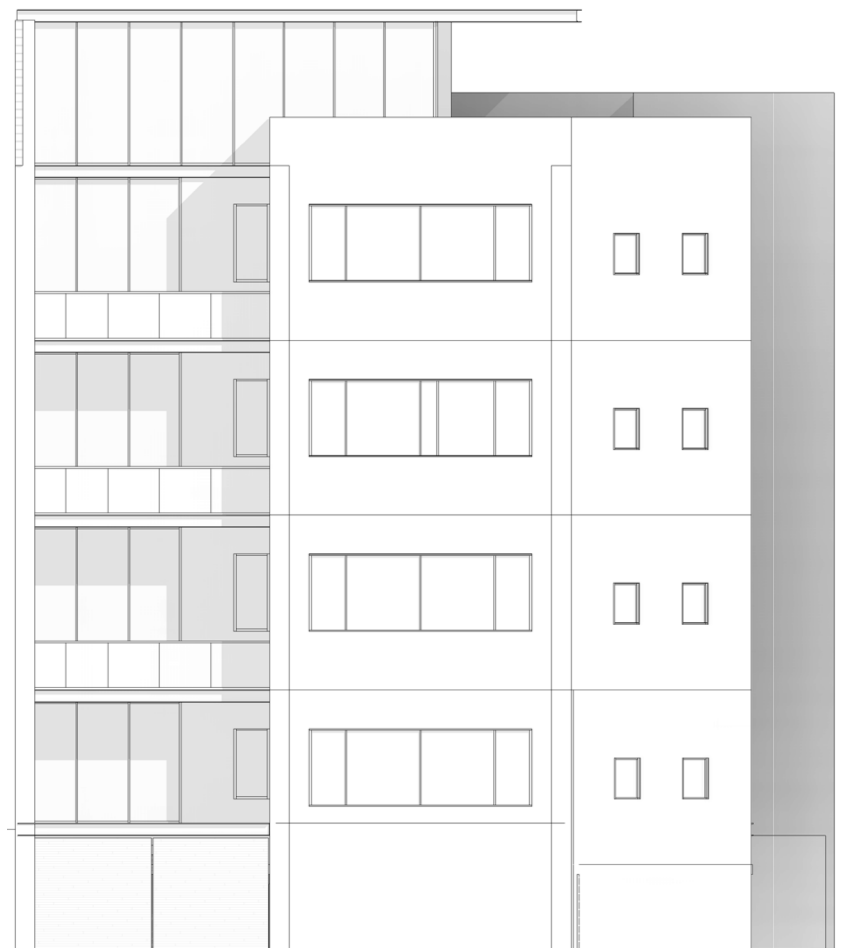
# PROYECTO



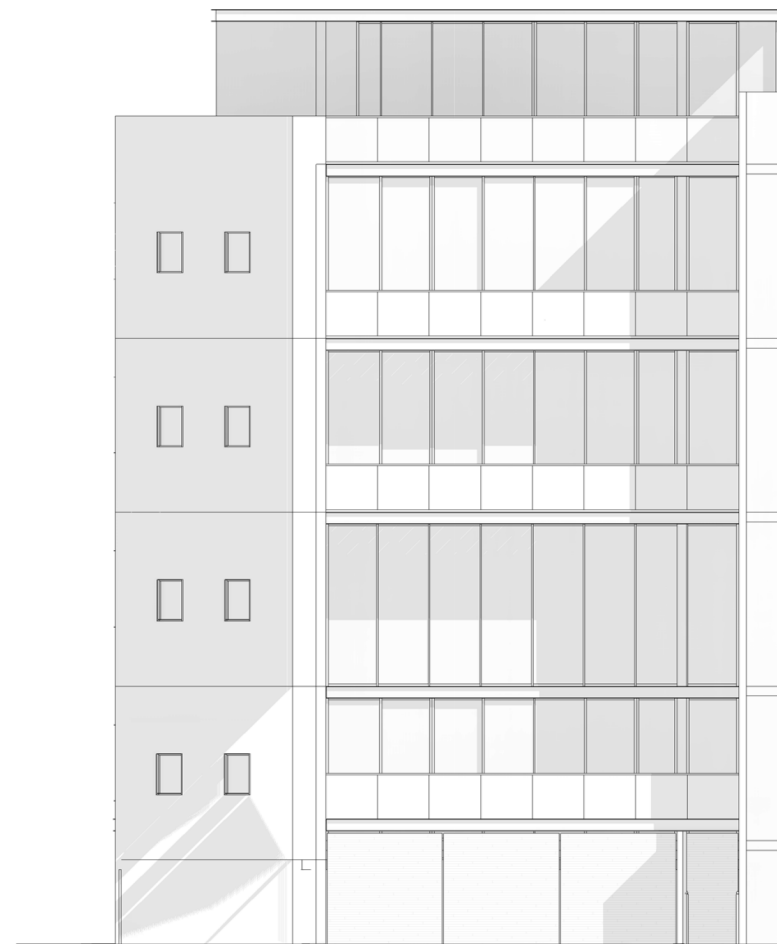
SAN BORJA  
2 1 1

- 3 recámaras.
- 3 Baños completos.
- 1 medio baño para visitas.
- 2 Terrazas.
- Sala / Comedor.
- Cuarto de TV.
- Cocina.
- Área de Lavado.
- Cuarto de servicio (Con baño completo)

# ALZADOS



SAN BORJA  
2 1 1







SAN BORJA  
2 1 1



# RETORNOS ILUSTRATIVOS

SUPUESTOS	OPTIMISTA	BASE	PESIMISTA
DURACION DEL PROYECTO	10	14	18
NUMERO DE UNIDADES TOTALES (EL 0.3 HACE ALUSION AL ROOF GARDEN)	4	4	4
NUMERO DE UNIDADES PARA VENTA	3	3	3
NUMERO DE PREVENTAS	1	1	1
DESCUENTO PREVENTA -% SOBRE LA VENTA	8%	8%	8%
COMISIONES DE VENTA -% SOBRE VENTA	3%	3%	3%
IMPREVISTOS -% SOBRE EL COSTO DE OBRA	5%	5%	5%

PROYECTO	OPTIMISTA	BASE	PESIMISTA
m2 POR DEPARTAMENTO (PROMEDIO)	172.15	172.15	172.15
PRECIO PROMEDIO DE VENTA	\$54,000.00	\$49,000.00	\$48,000.00
COSTO PROMEDIO DE CONSTRUCCION DE DEPARTAMENTOS	\$10,000.00	\$10,000.00	\$11,000.00
COSTO PROMEDIO DE CONSTRUCCION ESTACIONAMIENTOS	\$6,500.00	\$7,500.00	\$8,500.00
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>\$18,592,200.00</b>	<b>\$16,870,700.00</b>	<b>\$16,526,400.00</b>
<b>TOTAL PREVENTAS</b>	<b>\$8,581,015.38</b>	<b>\$7,786,476.92</b>	<b>\$7,627,569.23</b>
<b>COMISIONES DE VENTA</b>	<b>\$815,196.46</b>	<b>\$739,715.31</b>	<b>\$724,619.08</b>
<b>VENTA NETA</b>	<b>\$26,358,018.92</b>	<b>\$23,917,461.62</b>	<b>\$23,429,350.15</b>

COSTOS	OPTIMISTA	BASE	PESIMISTA
TERRENO (APORTACIÓN CONTRA EL COSTO Y UN DEPTO)	\$3,500,000.00	\$3,500,000.00	\$3,500,000.00
TOTAL CONSTRUCCION + TERRENO	\$9,858,000.00	\$10,070,000.00	\$11,130,000.00
OTROS GASTOS	\$5,388,446.67	\$5,266,418.81	\$5,242,013.24
COSTO TOTAL DEL PROYECTO	\$18,746,446.67	\$18,836,418.81	\$19,872,013.24
UTILIDAD PARA LOS INVERSIONISTAS ANTES DE IMPUESTOS	\$7,611,572.25	\$5,081,042.81	\$3,557,336.92
<b>RETORNO A INVERSIONISTAS</b>	<b>41%</b>	<b>27%</b>	<b>18%</b>
<b>PAGOS PREVENTAS</b>	<b>\$8,581,015.38</b>	<b>\$7,786,476.92</b>	<b>\$7,627,569.23</b>
<b>INVERSIONISTAS</b>	<b>\$10,165,431.29</b>	<b>\$11,049,941.89</b>	<b>\$12,244,444.00</b>
<b>% SOBRE COSTO TOTAL DE PROYECTO</b>	<b>54%</b>	<b>59%</b>	<b>62%</b>
<b>POR CADA MILLON INVERTIDO</b>	<b>\$406,027.47</b>	<b>\$269,745.69</b>	<b>\$179,012.41</b>