



# Analítica de precio Stelarhe

G. Arhe; Mazatlán Sin; Marzo 2023



# Objetivo general

Medir el impacto en las ventas con el aumento de precio necesario para garantizar la utilidad del proyecto.

Cuantificar el riesgo y el periodo de equilibrio en precio y ventas.

El problema de negocio consiste en que los costos de materiales y construcción han tenido incrementos por encima de lo normal y las utilidades se han visto reducidas a tal grado que el negocio pierde rentabilidad.

El análisis se realizó en el mes del marzo del 2023.

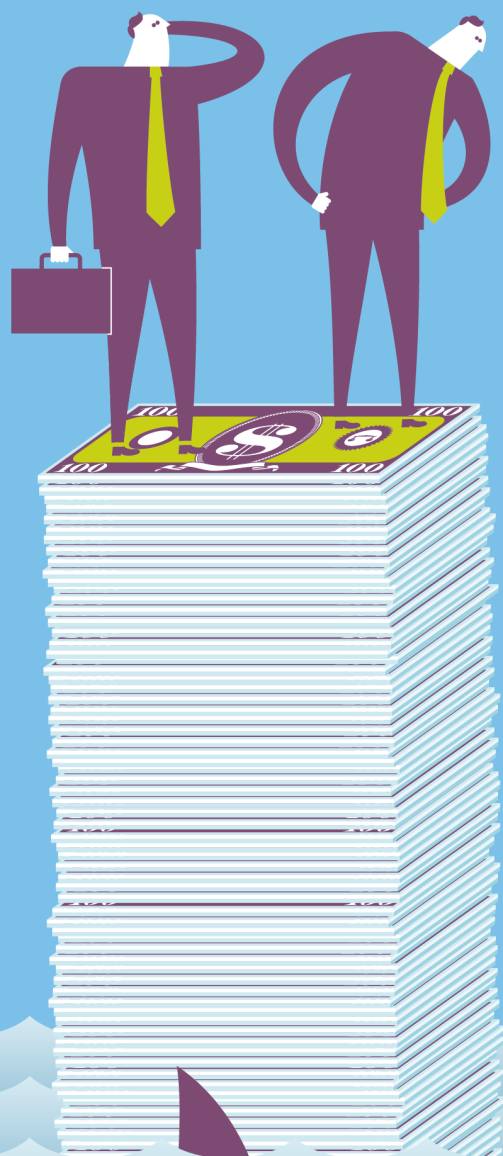
Para resolver este problema de negocio Stelarhe decidió planear incrementos periódicos del 3% hasta el 10% conforme va vendiendo cada 10 unidades.

Mes	Saldo unidades Inventario	Unidades vendidas	Valor promedio	Incremento
Febrero	117	19	\$10,993,381	0%
Bloque 1	117	8	\$11,433,116	4%
Bloque 2	109	9	\$11,776,110	3%
Bloque 3	100	10	\$12,129,393	3%
Bloque 4	90	10	\$12,493,275	3%
Bloque 5	80	10	\$12,868,073	3%
Bloque 6	70	10	\$13,254,115	3%
Bloque 7	60	10	\$13,651,739	3%
Bloque 8	50	10	\$14,061,291	3%
Bloque 9	40	10	\$14,764,355	5%
Bloque 10	30	10	\$15,650,217	6%
Bloque 11	20	10	\$16,902,234	8%
Bloque 12	10	10	\$18,592,457	10%



La intención de la analítica es determinar si la zona de malecón con vista al mar incrementa su valor de la misma forma, en comparación con los incrementos planeados por Stelarhe.

Adicionalmente se quiere conocer el impacto de los incrementos del precio en las ventas.



# Marco de referencia

G. Arhe; Analítica Stelarhe;  
Mazatlán Sin; Marzo 2023

**Ideas**  
**Frescas**®





# Marco de referencia

No incluye a Stelarhe

Image © 2021 Maxar Technologies

Google Earth

4.35 km



### Imperia

\$4,486,375  
Venta. mes: 3.3  
Ventas históricas: 3.9  
Precio x m<sup>2</sup>: \$56,080  
Const.: 80 m<sup>2</sup>

### Vigía

\$6,216,000  
Venta. mes: 0.0  
Ventas históricas: 2.3  
Precio x m<sup>2</sup>: \$60,000  
Const.: 103.6 m<sup>2</sup>

### Pacific Pearl

\$8,520,768  
Venta. mes: 3.3  
Ventas históricas: 1.5  
Precio x m<sup>2</sup>: \$72,827  
Const.: 117.0 m<sup>2</sup>

### Aguamarina

\$3,710,857  
Venta. mes: 7.7  
Ventas históricas: 31.2  
Precio x m<sup>2</sup>: \$56,225  
Const.: 66.0 m<sup>2</sup>

### Nereo

\$3,155,969  
Venta. mes: 1.3  
Ventas históricas: 2.5  
Precio x m<sup>2</sup>: \$63,119  
Const.: 50.0 m<sup>2</sup>

### Torre 3 H

\$5,993,091  
Venta. mes: 0.0  
Ventas históricas: 0.8  
Precio x m<sup>2</sup>: \$54,746  
Const.: 109.5 m<sup>2</sup>

### Litoral

\$6,954,845  
Venta. mes: 0.7  
Ventas históricas: 0.8  
Precio x m<sup>2</sup>: \$56,774  
Const.: 122.5 m<sup>2</sup>

### Akoya

\$7,936,053  
Venta. mes: 0.3  
Ventas históricas: 2.6  
Precio x m<sup>2</sup>: \$59,899  
Const.: 132.5 m<sup>2</sup>

### Cristal Bay

\$7,750,000  
Venta. mes: 0.0  
Ventas históricas: 1.4  
Precio x m<sup>2</sup>: \$64,740  
Const.: 119.7 m<sup>2</sup>

### Playa Norte

\$4,940,000  
Venta. mes: 0.0  
Ventas históricas: 2.7  
Precio x m<sup>2</sup>: \$52,000  
Const.: 95 m<sup>2</sup>

### Boca de Mar

\$6,225,000  
Venta. mes: 4.0  
Ventas históricas: 1.1  
Precio x m<sup>2</sup>: \$63,520  
Const.: 98 m<sup>2</sup>

# Marco de referencia

No incluye a Stelarhe

Image © 2021 Maxar Technologies

Google Earth

4.35 km



# Precio unidad +vendida

No incluye a Stelarhe

Desarrollo	Unidad + vendida
Pacific Pearl	\$8,520,768
Akoya	\$7,936,053
Cristal Bay	\$7,750,000
Litoral	\$6,954,845
Boca de Mar	\$6,225,000
Vigía	\$6,216,000
Torre 3 H	\$5,993,091
Playa Norte	\$4,940,000
Imperia	\$4,486,375
Aguamarina	\$3,710,857
Nereo	\$3,155,969

Image © 2021 Maxar Technologies

Google Earth

1985 Fechas de imágenes: 10/30/2020 23°12'30.17" N 106°24'43.27" O elevación 8 m alt. ojo 4.35 km



# Precio x m<sup>2</sup>

No incluye a Stelarhe

Imperia

Vigía

Pacific Pearl

Aguamarina

Nereo

Laguna del Camarón

Cristal Bay

Torre 3 H

Litoral

Akoya

Playa Norte

Boca de Mar

Desarrollo	Precio x m <sup>2</sup>
Pacific Pearl	\$72,827
Cristal Bay	\$64,740
Boca de Mar	\$63,520
Nereo	\$63,119
Vigía	\$60,000
Akoya	\$59,899
Litoral	\$56,774
Aguamarina	\$56,225
Imperia	\$56,080
Torre 3 H	\$54,746
Playa Norte	\$52,000

Image © 2021 Maxar Technologies

Google Earth

1985

Fechas de imágenes: 10/30/2020 23°12'30.17" N 106°24'43.27" O elevación 8 m alt. ojo 4.35 km



# Ventas último mes

No incluye a Stelarhe

Imperia

Vigía

Pacific Pearl

Aguamarina

Nereo

Torre 3 H

Cristal Bay

Litoral

Playa Norte

Boca de Mar

Akoya

Desarrollo	Ventas ultimo mes	Ventas históricas
Aguamarina	7.7	31.2
Boca de Mar	4	1.1
Imperia	3.3	3.9
Pacific Pearl	3.3	1.5
Nereo	1.3	2.5
Litoral	0.7	0.8
Akoya	0.3	2.6
Playa Norte	0.0	2.7
Vigía	0.0	2.3
Cristal Bay	0.0	1.4
Torre 3 H	0.0	0.8

Image © 2021 Maxar Technologies

Google Earth

1985

Fechas de imágenes: 10/30/2020 23°12'30.17" N 106°24'43.27" O elevación 8 m alt. ojo 4.35 km



Benchmark de los desarrollos																
Desarrollo	Desarrollador	Unidad + se vende	Precio mínimo	Precio máximo	Ventas mens. históricas	Ventas mens ultimo mes	# meses en venta	Oferta dispon. Nov 2022	Oferta dispon. Febrero 2023	Dif.	Oferta vendida	Oferta total	% de vendido	Tamaño prom. constr. m²	Precio prom. m² constr.	Fecha inicio de venta
Aguamarina	Grupo Alerta y Vicasa	\$3,710,857	\$3,710,857	\$13,305,706	31.2	7.7	11	181	158	-23	343	501	68%	66	\$56,225	abr-22
Boca de Mar	90° Proyectos + Construcción	\$6,225,000	\$6,225,000	\$8,275,000	1.1	4	27	25	13	12	31	48	65%	98	\$63,520	abr-19
Imperia	Elite desarrollos Inmobiliarios	\$4,486,375	\$2,802,182	\$11,008,000	3.9	3.3	35	51	41	10	137	178	77%	173	\$61,530	Mar-20
Pacific Pearl Tower	Ikapol Real Estate	\$8,520,768	\$5,547,312	\$8,520,768	1.5	3.3	34	20	10	10	50	60	83%	117	\$72,827	Abr-20
Nereo	Grupo Bonanza	\$3,155,969	\$3,155,969	\$8,942,143	2.5	1.3	17	81	77	4	43	120	36%	50	\$63,119	Dic-20
Litoral Ocean	Privado	\$6,954,845	\$4,890,000	\$11,492,000	0.8	0.7	17	20	18	2	14	32	30%	122.5	\$56,774	Oct-21
Akoya	Privado	\$7,936,053	\$6,112,953	\$7,936,053	2.6	0.3	15	37	36	1	39	75	52%	132.5	\$59,899	nov-21
Playa Norte	AV Constructores	\$4,940,000	\$2,288,000	\$5,044,000	2.7	0	17	20	18	2	14	32	44%	95	\$52,000	sep-22
Vigia Sky	Central Business	\$6,216,000	\$4,032,000	\$12,442,500	2.3	0	9	19	19	0	21	40	53%	103.6	\$60,000	May-22
Cristal Bay	Rivega	\$7,750,000	\$7,750,000	\$7,750,000	1.4	0	41	1	1	0	59	60	98%	119.7	\$64,740	Sep-19
Torre 3 H	Andes Desarrollos	\$5,993,091	\$5,928,810	\$5,993,091	0.8	0	0	10	15	5	11	19	58%	109.5	\$54,746	ene-22
Promedios/totales:		\$4,667,376	\$3,948,702	\$10,720,091	50.8	20.6	20.3	465	406	23	762	1,165	65%	89.2	\$59,017	-
Promedios por desarrollo:					4.6	1.9										





# Pronósticos

G. Arhe; Analítica Stelarhe;  
Mazatlán Sin; Marzo 2023

**Ideas**  
**Frescas**®

# Información descriptiva

# Descriptivo de condominios en **Malecón vista al mar\***

	Precio de vivienda	Precio de constr.	Medida constr.	Promedio de venta mensual	Número de recámaras	Baños completos	Medio baños	Estac.
Mínimo	\$2,288,000	\$45,447	42	1	1	1	0	1
Promedio	\$7,264,999	\$61,752	121.9	3	1.9	1.8	0.3	1
Máximo	\$13,900,000	\$80,085	245.5	3.9	3	3	3	2

\*Aguamarina reporta ventas de 31 unidades mensuales y es considerado un dato atípico por lo que queda fuera de este descriptivo.

# Descriptivo de condominios en **Malecón vista al mar\***

	Precio de vivienda	Precio de constr.	Medida constr.	Promedio de venta mensual	Número de recámaras	Baños completos	Medio baños	Estac.
Mínimo	\$2,288,000 <i>Playa Norte</i>	\$45,447 <i>Akoya</i>	42 <i>Playa Norte</i>	1	1	1	0	1
Promedio	\$7,264,999	\$61,752	121.9	3	1.9	1.8	0.3	1
Máximo	\$13,900,000 <i>Stelarhe</i>	\$80,085 <i>Stelarhe</i>	245.5 <i>Stelarhe</i>	3.9	3	3	3	2

\*Aguamarina reporta ventas de 31 unidades mensuales y es considerado un dato atípico por lo que queda fuera de este descriptivo.

# Descriptivo en Malecón vista al mar **sin Stelarhe**

	Precio de vivienda	Precio de constr.	Medida constr.	Promedio de venta mensual	Número de recámaras	Baños completos	Medio baños	Estac.
Mínimo	\$2,288,000	\$45,447	42	1	1	1	0	1
Promedio	\$6,475,865	\$60,988	105.6	2	1.9	1.9	0.2	1
Máximo	\$11,008,000	\$78,244	117.2	3.9	3	3	2	2

\*Aguamarina reporta ventas de 31 unidades mensuales y es considerado un dato atípico por lo que queda fuera de este descriptivo.

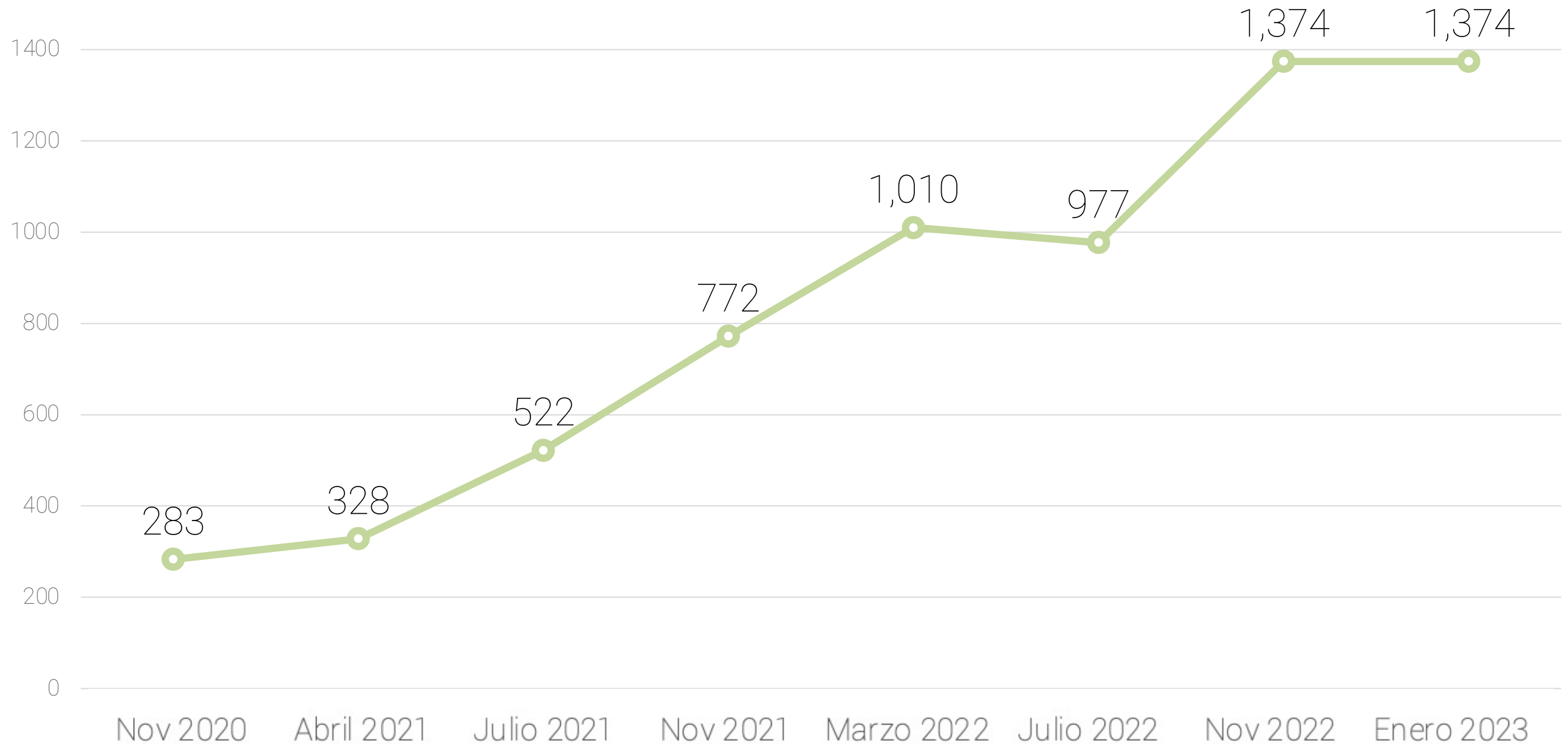
Nota: Stelarhe fue eliminado del cuadro descriptivo anterior para observar la competencia en los valores máximos.

# Descriptivo en Malecón vista al mar **sin Stelarhe**

	Precio de vivienda	Precio de constr.	Medida constr.	Promedio de venta mensual	Número de recámaras	Baños completos	Medio baños	Estac.
Mínimo	\$2,288,000 <i>Playa Norte</i>	\$45,447 <i>Akoya</i>	42 <i>Playa Norte</i>	1	1	1	0	1
Promedio	\$6,475,865	\$60,988	105.6	2	1.9	1.9	0.2	1
Máximo	\$11,008,000 <i>Imperia Tower</i>	\$78,244 <i>Aguamarina</i>	117.2 <i>Cristal Bay</i>	3.9 <i>Imperia Tower</i>	3	3	2	2

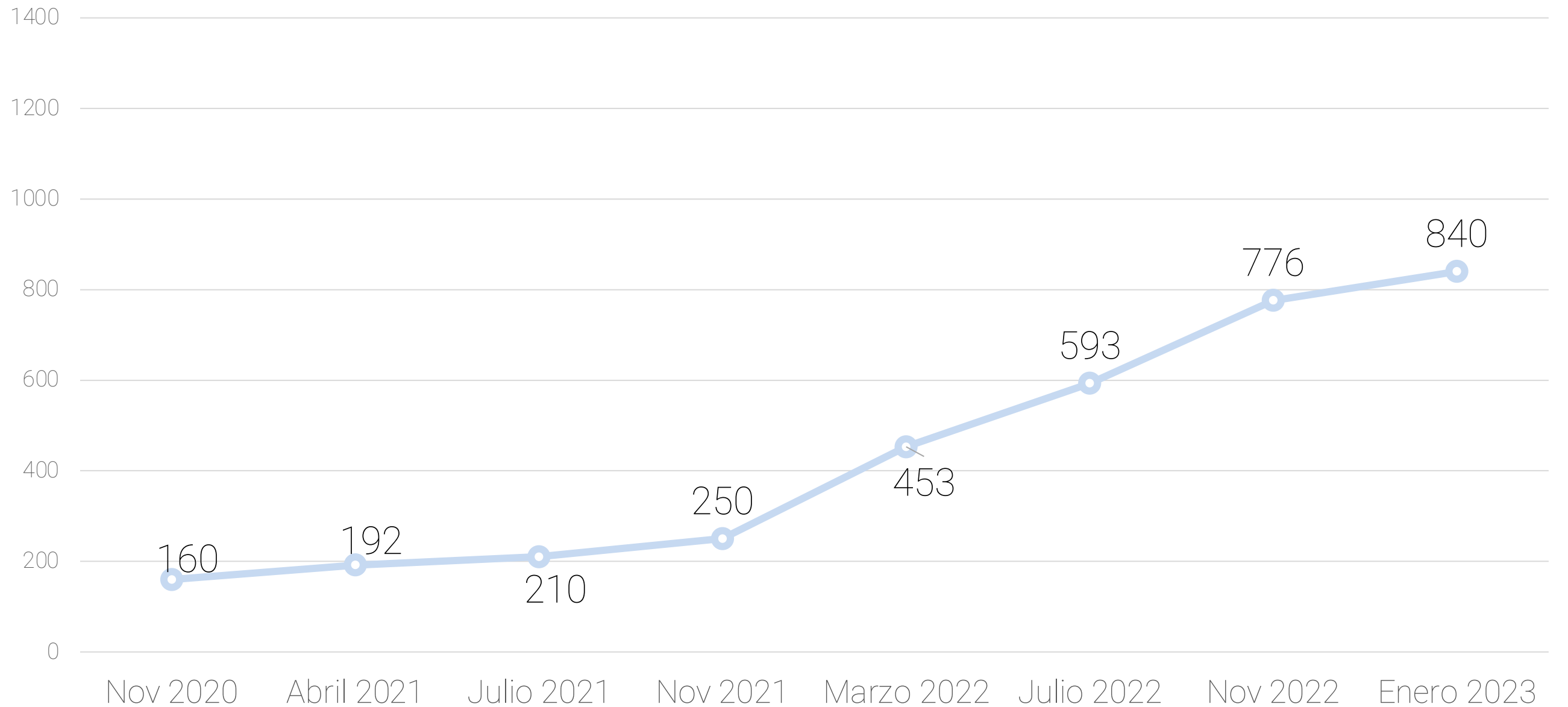
\*Aguamarina reporta ventas de 31 unidades mensuales y es considerado un dato atípico por lo que queda fuera de este descriptivo.  
Nota: Para efectos de análisis se quitó a Stelarhe.

# Malecón con vista al mar: unidades vendidas + inventario



Fuente: Investigación de Ideas Frescas en base a estudios realizados en el pasado.

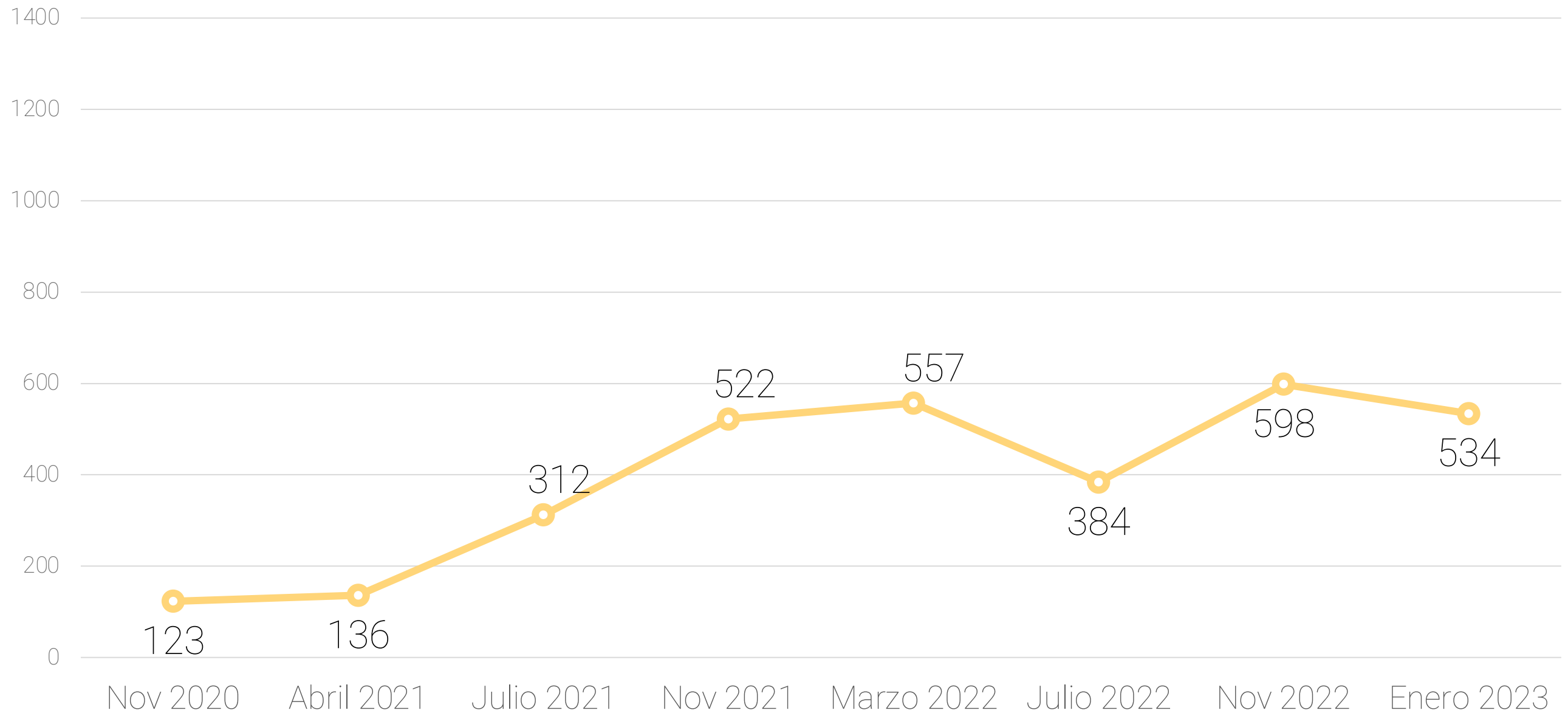
# Malecón con vista al mar: unidades vendidas



Fuente: Investigación de Ideas Frescas en base a estudios realizados en el pasado.

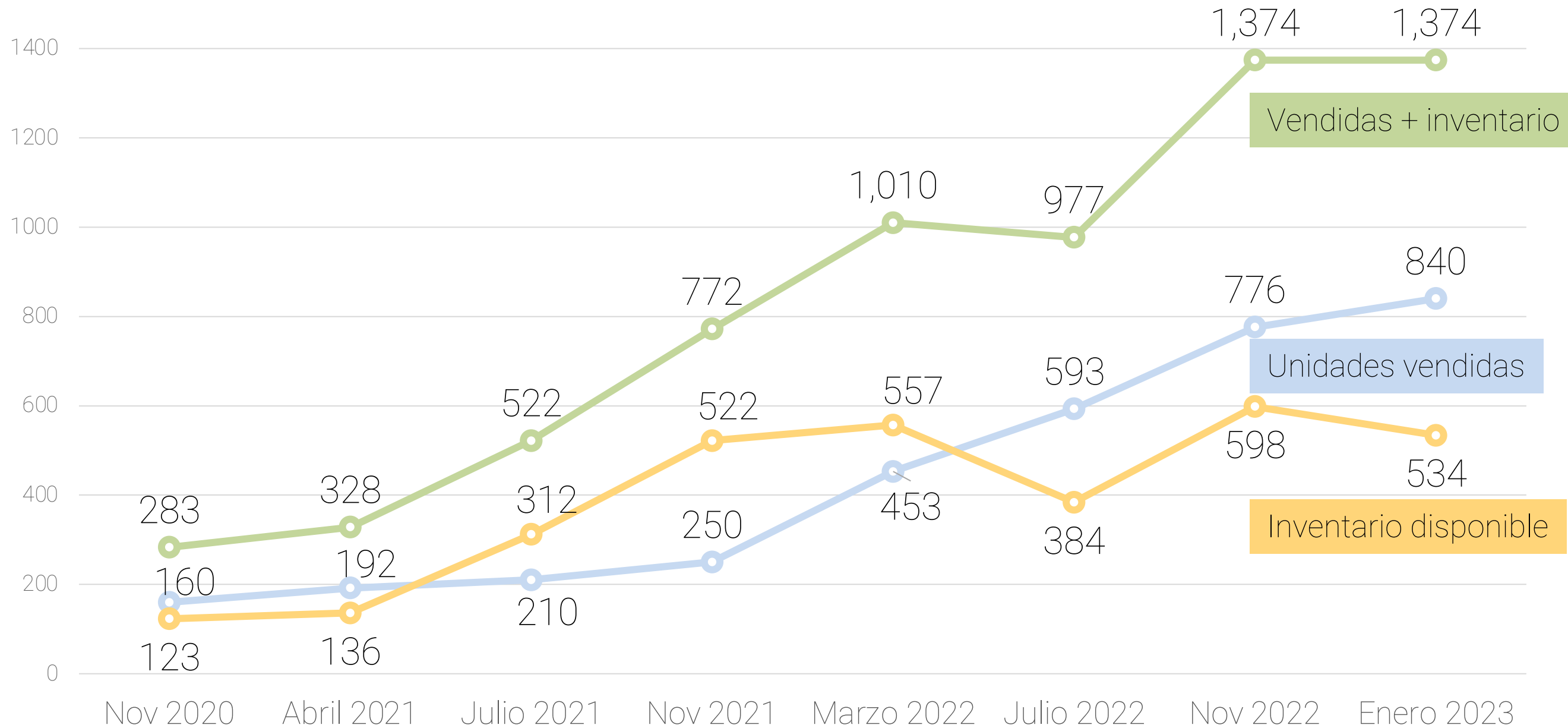


# Malecón con vista al mar: inventario disponible



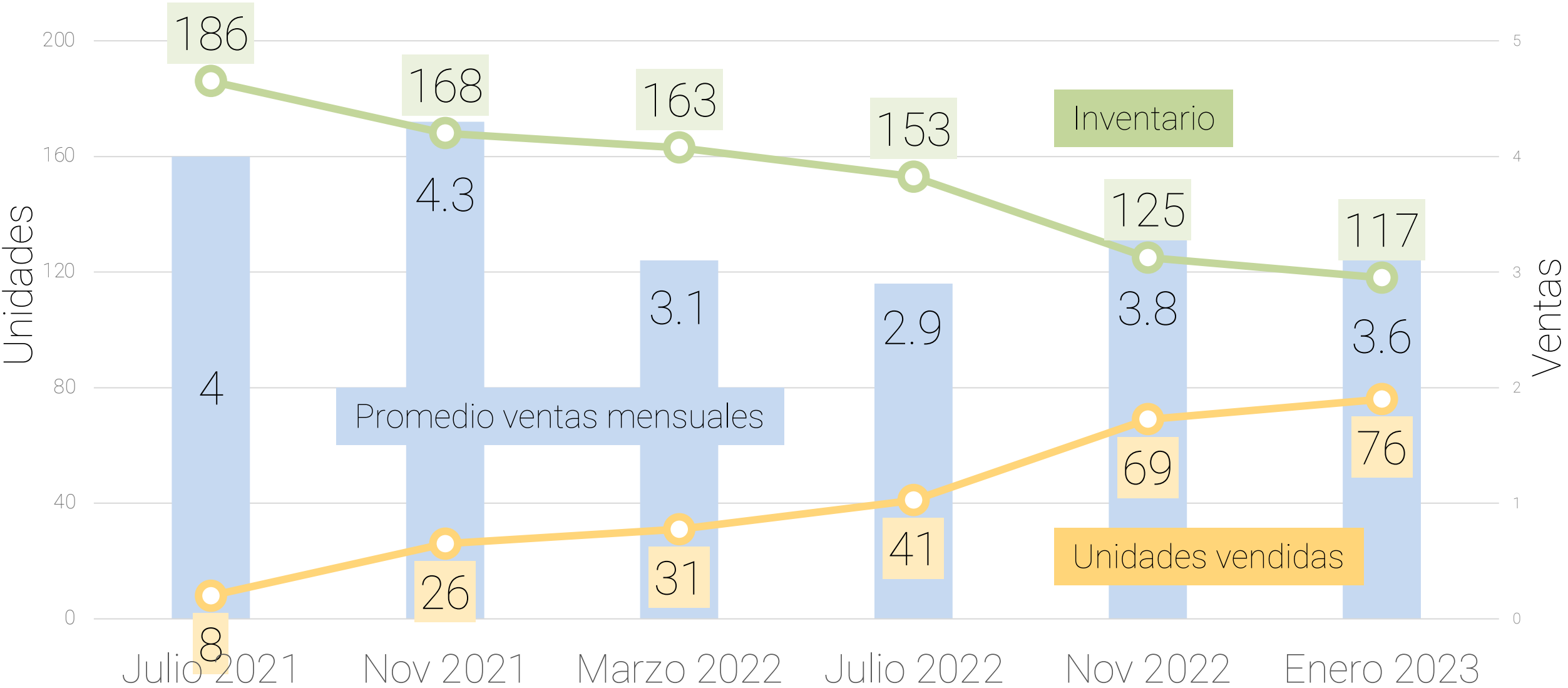
Fuente: Investigación de Ideas Frescas en base a estudios realizados en el pasado.

# Malecón con vista al mar

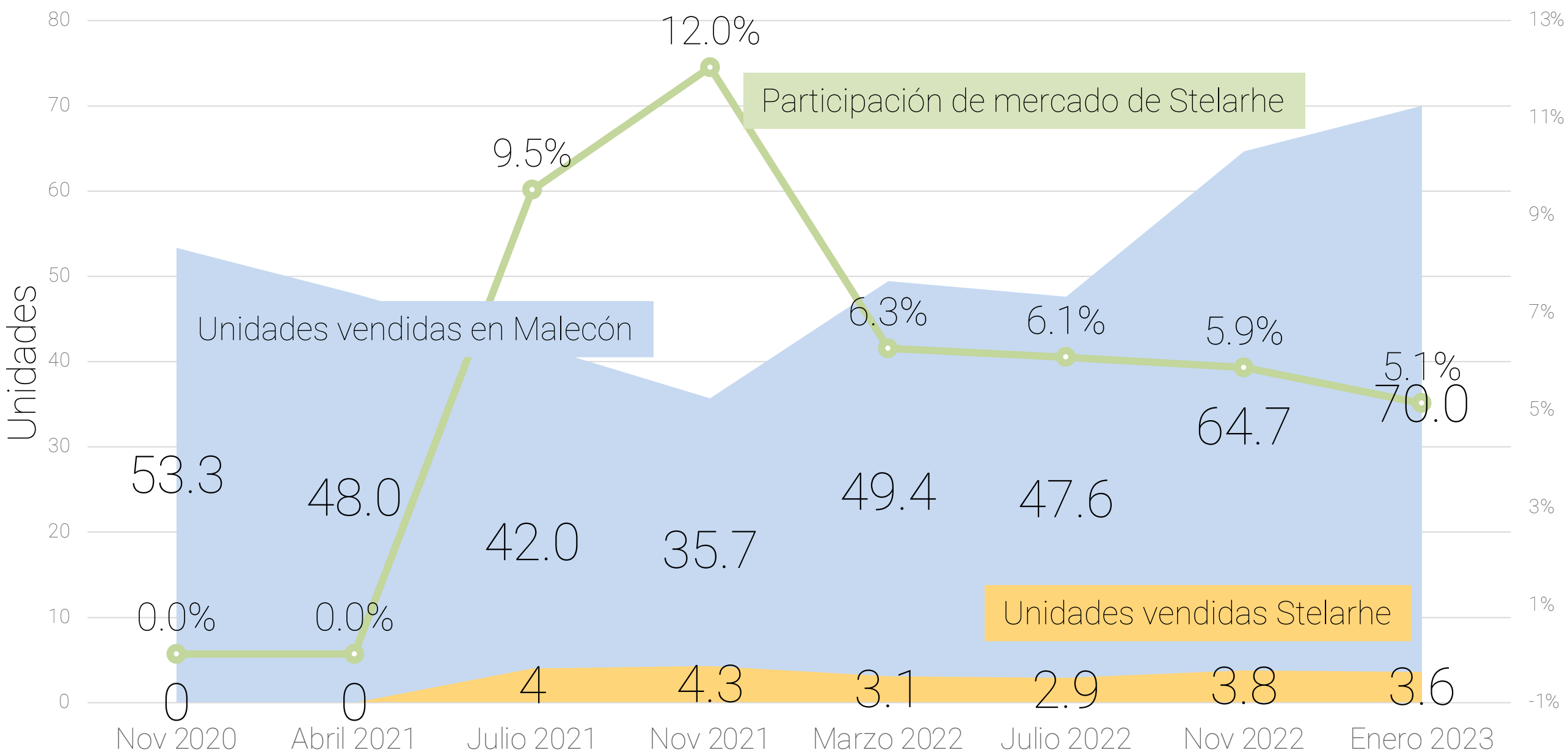


Fuente: Investigación de Ideas Frescas en base a estudios realizados en el pasado.

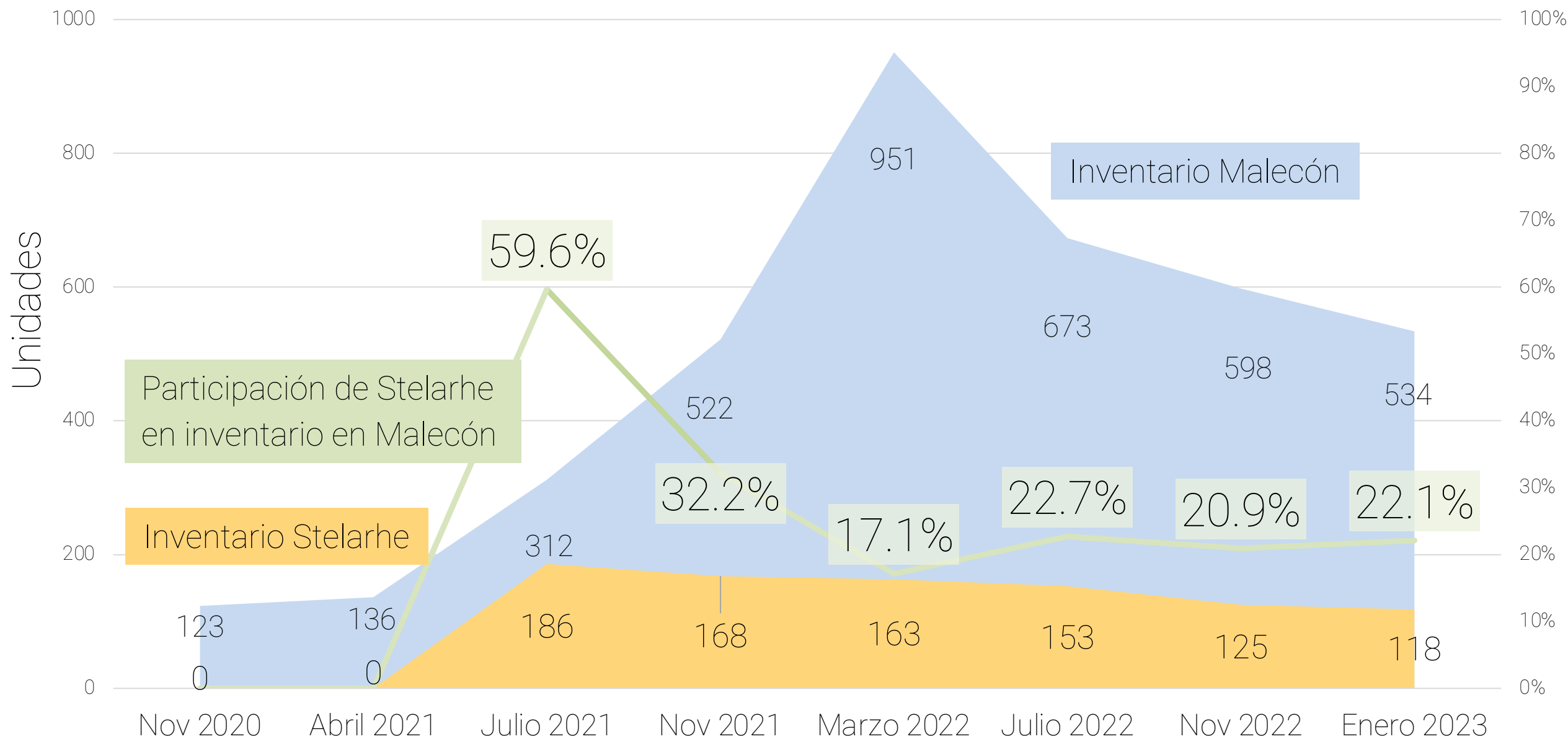
# Ventas de Stelarhe



# Demanda mensual de mercado vertical en malecón vista al mar



# Inventario vertical en malecón vista al mar



# **Analítica de plusvalía y precio**

# Definiciones

**Plusvalía:** Incremento de precio generalizado a través del tiempo por orden del mercado, como la zona y la tierra. Es una plusvalía simple que también incluye el efecto inflacionario.

**Valor presente:** El valor presente es el valor de una cantidad de dinero que no se recibirá en este momento, sino más adelante, en el futuro. En el caso de desarrollos de nuevos proyectos, sirve para determinar si es conveniente realizar el gasto, tomando como base el pronóstico de los resultados de la compañía.

Para el cálculo del valor presente es necesario añadir una tasa de interés la cual afecta su valor. La tasa de interés utilizada es la de la inflación proyectada de 7.6% anual.

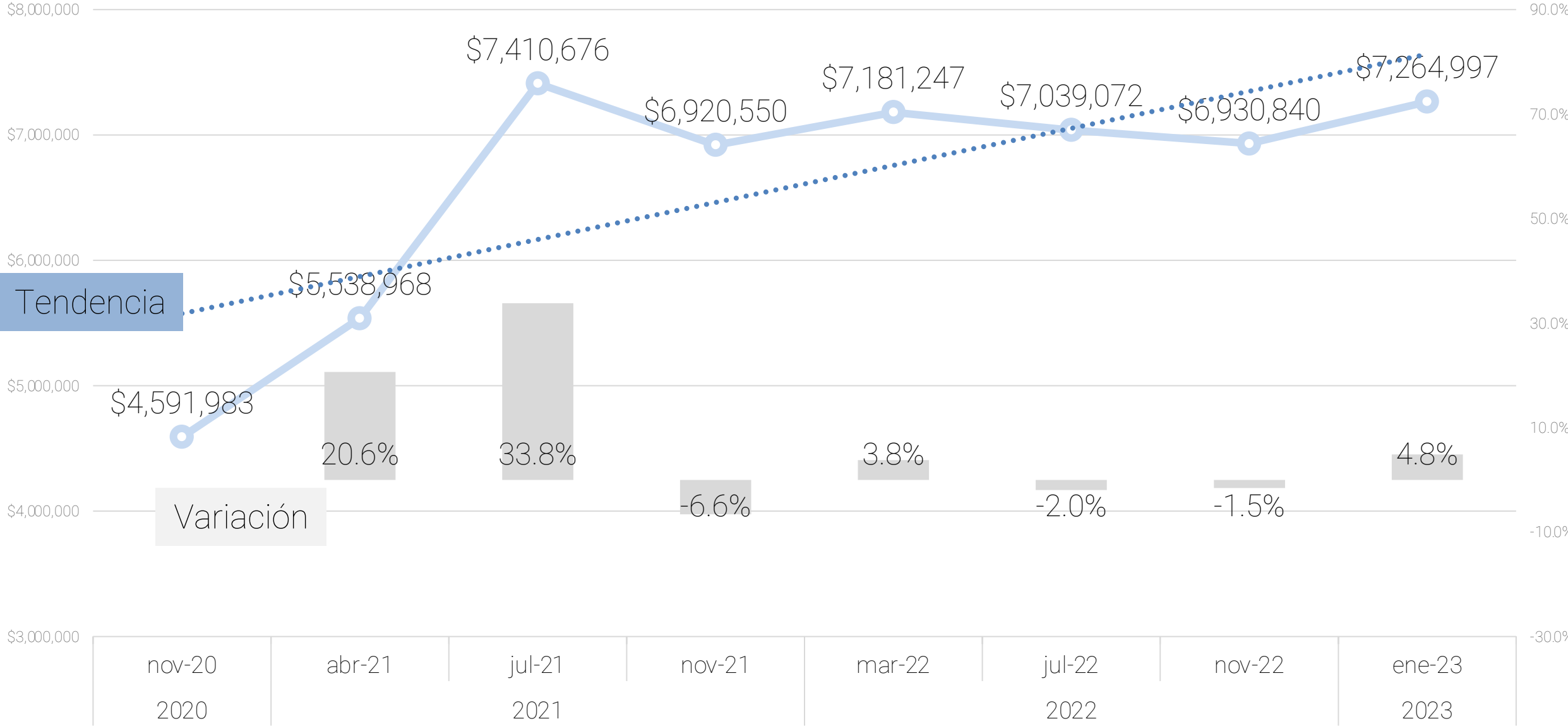
# Plusvalía

La plusvalía se calculó determinando el promedio de la variación porcentual de los precios promedio de cada desarrollo activos en la zona vista al mar, los promedios de precios fueron determinados cada trimestre, posteriormente se estima la plusvalía mensual.

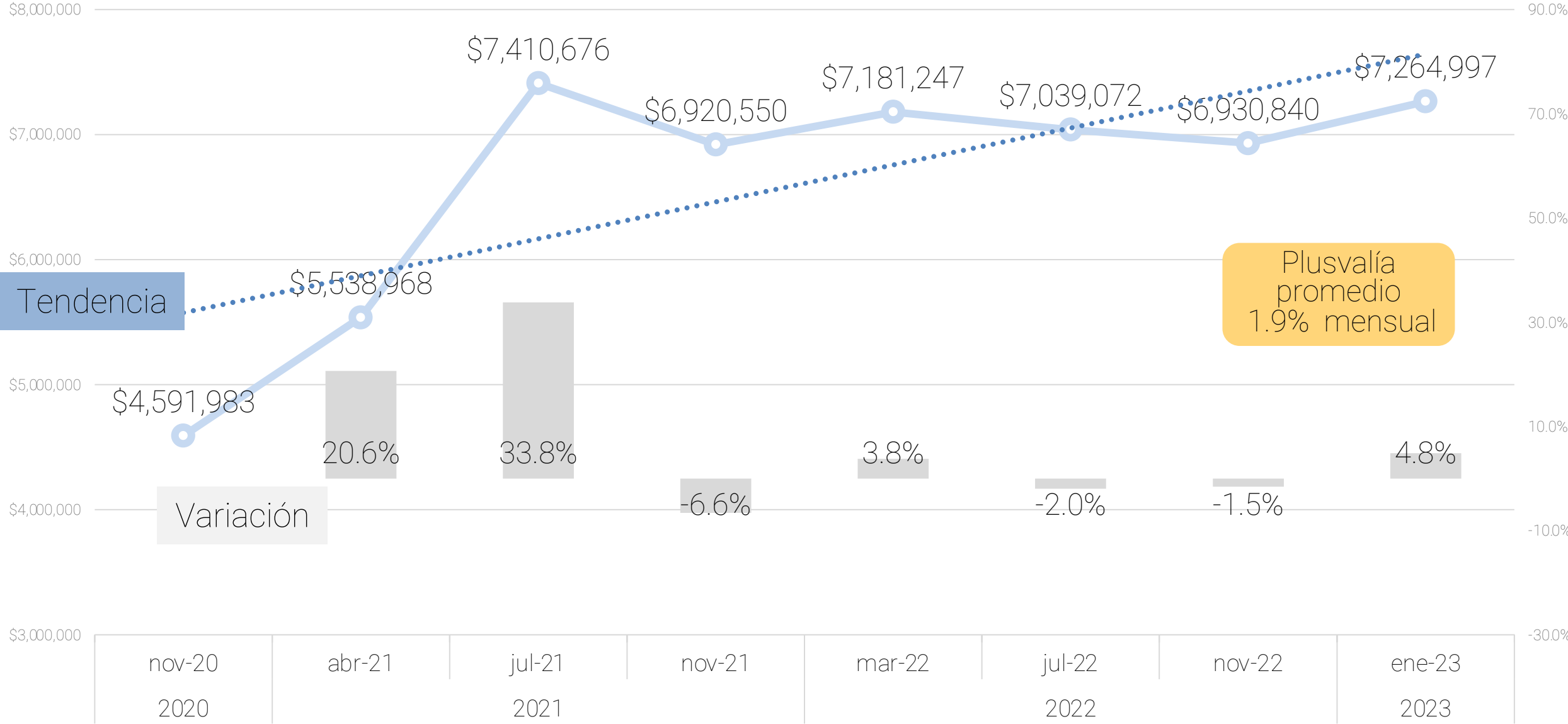
	2020	2021			2022			2023
	Nov	Abr	Jul	Nov	Mar	Jul	Nov	Ene
Promedio de precios en la zona malecón vista al mar	\$4,591,983	\$5,538,968	\$7,410,676	\$6,920,550	\$7,181,247	\$7,039,072	\$6,930,840	\$7,264,997
Variación porcentual		20.6%	33.8%	-6.6%	3.8%	-2.0%	-1.5%	4.8%



# Promedio de precios de la vivienda a través del tiempo

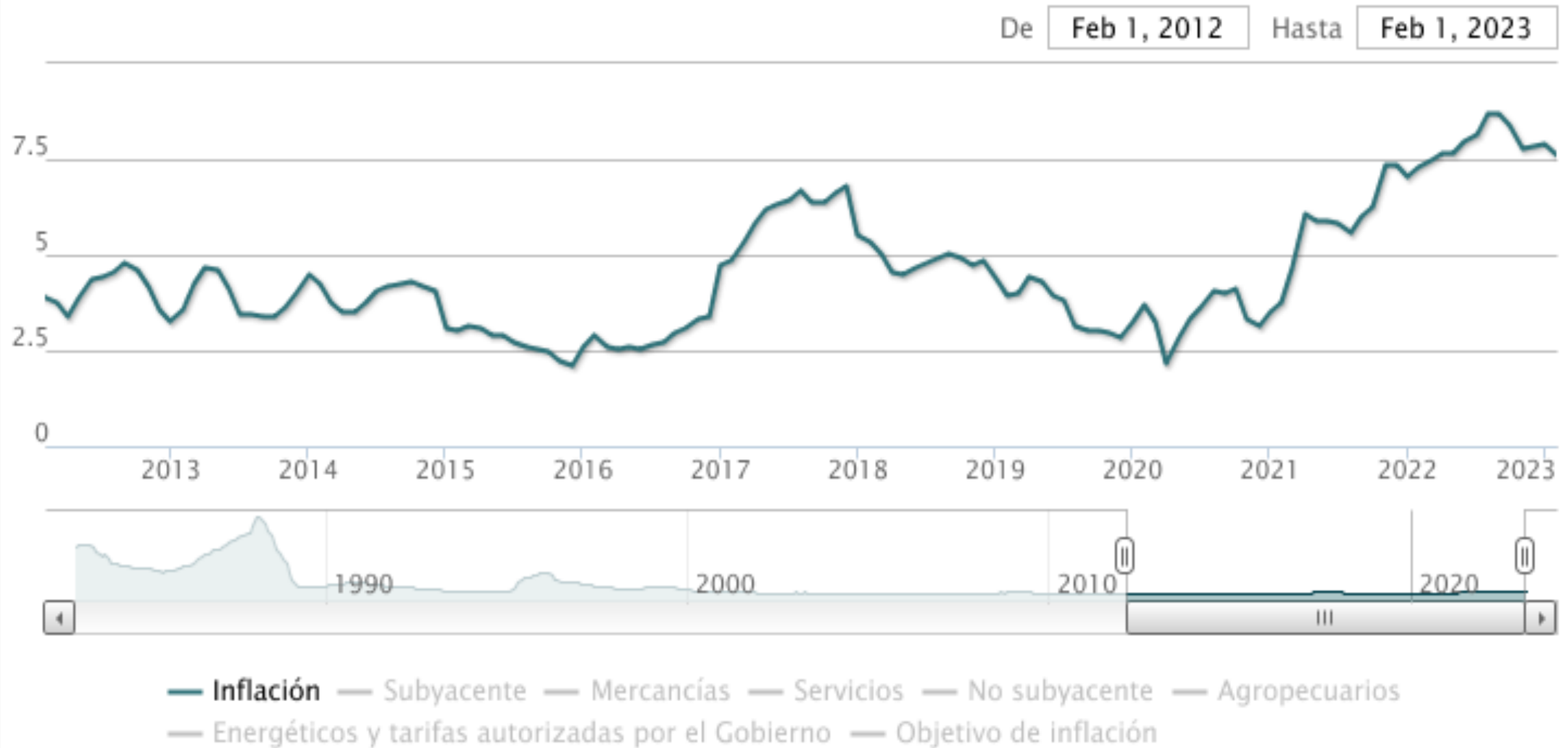


# Promedio de precios de la vivienda a través del tiempo



# Histórico de la inflación

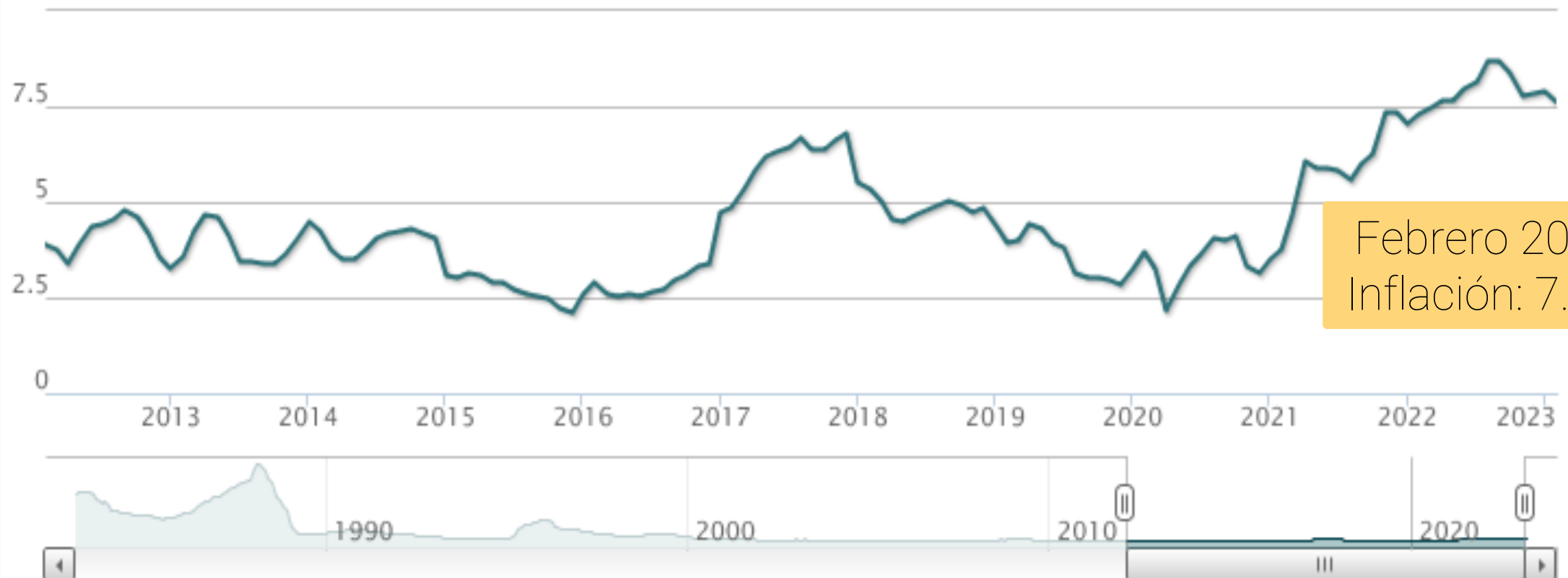
## INPC: Inflación general, subyacente y no subyacente Porcentajes



# Histórico de la inflación

## INPC: Inflación general, subyacente y no subyacente Porcentajes

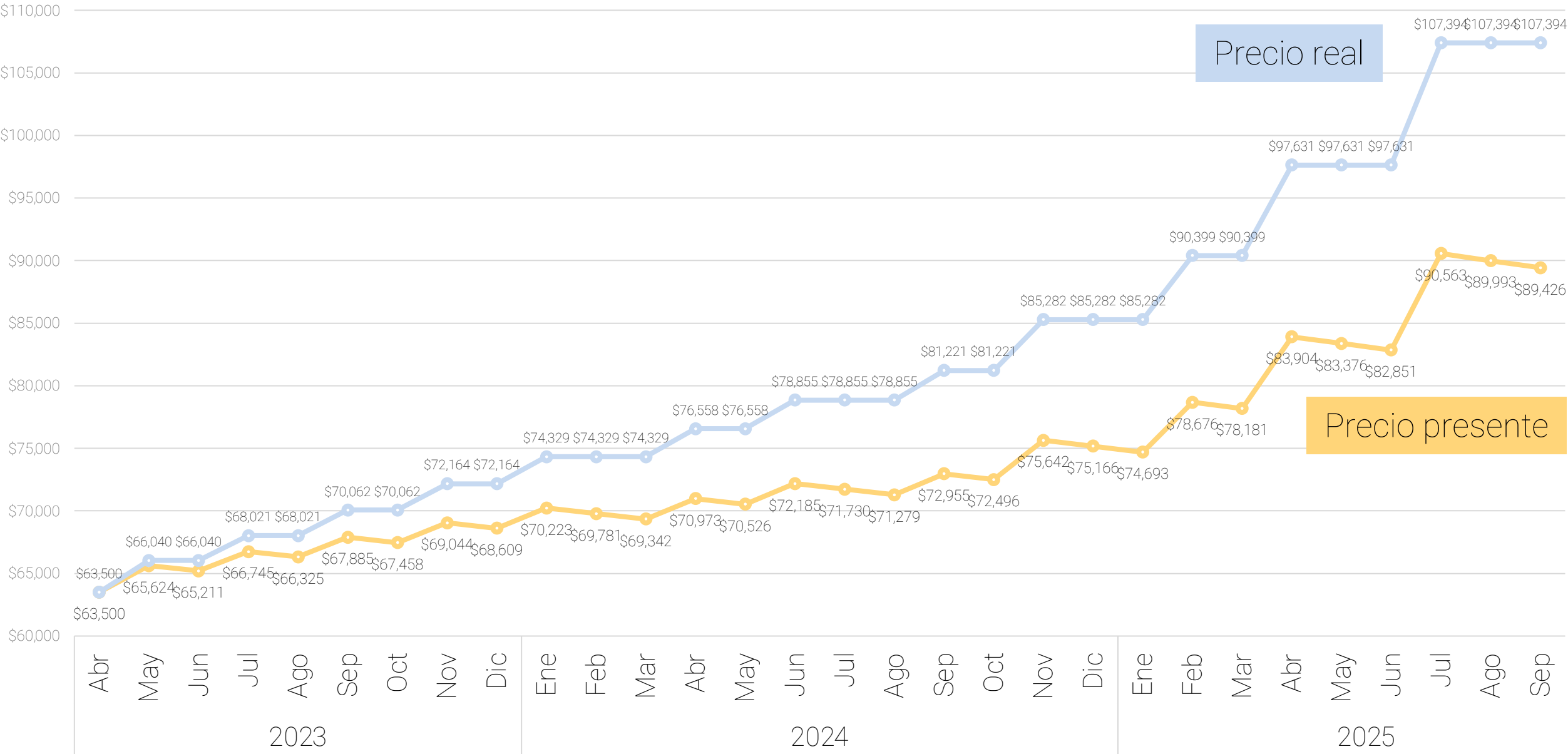
De **Feb 1, 2012** Hasta **Feb 1, 2023**



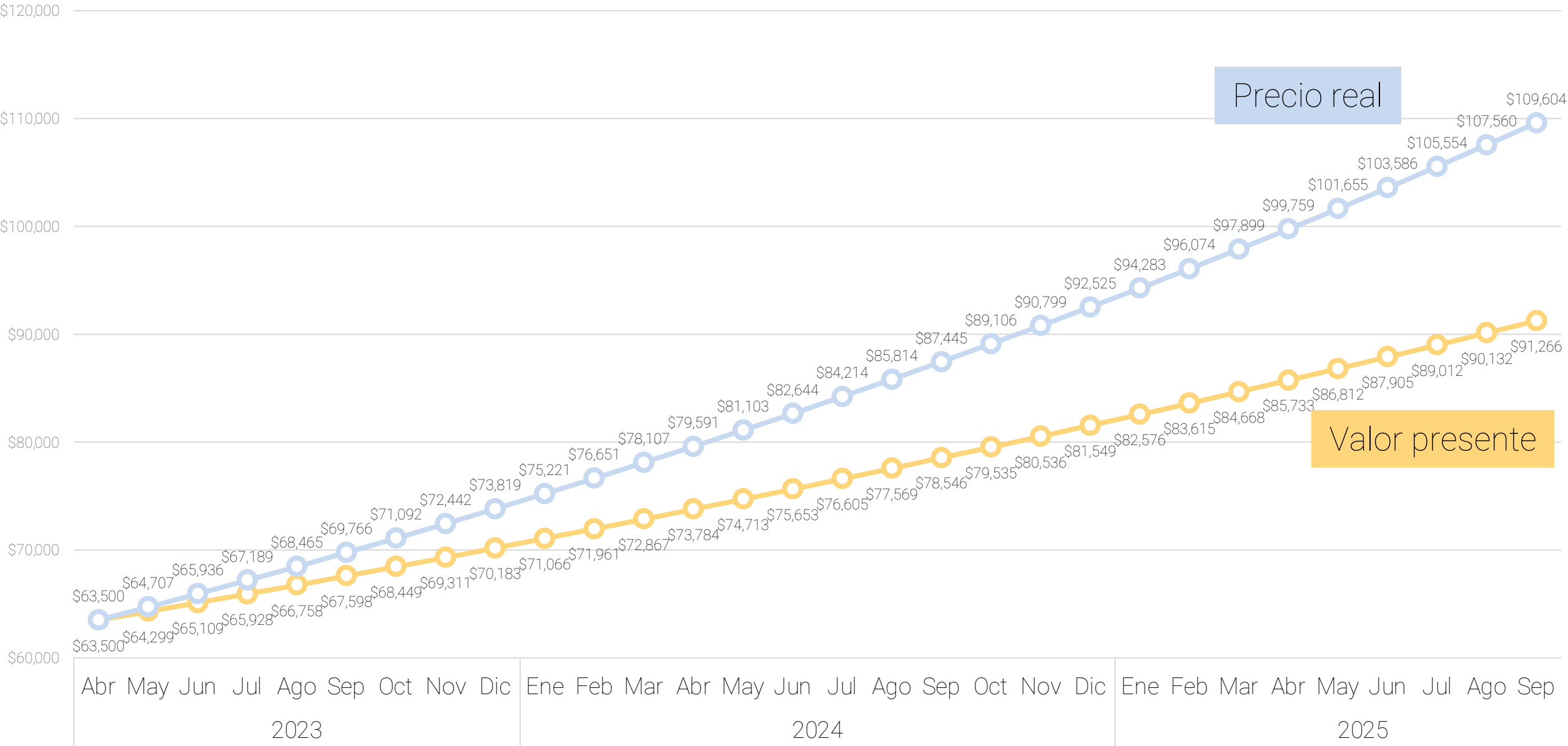
Febrero 2022  
Inflación: 7.6%

— **Inflación** — Subyacente — Mercancías — Servicios — No subyacente — Agropecuarios  
— Energéticos y tarifas autorizadas por el Gobierno — Objetivo de inflación

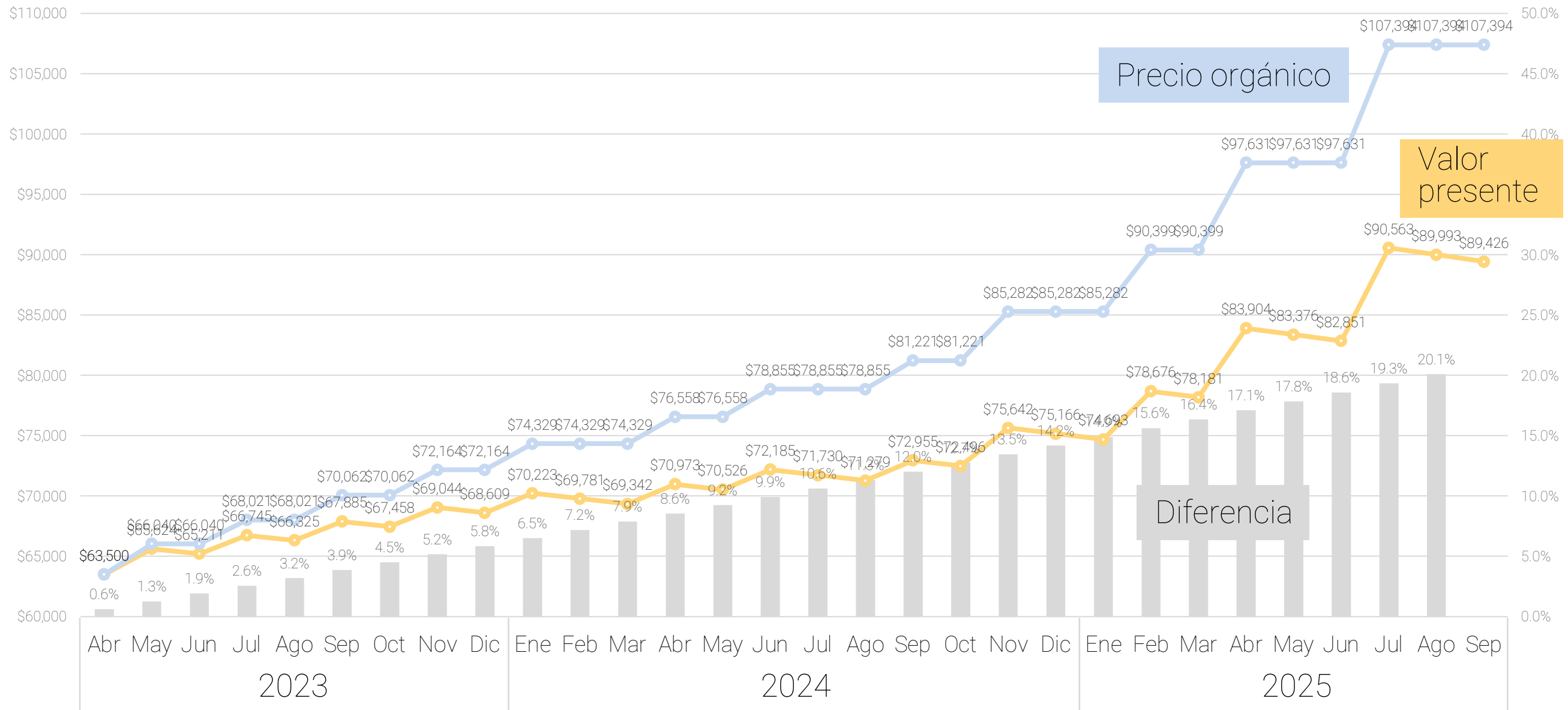
Precio real + **intención de aumento Stelarhe**  
vs. precio presente + **intención de aumento Stelarhe**  
*(precio x m²)*



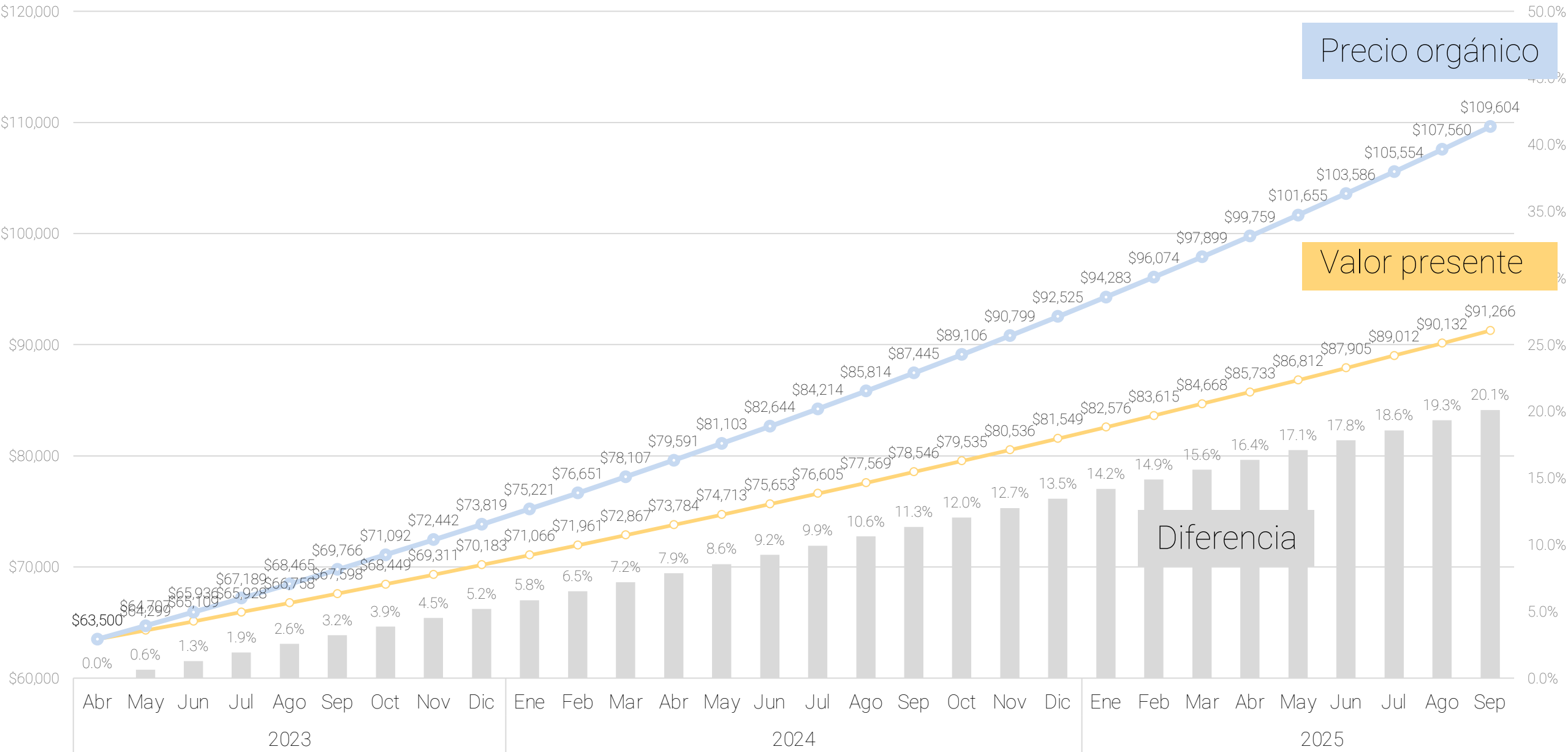
# Plusvalía orgánica precio real y plusvalía precio valor presente



# Intención de aumento Stelarhe

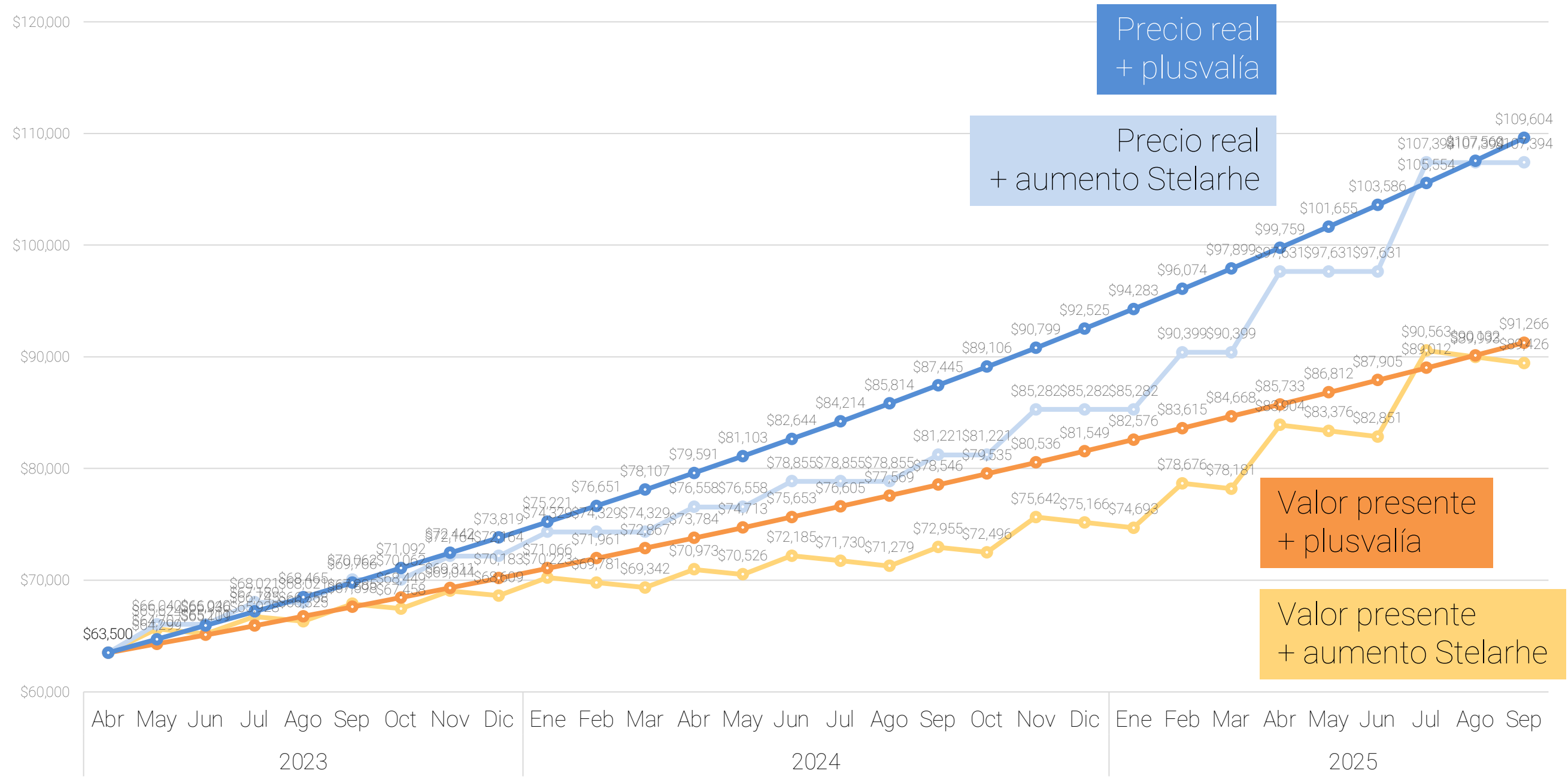


# Plusvalía orgánica Malecón vista al mar (marco de referencia)

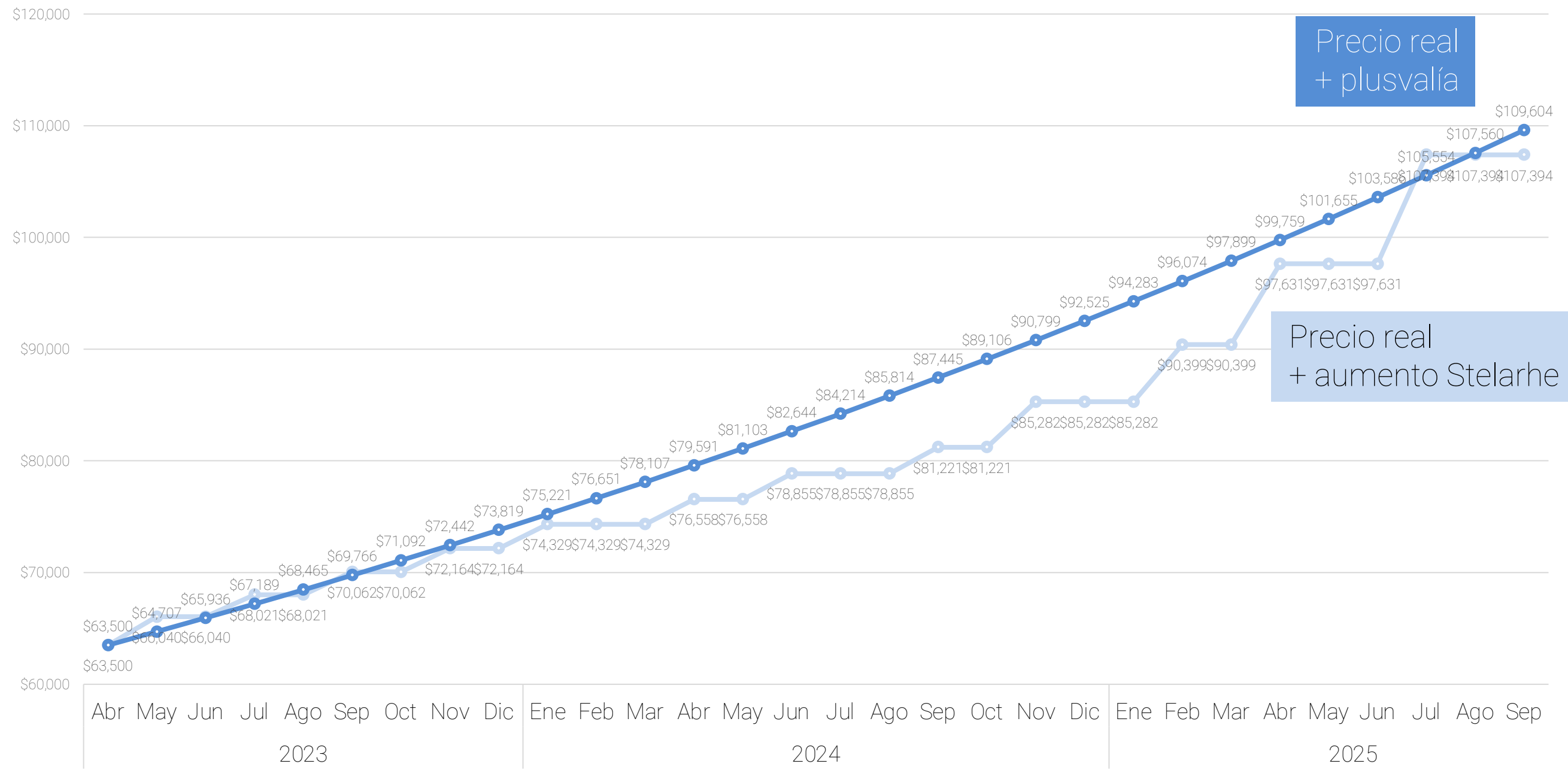




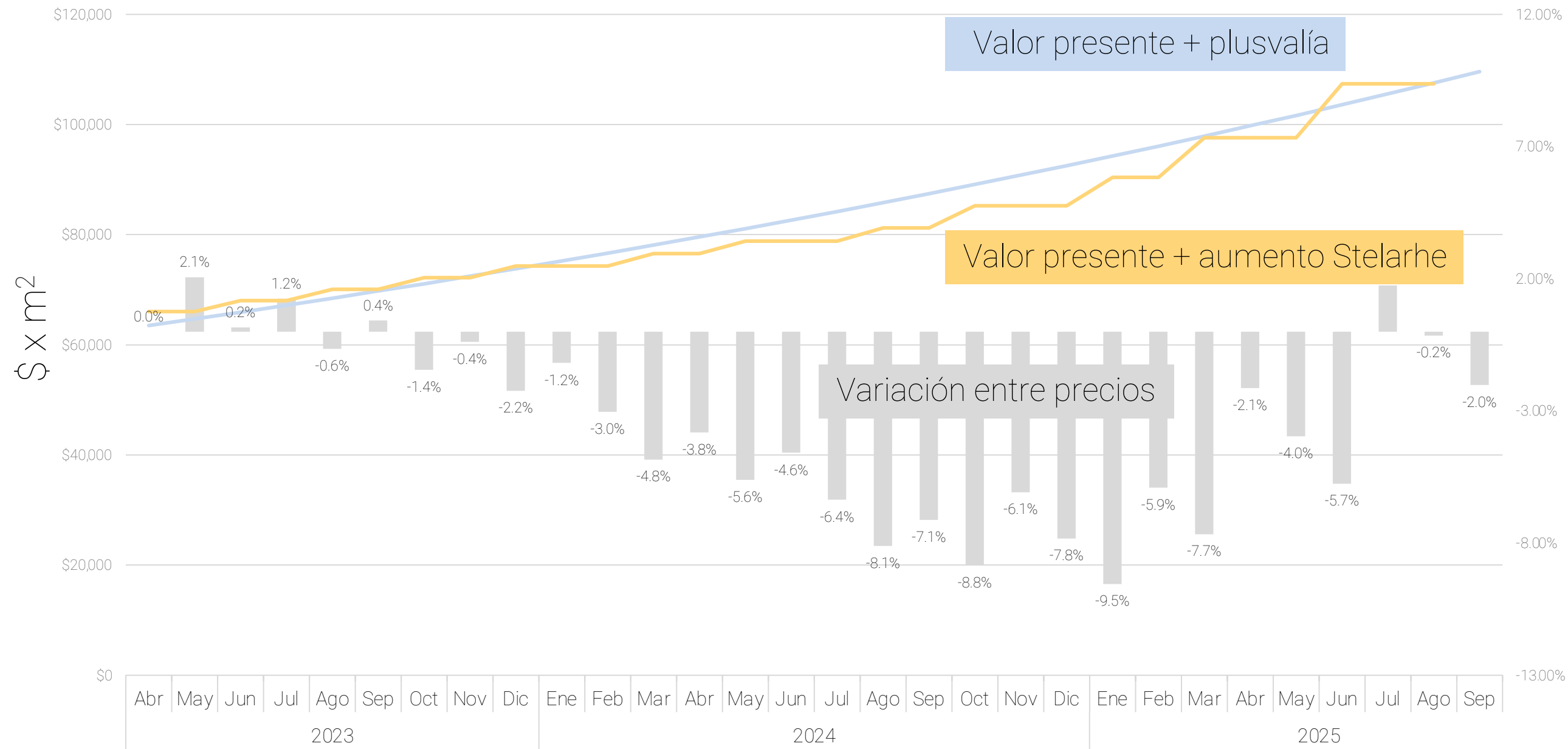
# Comparativa entre precios (Stelarhe y plusvalía)



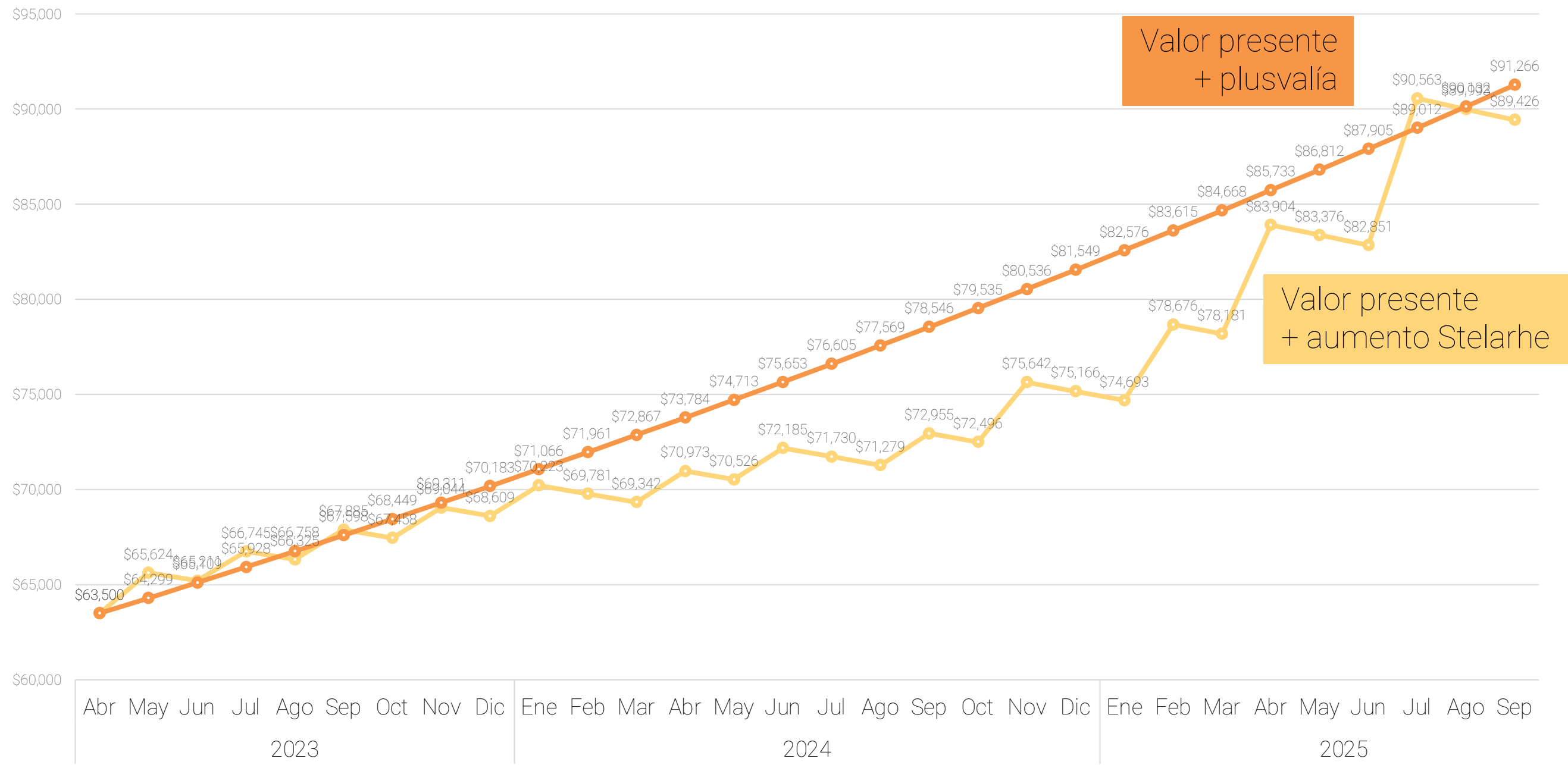
# Comparativa entre **precio real** (Stelarhe y plusvalía)



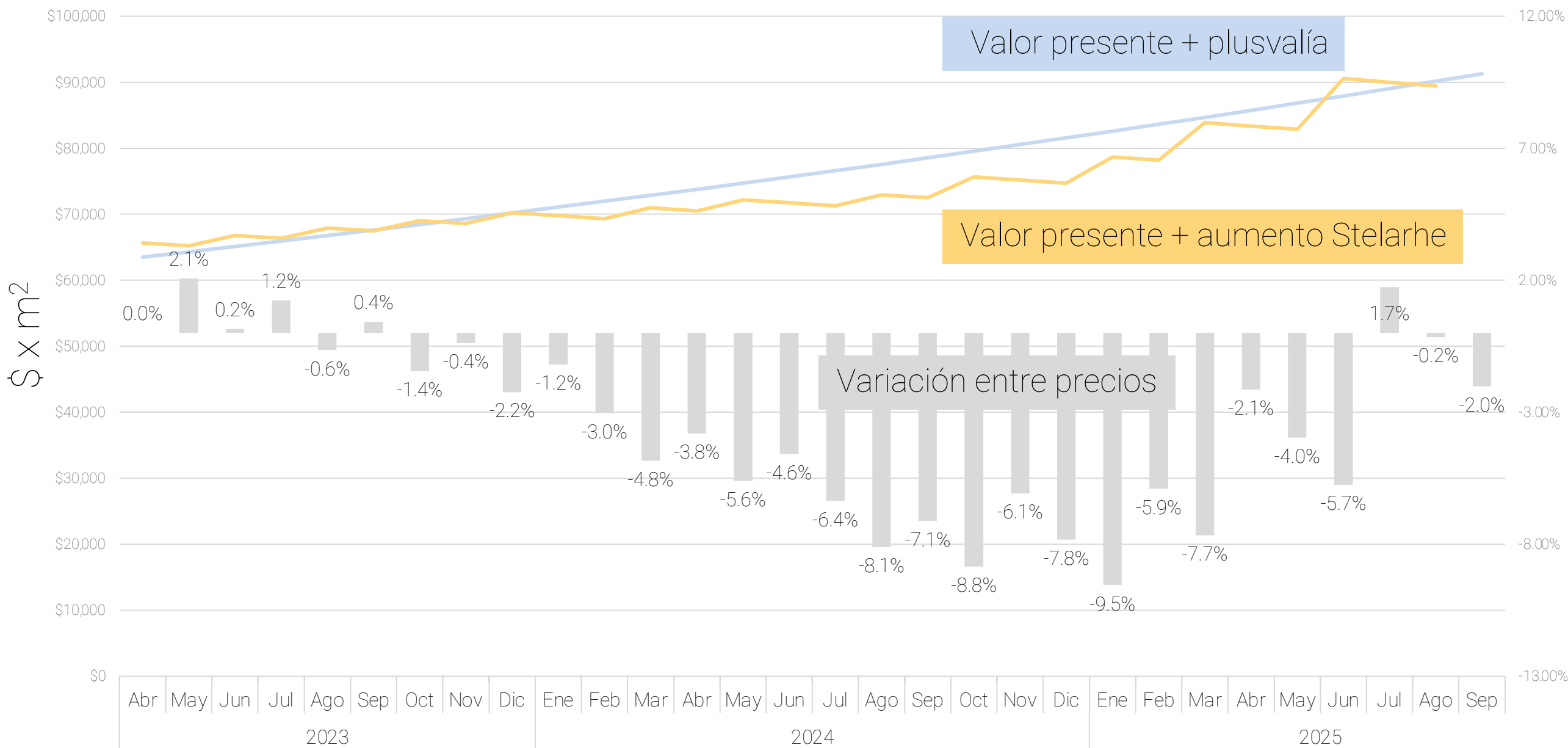
# Comparativa entre **precio real** (Stelarhe y plusvalía)



# Comparativa entre **valor presente** (Stelarhe y plusvalía)

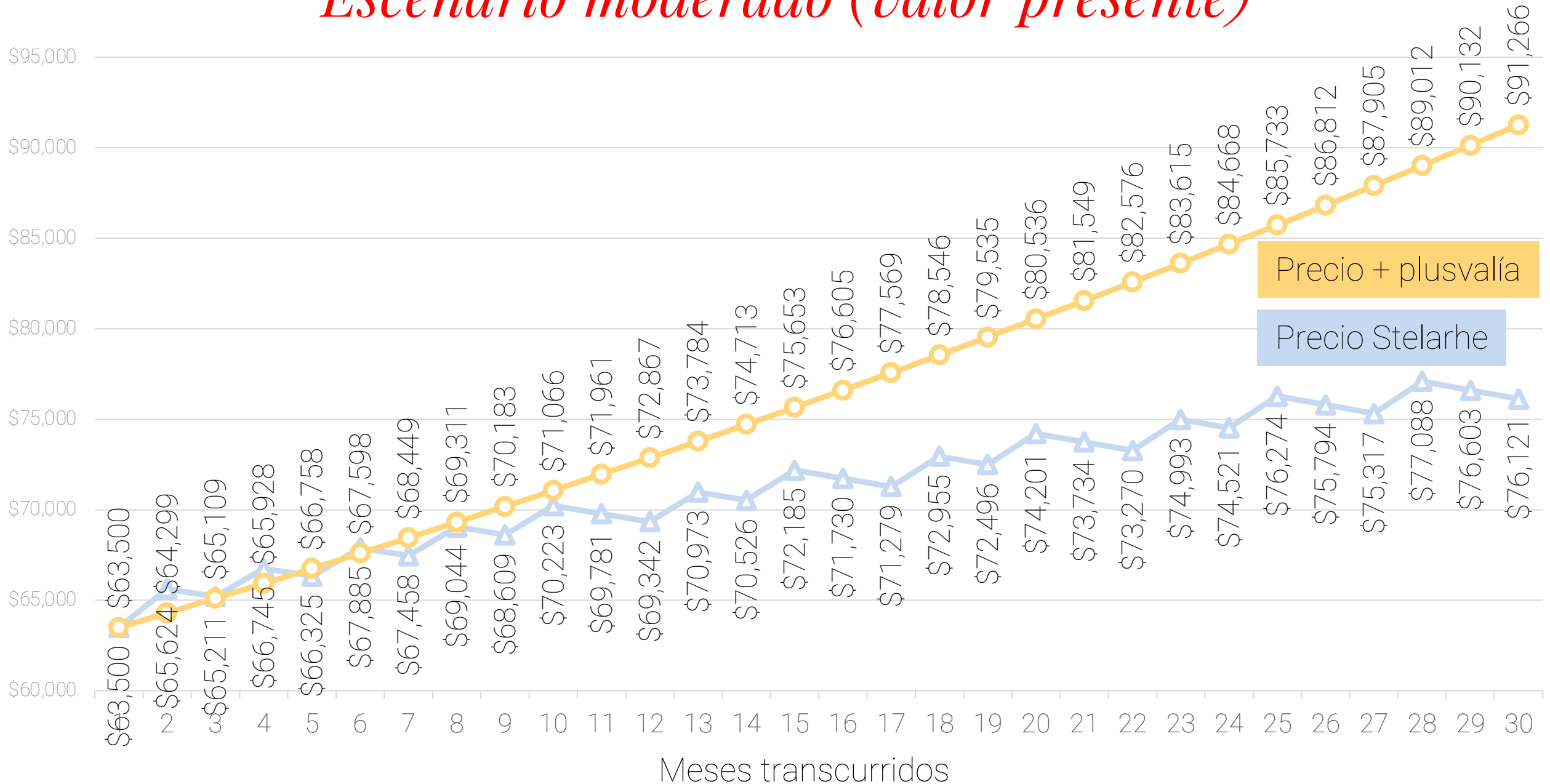


# Comparativa entre **valor presente** (Stelarhe y plusvalía)



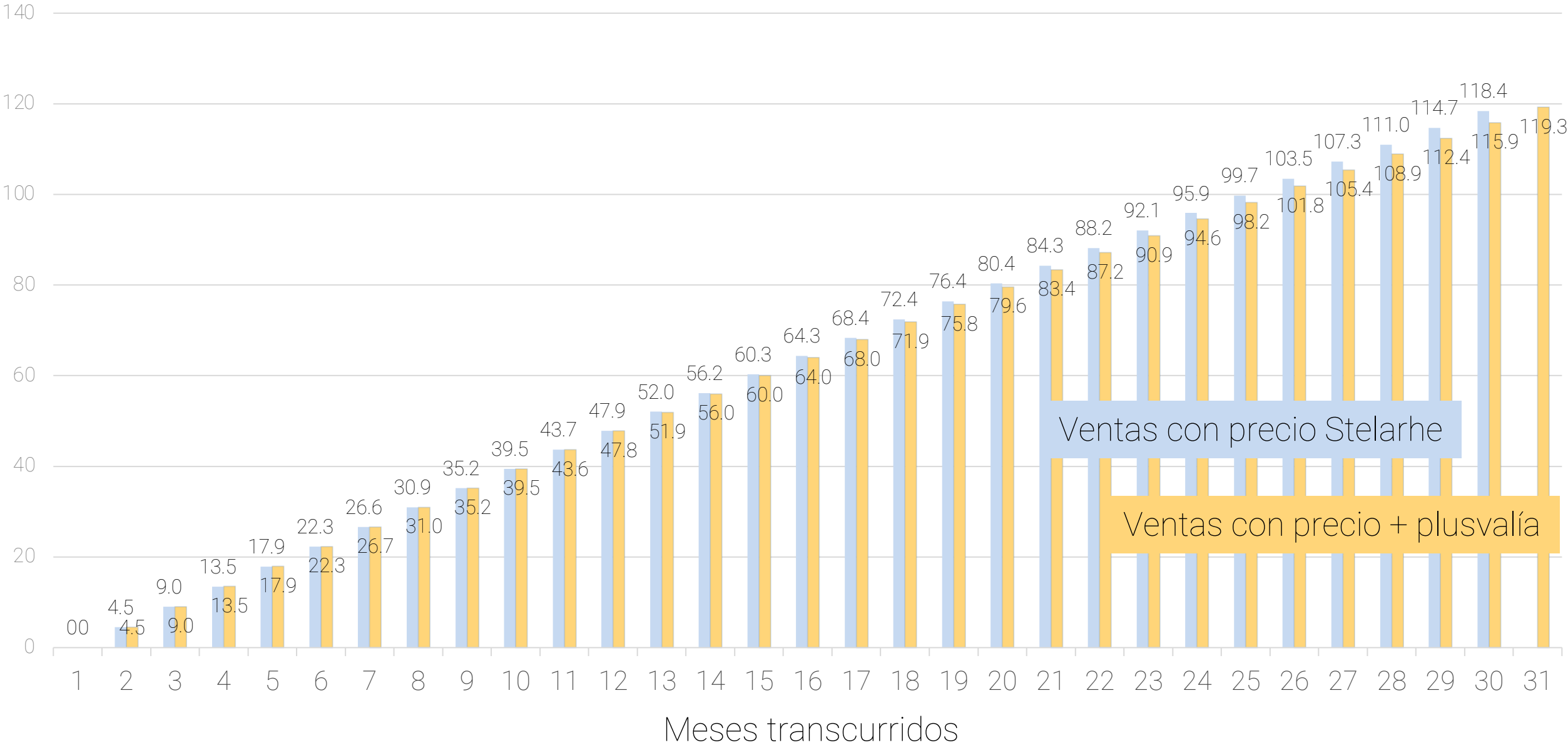
# Proyección de ventas- precio x m<sup>2</sup>

## *Escenario moderado (valor presente)*



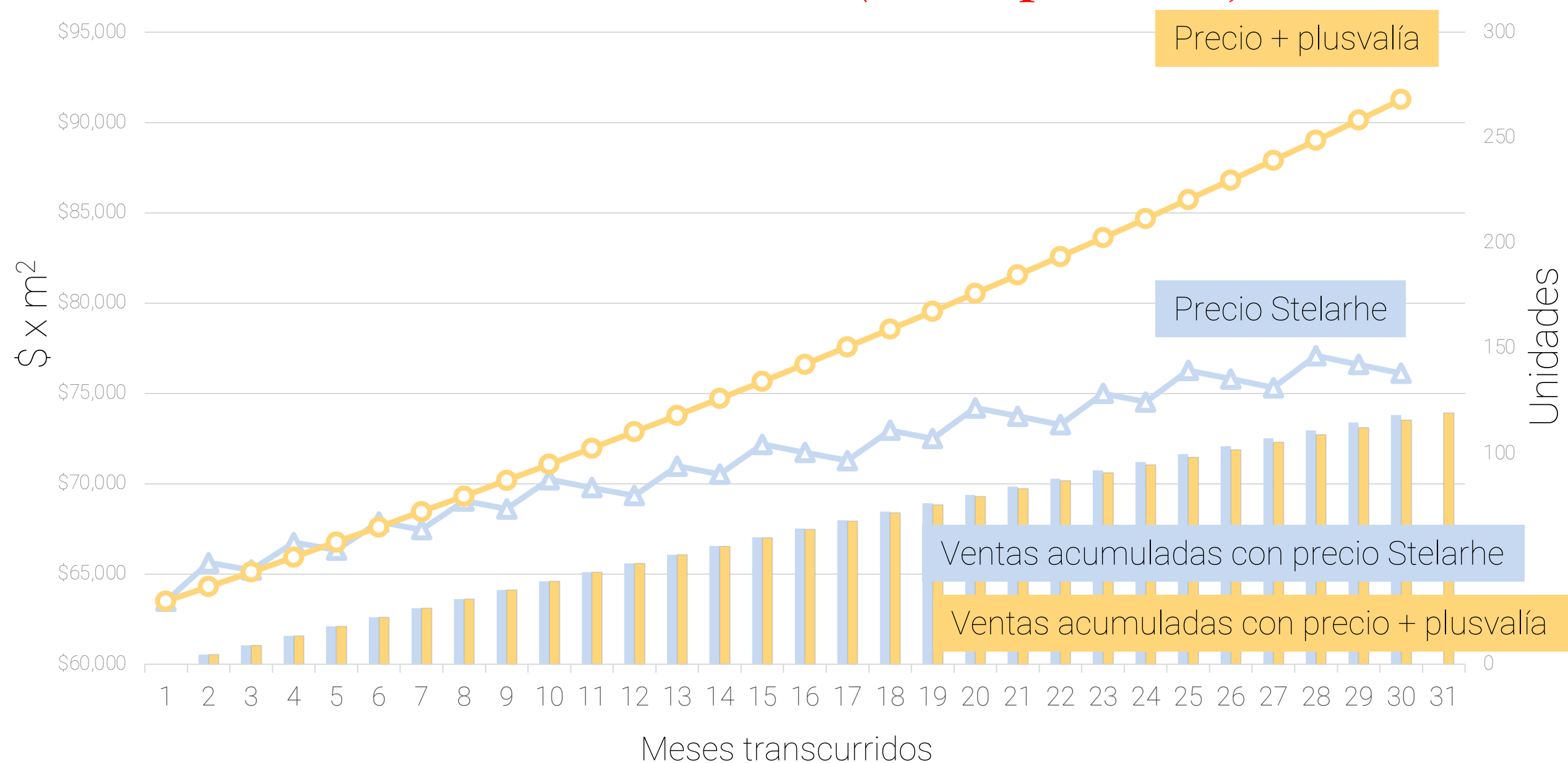
# Proyección de ventas acumuladas- unidades vendidas

*Escenario moderado (valor presente)*



# Proyección de **ventas acumuladas**- precio vs. ventas

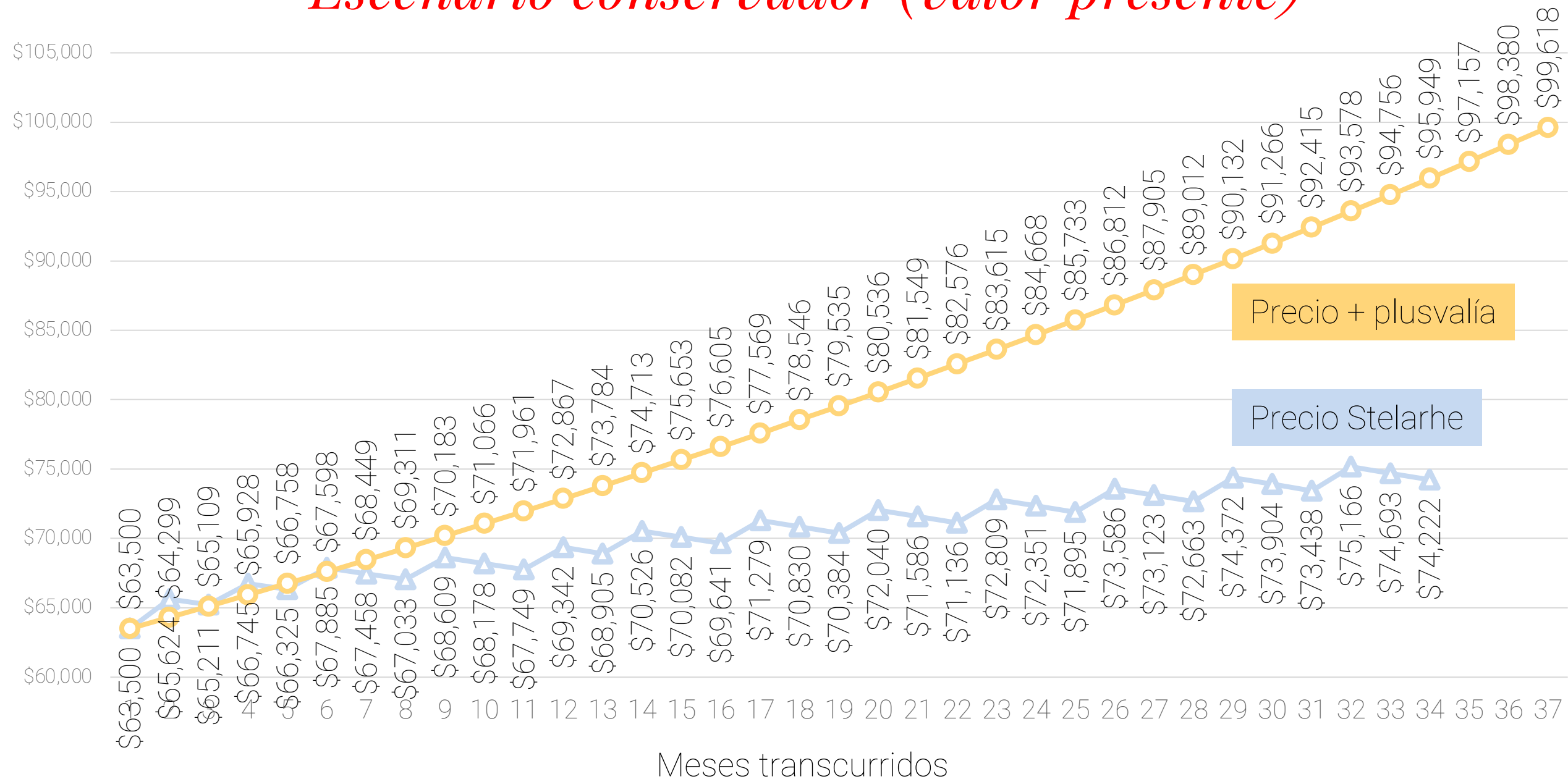
*Escenario moderado (valor presente)*





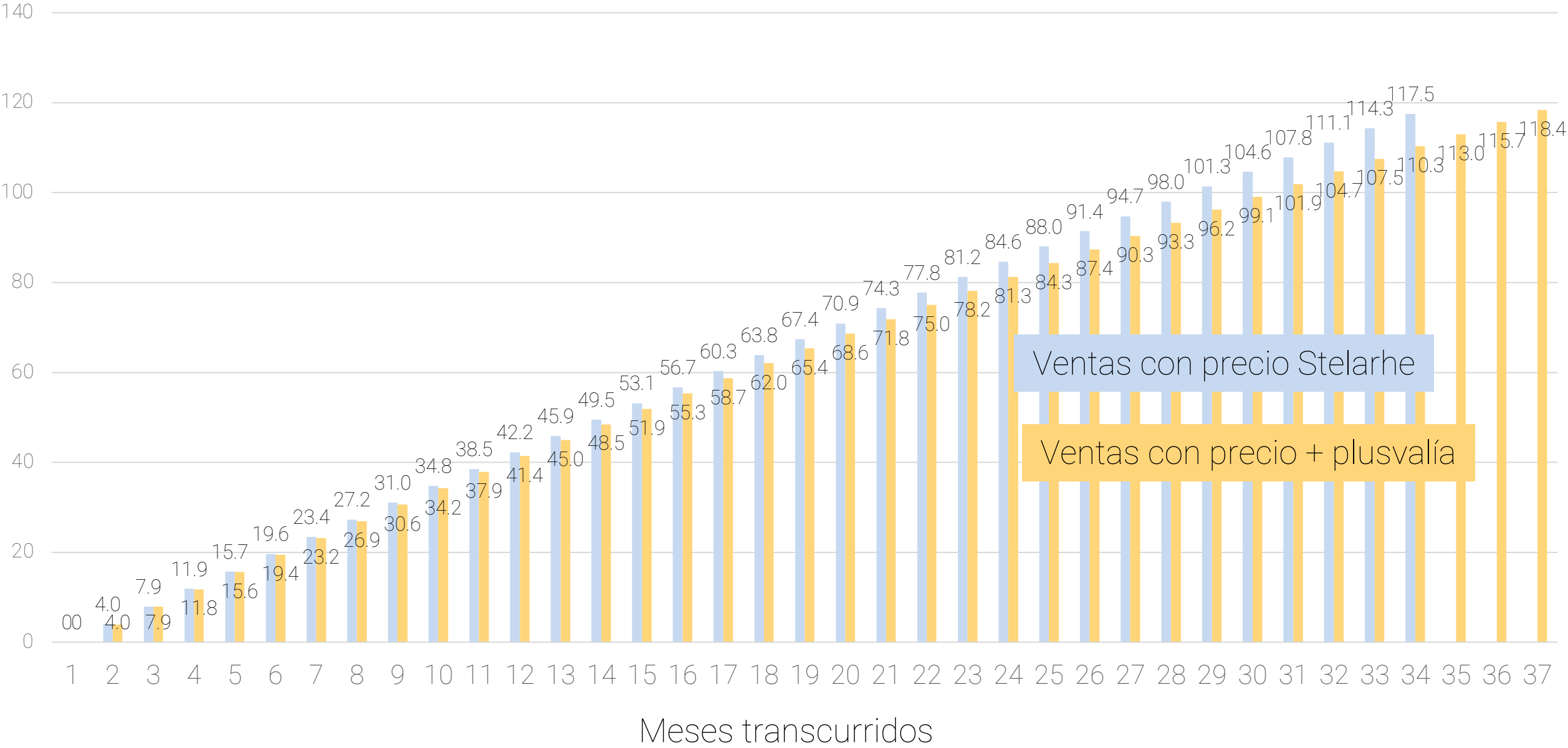
# Proyección de ventas- precio x m²

## *Escenario conservador (valor presente)*



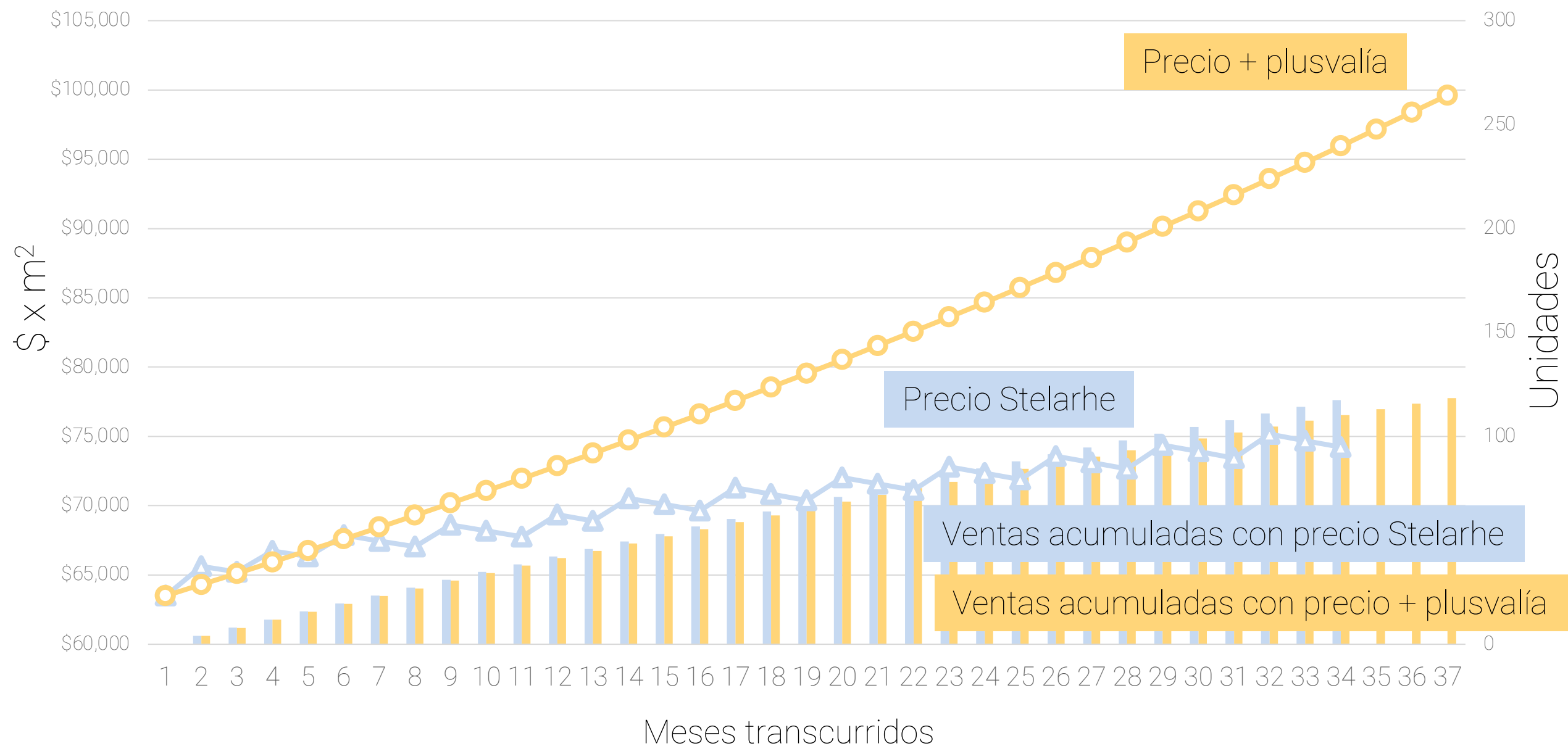
# Proyección de ventas acumuladas- unidades vendidas

*Escenario conservador (valor presente)*



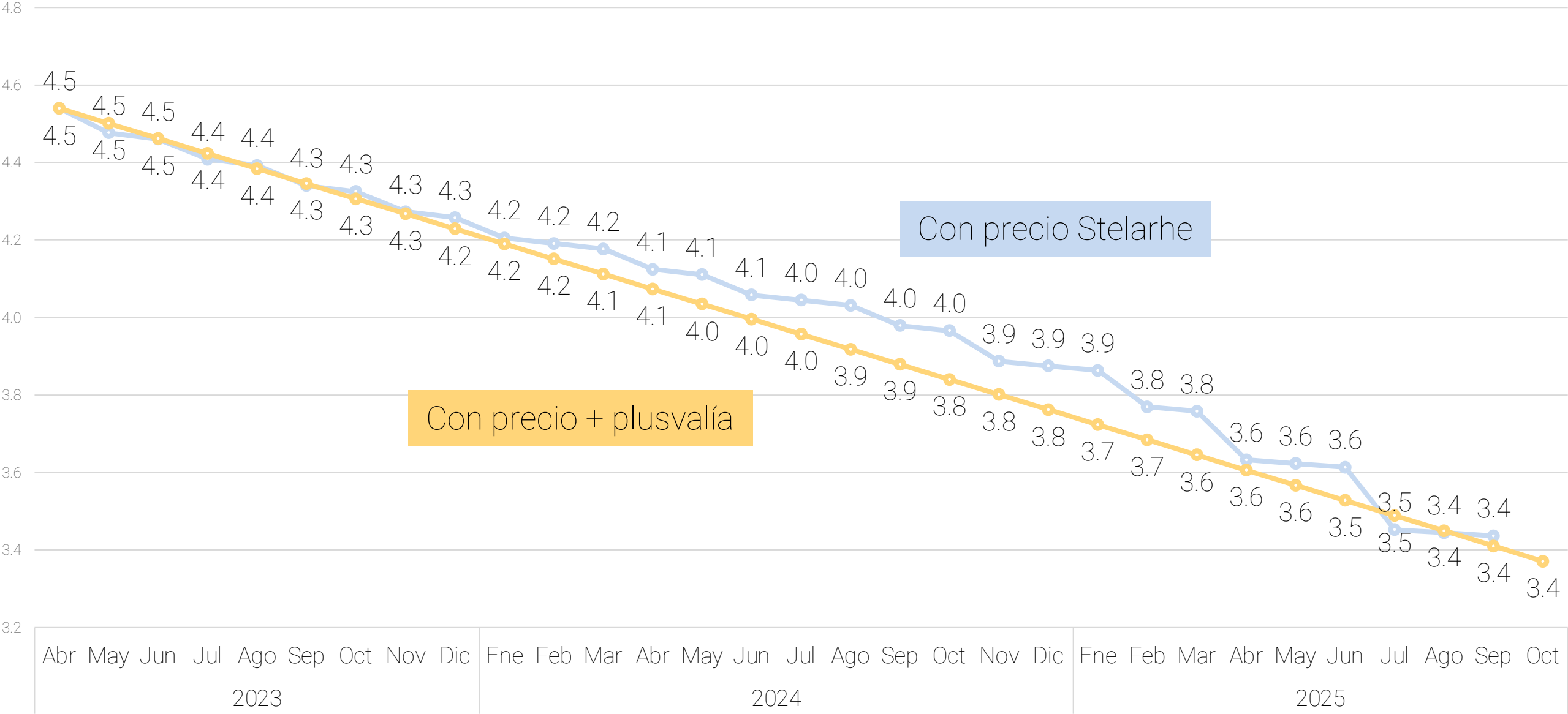
# Proyección de **ventas acumuladas**- precio vs. ventas

*Escenario conservador (valor presente)*



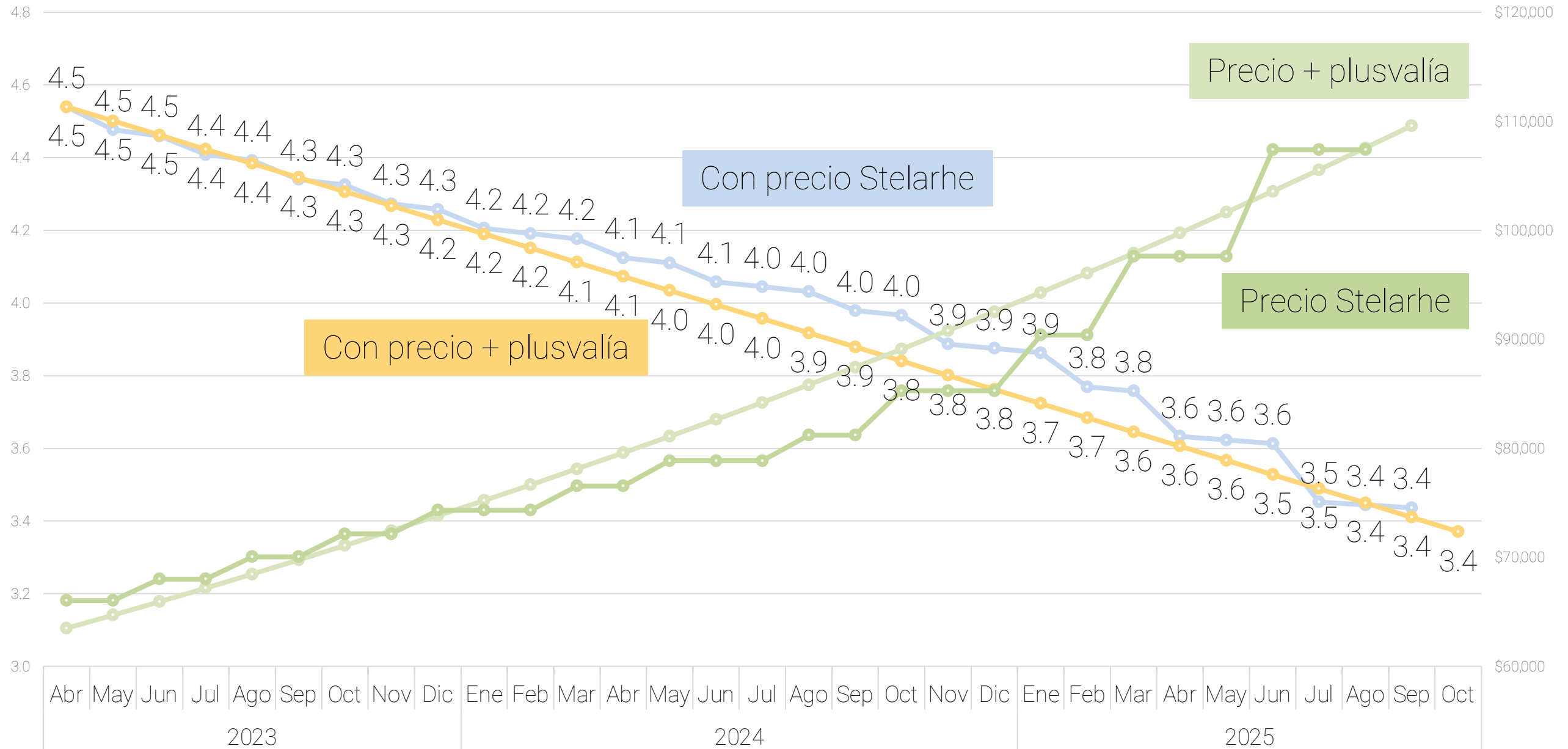
# Proyección de ventas- unidades vendidas

*Escenario moderado (valor presente)*



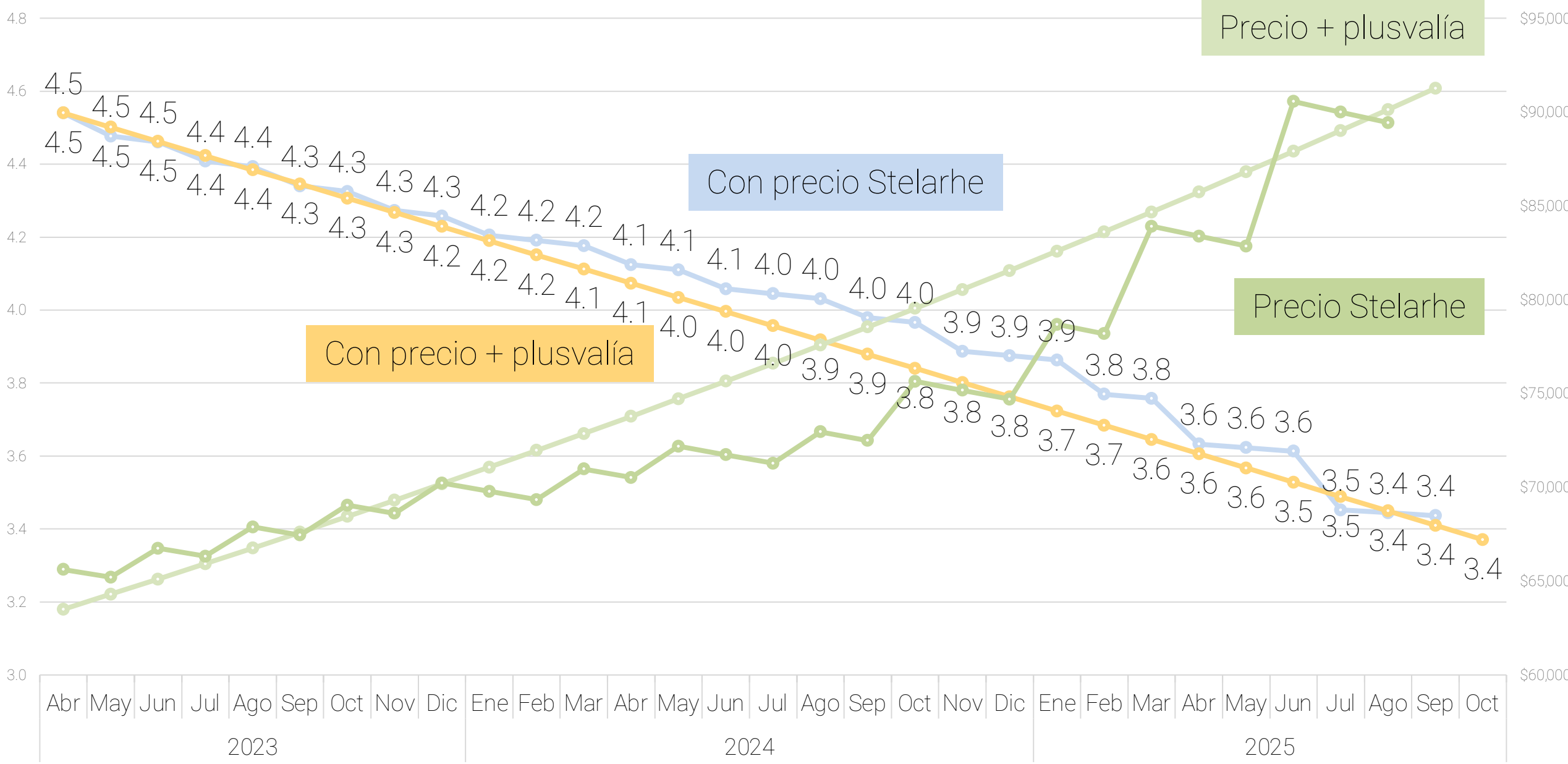
# Proyección de ventas- unidades vendidas

## *(valor real)*



# Proyección de ventas- unidades vendidas

*(valor presente)*





# Resumen

G. Arhe; Analítica Stelarhe;  
Mazatlán Sin; Marzo 2023

**Ideas**  
**Frescas**®

# Proyecciones Stelarhe (valor presente)

	Plusvalia mensual 1.9% en malecón (vista al mar)			Incrementos de precio por bloque (Stelarhe)		
Escenario	Conservador	Moderado	Optimista	Conservador	Moderado	Optimista
Precio inicial (m²)	\$63,500	\$63,500	\$63,500	\$63,500	\$63,500	\$63,500
Precio final (m²)	\$99,618	\$91,266	\$87,905	\$74,222	\$76,121	\$78,901
Meses en venta	37	31	27	34	30	26
Venta mínimas	2.7	3.4	3.9	3.2	3.7	4.3
Ventas máximas	4	4.5	5.1	4	4.5	5.1





# Los investigadores opinan...

G. Arhe; Analítica Stelarhe;  
Mazatlán Sin; Marzo 2023

**Ideas  
Frescas®**

# Conclusiones...

- » La intención de aumento de precio de Stelarhe queda por debajo del aumento de precio orgánico del malecón.
- » Cuando los incrementos son de 3% a 4% en los primeros meses de venta, los precios de Stelarhe superan los precios de la plusvalía orgánica de la zona, esto significa que Stelarhe venderá más caro que lo establecido por la zona.
- » Posteriormente, a partir del mes seis o del bloque 3 de la venta de Stelarhe, la plusvalía orgánica de la zona supera los precios de Stelarhe por lo que es posible que se puedan aumentar el precios de venta.

# Lo que pensamos...

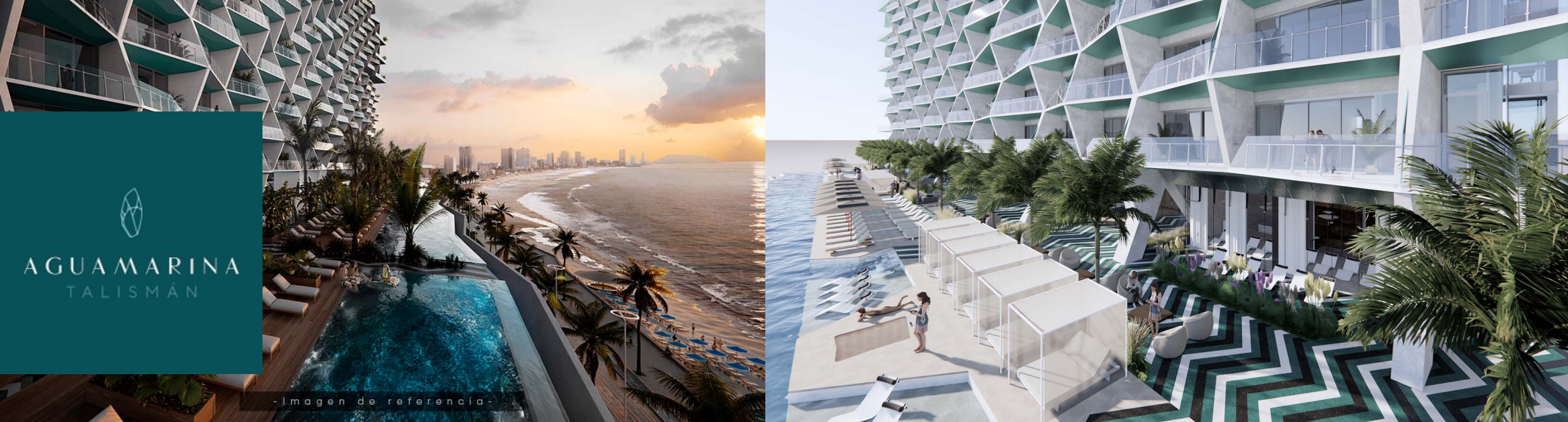
- » Al inicio del 2025 aproximadamente en el mes veinte se presenta la mayor diferencia de precios entre la plusvalía y Stelarhe; se pronostica que Stelarhe tendrá costos de venta de hasta 9.5% por debajo de la plusvalía.
- » Otro factor a considerar es la inflación, la cual está proyectada a 7.6% anual sin embargo, un suceso atípico como la apreciación de la moneda mexicana puede cambiar esta situación, haciendo que los costos de construcción incrementen más o, en el mejor de los casos, decrementen.
- » La proyección de ventas con los precios obtenidos con el aumento de la plusvalía mensual proyectada retrasan la venta total de uno a tres meses comparados con los precios de intensión de Stelarhe.

# Anexos

G. Arhe; Analítica Stelarhe;  
Mazatlán Sin; Marzo 2023

**Ideas**  
**Frescas**®





Nombre desarrollo:	Aguamarina
Desarrollador:	Grupo alerta y Vicasa
Comercializa:	-
Zona:	Malecón Ocean view
# unidades:	
Proyectadas:	501
Vendidas:	343
En venta:	158
Desempeño:	
Venta histórica:	31.2
Venta mensual:	7.7
% vendido:	68%
# meses en venta:	11

Nombre prototipo:	Aguamarina A
Precio:	\$13,305,706
Medida constr.:	230.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$57,850
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	4
# baños completos:	4
# medios baños:	1

Amenidades:			
Alberca	Coworking	Vestidores	Túnel para playa
Parque	Spa	Restaurante	Paddle
Gimnasio	Ludoteca	Salón yoga	Asoleaderos
Bar	Área de juegos		

Nombre prototipo:	Aguamarina C
Precio:	\$9,270,600
Medida constr.:	145.0
Medida terreno:	
Precio x m² constr.:	\$63,935
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	3
# baños completos:	3
# medios baños:	0

Nombre prototipo:	Aguamarina D
Precio:	\$7,496,286
Medida constr.:	105.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$71,393
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Acabados interiores:
Cocina integral, campana, parrilla eléctrica, horno convencional, clósets, minisplits, baños con cancelas de cristal templado

Financiamiento:	
Infonavit:	-
Fovissste:	-
Hipotecario:	-
Bancario:	-
Interno:	-
Enganche:	
% enganche:	-
Plazo (días):	-
Plazo (meses):	-





Nombre prototipo:	Aguamarina E	Nombre prototipo:	Aguamarina G	Nombre prototipo:	Aguamarina H	Nombre prototipo:	AguamarinaLI	Nombre prototipo:	AguamarinaLf	Nombre prototipo:	AguamarinaLd
Precio:	\$7,042,000	Precio:	\$4,267,533	Precio:	\$3,710,857	Precio:	\$5,298,000	Precio:	\$6,368,684	Precio:	\$4,771,588
Medida constr.:	90.0	Medida constr.:	79.0	Medida constr.:	66.0	Medida constr.:	88.0	Medida constr.:	88.0	Medida constr.:	109.2
Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	NA	Medida terreno:	-	Medida terreno:	NA	Medida terreno:	NA
Precio x m² constr.:	\$78,244	Precio x m² constr.:	\$54,019	Precio x m² constr.:	\$56,225	Precio x m² constr.:	\$60,204	Precio x m² constr.:	\$72,371	Precio x m² constr.:	\$62,784
Precio x m² terreno.:	-	Precio x m² terreno.:	-	Precio x m² terreno.:	-	Precio x m² terreno.:	-	Precio x m² terreno.:	-	Precio x m² terreno.:	NA
Distribución:		Distribución:		Distribución:		Distribución:		Distribución:		Distribución:	
# recámaras:	2	# recámaras:	1	# recámaras:	1	# recámaras:	1	# recámaras:	1	# recámaras:	1
# baños completos:	2	# baños completos:	1	# baños completos:	1	# baños completos:	1	# baños completos:	1	# baños completos:	1
# medios baños:	0	# medios baños:	1	# medios baños:	0	# medios baños:	1	# medios baños:	1	# medios baños:	0



Nombre desarrollo:	Boca de mar
Desarrollador:	90 grados, proyectos + construcción
Comercializa:	Casas frescas
Zona:	Malecón Ocean view
# unidades:	
Proyectadas:	48
Vendidas:	31
En venta:	17
Desempeño:	
Venta histórica:	1.1
Venta mensual:	4.0
% vendido:	65%
# meses en venta:	27

Nombre prototipo:	Olas Altas
Precio:	\$ 8,275,000
Medida constr.:	132.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$ 62,689
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Amenidades:			
Alberca	Asadores	Sky bar	Hidromasaje
Gimnasio	Coworking	Cabina masajes	Recepción
Asoleadores	Terraza	Restaurante	Virtual reality
Roof Garden	Cancha basquetbol	Gamer zone	

Nombre prototipo:	Tres Islas
Precio:	\$ 7,025,000
Medida constr.:	102.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$ 68,872
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Nombre prototipo:	Bahía
Precio:	\$7,775,000
Medida constr.:	124.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$ 62,701
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Acabados interiores:
Cocina integral cubierta de granito, canceles de balo, todos los acabados en madera de cedro y caobilla.
Acabados exteriores:
Diseño moderno simulando olas de mar con terrazas.

Financiamiento:	
Infonavit:	-
Fovissste:	-
Hipotecario:	✓
Bancario:	✓
Interno:	✓
Enganche:	
% enganche:	35%
Plazo (días):	-
Plazo (meses):	3





Nombre prototipo:	Crucero
Precio:	\$6,225,000
Medida constr.:	98.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$63,520
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Nombre prototipo:	Sunset
Precio:	\$7,200,000
Medida constr.:	116.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$62,069
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Nombre prototipo:	Pacífico
Precio:	\$7,100,000
Medida constr.:	112.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$63,392
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0





Nombre des.:	Imperia Beach Tower	Nombre prototipo:	A. Vista a la laguna	Nombre prototipo:	B. Vista a la laguna	Nombre prototipo:	C. Vista al mar	Nombre prototipo:	E. Vista al mar	Nombre prototipo:	Loft	Financiamiento:	
Desarrollador:	Elite desarrollos Inmobiliarios	Precio:	\$4,981,333	Precio:	\$4,486,375	Precio:	\$6,926,500	Precio:	\$11,008,000	Precio:	\$2,802,182	Infonavit:	
Comercializa:	Inverte Real State, Regency	Medida constr.:	85.0	Medida constr.:	80.0	Medida constr.:	105.0	Medida constr.:	168.8	Medida constr.:	50.5	Fovissste:	
Zona:	Malecón Ocean View	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Hipotecario:	✓
# unidades:		Precio x m² constr.:	\$58,603	Precio x m² constr.:	\$56,079	Precio x m² constr.:	\$65,966	Precio x m² constr.:	\$65,213	Precio x m² constr.:	\$55,488	Bancario:	✓
Proyectadas:	178	Precio x m² terr.:	-	Precio x m² terr.:	-	Precio x m² terr.:	-	Precio x m² terr.:	-	Precio x m² terr.:	-	Interno:	✓
Vendidas:	137	Distribución:		Distribución:		Distribución:		Distribución:		Distribución:		Enganche:	
En venta:	41	# recámaras:	2	# recámaras:	2	# recámaras:	2	# recámaras:	3	# recámaras:	1	% enganche:	35%
Desempeño:		# baños compl.:	2	# baños compl.:	2	# baños compl.:	2	# baños compl.:	3	# baños compl.:	1	Plazo (meses):	-
		# medios baños:	0	# medios baños:	0	# medios baños:	0	# medios baños:	0	# medios baños:	0		
Venta histórica:	3.9	Amenidades:						Acabados interiores:					
Venta mensual:	3.3	Alberca	Gimnasio	Asoleaderos	Restaurant bar	Cocina integral, closets, cancelos de baño y minisplits							
% vendido:	77%	Juegos infantiles	Terraza	Ludoteca	Área de eventos	Acabados exteriores:							
# meses venta:	35	Paddle	Cine	Boliche	Áreas verdes	Minimalista y vanguardista.							
		Ludoteca	Coworking	Spa									

[ 61 ]





Nombre desarrollo:	Pacific Pearl Tower
Desarrollador:	Ikapital Real Estate
Comercializa:	Ikapital Real Estate
Zona:	Malecóm Ocean View
# unidades:	
Proyectadas:	60
Vendidas:	50
En venta:	10
Desempeño:	
Venta histórica:	1.5
Venta mensual:	3.3
% vendido:	83%
# meses en venta:	34

Nombre prototipo:	A
Precio:	\$8,520,768
Medida constr.:	117.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$72,827
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Amenidades:			
Alberca	Roof Garden	Parque	Asadores
Gimnasio	Jacuzzi	Asoleadores	

Nombre prototipo:	B
Precio:	\$7,264,184
Medida constr.:	117.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$62,087
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Nombre prototipo:	B_2
Precio:	\$5,547,312
Medida constr.:	78.2
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$70,964
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	1
# baños completos:	1
# medios baños:	0

Acabados interiores:	
Cocina Integral con parrilla y campana, cuarto de lavado, cancelos de baño, clósets y minisplits.	
Acabados exteriores:	
Diseño moderno en yeso con ventanales	

Financiamiento:	
Infonavit:	-
Fovissste:	-
Hipotecario:	✓
Bancario:	✓
Interno:	✓
Enganche:	
% enganche:	30%
Plazo (días):	15
Plazo (meses):	-





Nombre desarrollo:	Nereo
Desarrollador:	Grupo Bonanza
Comercializa:	Diamond Real Estate
Zona:	Malecón Ocean view
# unidades:	
Proyectadas:	120
Vendidas:	43
En venta:	77
Desempeño:	
Venta histórica:	2.5
Venta mensual:	1.3
% vendido:	36%
# meses en venta:	17

Nombre prototipo:	Clío
Precio:	\$3,155,969
Medida constr.:	50.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$63,119
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	1
# baños completos:	1
# medios baños:	0

Amenidades:			
Alberca	Spa	Restaurante	Asoleadores
Gimnasio	Sky bar	Administración	Coworking
Cancha de squash	Concierge		

Nombre prototipo:	Efira A
Precio:	\$8,942,143
Medida constr.:	155.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$ 57,691
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	3
# baños completos:	3
# medios baños:	0

Nombre prototipo:	Galathea
Precio:	\$6,607,250
Medida constr.:	108.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$61,178
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Acabados interiores:	
Acabados de lujos, cocina integral con cubierta de granito, clósets, cancelos de baño, minisplots	
Acabados exteriores:	
Diseño vanguardista con ventanales y balcones	

Financiamiento:	
Infonavit:	-
Fovissste:	-
Hipotecario:	✓
Bancario:	✓
Interno:	✓
Enganche:	
% enganche:	30%
Plazo (días):	-
Plazo (meses):	1





Nombre desarrollo:	Litoral Ocean Condos	Nombre prototipo:	Península	Nombre prototipo:	Golfo	Nombre prototipo:	Cabo	Nombre prototipo:	Ensenada	Nombre prototipo:	Riviera	Financiamiento:	
Desarrollador:	Privado	Precio:	\$11,492,000	Precio:	\$9,710,480	Precio:	\$4,890,000	Precio:	\$6,954,845	Precio:	\$7,066,410	Infonavit:	
Comercializa:	Sergio Letamend	Medida constr.:	182.0	Medida constr.:	154.0	Medida constr.:	70.0	Medida constr.:	122.5	Medida constr.:	134.5	Fovissste:	
Zona:	Malecón Ocean view	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Hipotecario:	✓
# unidades:		Precio x m² constr.:	\$63,142	Precio x m² constr.:	\$63,055	Precio x m² constr.:	\$69,857	Precio x m² constr.:	\$56,774	Precio x m² constr.:	\$52,538	Bancario:	✓
Proyectadas:	32	Precio x m² terr.:	-	Precio x m² terr.:	-	Precio x m² terr.:	-	Precio x m² terr.:	-	Precio x m² terr.:	-	Interno:	✓
Vendidas:	14	Distribución:		Distribución:		Distribución:		Distribución:		Distribución:		Enganche:	
En venta:	18	# recámaras:	3	# recámaras:	3	# recámaras:	1	# recámaras:	2	# recámaras:	2	% enganche:	35%
Desempeño:		# baños compl.:	3	# baños compl.:	3	# baños compl.:	1	# baños compl.:	2	# baños compl.:	2	Plazo (meses):	-
Venta histórica:	0.8	# medios baños:	0	# medios baños:	0	# medios baños:	1	# medios baños:	1	# medios baños:	2		
Venta mensual:	0.7	Amenidades:					Acabados interiores:						
% vendido:	44%	Alberca	Gimnasio	Asoleaderos	Elevador	Acabados de lujo, concina integral con cubierta granito, closets, canceles de baño, minisplits, parrilla y boiler eléctrico, preparación tina hidromasaje							
# meses en venta:	17	Restaurant- bar	Spa	Ludoteca	Área de eventos	Acabados exteriores:							
Diseño moderno con ventanales y terrazas con balcones.													

64



Nombre desarrollo:	Akoya	Nombre prototipo:	A	Nombre prototipo:	B Y D	Nombre prototipo:	C	Nombre prototipo:	E	Financiamiento:	
Desarrollador:	Privanza	Precio:	\$6,112,953	Precio:	\$7,936,053	Precio:	\$7,224,815	Precio:	\$6,406,205	Financiamiento:	
Comercializa:	Lizantos	Medida constr.:	112.3	Medida constr.:	132.5	Medida constr.:	123.2	Medida constr.:	141.0	Infonavit:	-
Zona:	Malecón Ocean view	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Fovissste:	-
# unidades:		Precio x m² constr.:	\$ 54,439	Precio x m² constr.:	\$59,899	Precio x m² constr.:	\$58,652	Precio x m² constr.:	\$45,447	Hipotecario:	-
Proyectadas:	75	Precio x m² terreno:	-	Precio x m² terreno:	-	Precio x m² terreno:	-	Precio x m² terreno:		Bancario:	✓
Vendas:	39	Distribución:		Distribución:		Distribución:		Distribución:		Interno:	✓
En venta:	36	# recámaras:	2	# recámaras:	2	# recámaras:	2	# recámaras:	3	Enganche:	
Desempeño:		# baños completos:	2	# baños completos:	2	# baños completos:	2	# baños completos:	3	% enganche:	30%
Venta histórica:	2.6	# medios baños:	0	# medios baños:	0	# medios baños:	0	# medios baños:	0	Plazo (días):	15
Venta mensual:	0.3										
% vendido:	52%										
# meses en venta:	15										





# PLAYA NORTE

Nombre desarrollo:	Playa norte
Desarrollador:	Av. Constr.
Comercializa:	Av. Constr.
Zona:	Malecón Ocean view
# unidades:	
Proyectadas:	44
Vendidas:	16
En venta:	28
Desempeño:	
Venta histórica:	2.7
Venta mensual:	0.0
% vendido:	36%
# meses en venta:	6

Nombre prototipo:	A
Precio:	\$5,044,000
Medida constr.:	97.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$ 52,000
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	3
# baños completos:	3
# medios baños:	0

Amenidades:			
Alberca	Spa	Business center	Gimnasio
Asoleadores	Bar	Elevador	Coworking
Restaurante			

Nombre prototipo:	B
Precio:	\$4,940,000
Medida constr.:	95.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$ 52,000
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Nombre prototipo:	C
Precio:	\$ 2,288,000
Medida constr.:	44.0
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$ 52,000
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	1
# baños completos:	1
# medios baños:	0

Acabados interiores:	
Cocina integral con cubierta de granito,, parrilla, campana, clósets, cancelas de vidrio templado, minisplits.	
Acabados exteriores:	
Diseño moderno con ventanales	

Financiamiento:	
Infonavit:	-
Fovissste:	-
Hipotecario:	-
Bancario:	✓
Interno:	✓
Enganche:	
% enganche:	30%
Plazo (días):	-
Plazo (meses):	1



Nombre desarrollo:	Vigía Sky tower	Nombre prototipo:	Almarena	Nombre prototipo:	Pinet	Nombre prototipo:	Marbella	Nombre prototipo:	Fuengirola	Nombre prototipo:	Mecenas	Financiamiento:	
Desarrollador:	Central Business	Precio:	\$7,563,000	Precio:	\$6,216,000	Precio:	\$7,336,350	Precio:	\$12,442,500	Precio:	\$6,652,200	Infonavit:	
Comercializa:	Central Business	Medida constr.:	126.1	Medida constr.:	103.6	Medida constr.:	116.5	Medida constr.:	197.5	Medida constr.:	110.9	Fovissste:	
Zona:	Malecón Ocean view	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Medida terreno:	-	Hipotecario:	✓
# unidades:		Precio x m² constr.:	\$60,000	Precio x m² constr.:	\$60,000	Precio x m² constr.:	\$63,000	Precio x m² constr.:	\$63,000	Precio x m² constr.:	\$60,000	Bancario:	✓
Proyectadas:	40	Precio x m² terr.:	-	Precio x m² terr.:		Precio x m² terr.:	-	Precio x m² terr.:		Precio x m² terr.:	-	Interno:	✓
Vendidas:	21	Distribución:		Distribución:		Distribución:		Distribución:		Distribución:		Enganche:	
En venta:	19	# recámaras:	3	# recámaras:	2	# recámaras:	2	# recámaras:	3	# recámaras:	2	% enganche:	35%
Desempeño:		# baños compl.:	2	# baños compl.:	2	# baños compl.:	2	# baños compl.:	3	# baños compl.:	2	Plazo (meses):	-
		# medios baños:	1	# medios baños:	0	# medios baños:	0	# medios baños:	0	# medios baños:	0		
Venta histórica:	2.3	Amenidades:						Acabados interiores:					
Venta mensual:	0.0	Alberca	Coworking	Sky bar	Carril de nado	Cocina integral con cubierta de granito, cancelas de baño con cristal templado, clósets, parrilla eléctrica, campana, y minisplits							
% vendido:	53%	Gimnasio	Jacuzzi	Cancha squash	Área de tv	Acabados exteriores:							
# meses en venta:	9	Asoleadores	Área de juegos	Lobby	Roof Garden	Diseño moderno con ventanales							
		Minigolf	Administración										

[ 67 ]





Nombre prototipo:	Galera
Precio:	\$4,032,000
Medida constr.:	67.2
Medida terreno:	-
Precio x m <sup>2</sup> constr.:	\$60,000
Precio x m <sup>2</sup> terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	1
# baños completos:	1
# medios baños:	0

Nombre prototipo:	Estepona
Precio:	\$7,554,000
Medida constr.:	125.9
Medida terreno:	-
Precio x m <sup>2</sup> constr.:	\$60,000
Precio x m <sup>2</sup> terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	3
# baños completos:	2
# medios baños:	1

Nombre prototipo:	Nerja
Precio:	\$8,223,000
Medida constr.:	137.1
Medida terreno:	-
Precio x m <sup>2</sup> constr.:	\$60,000
Precio x m <sup>2</sup> terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0





Nombre desarrollo:	Cristal Bay
Desarrollador:	Rivega
Comercializa:	Rivega
Zona:	Malecón Ocean view
# unidades:	
Proyectadas:	60
Vendidas:	59
En venta:	1
Desempeño:	
Venta histórica:	1.4
Venta mensual:	0.0
% vendido:	98%
# meses en venta:	41

Nombre prototipo:	B
Precio:	\$ 7,750,000
Medida constr.:	119.7
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$ 64,739
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Acabados interiores:			
Barra con cubierta de cuarzo, blacksplash, gabinetes, parrilla eléctrica, clósets, campana, cancelles e cristal, cerradura inteligente, horno, lavavajillas, triturador, tina hidromasaje.			
Acabados exteriores:			
Diseño moderno con ventanales y barandales cristal templado			
Amenidades:			
Alberca	Fogatero	Gimnasio	Spa
Asoleadores	Concierge	Asadores	

Financiamiento:	
Infonavit:	-
Fovissste:	-
Hipotecario:	✓
Bancario:	✓
Interno:	✓
Enganche:	
% enganche:	25%
Plazo (días):	15
Plazo (meses):	-





Nombre desarrollo:	Torre 3 H
Desarrollador:	Andes desarrollos
Comercializa:	Forza Inmobiliaria, Hauss, De pre venta
Zona:	Malecón Ocean View
# unidades:	
Proyectadas:	19
Vendidas:	11
En venta:	8
Desempeño:	
Venta histórica:	0.8
Venta mensual:	0.0
% vendido:	58%
# meses en venta:	0

Nombre prototipo:	Ibiza
Precio:	\$ 11,424,858
Medida constr.:	222.2
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$ 51,417
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	4
# baños completos:	4
# medios baños:	0

Amenidades:	
Alberca	Coworking
Asoleadores	Jacuzzi
Estacionamiento robotizado	Jacuzzi

Nombre prototipo:	Mónaco
Precio:	\$ 5,928,810
Medida constr.:	108.4
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$ 54,678
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Salón de usos múltiples	Gimnasio
Bar	Roof Garden

Nombre prototipo:	Mallorca
Precio:	\$5,993,091
Medida constr.:	109.4
Medida terreno:	-
Precio x m² constr.:	\$54,746
Precio x m² terreno.:	-
Distribución:	
# recámaras:	2
# baños completos:	2
# medios baños:	0

Acabados interiores:	
Cocina integral, clósets, canceles de baño	
Acabados exteriores:	
Diseño moderno con terrazas amplias	

Financiamiento:	
Infonavit:	-
Fovissste:	-
Hipotecario:	✓
Bancario:	✓
Interno:	✓
Enganche:	
% enganche:	30%
Plazo (días):	-
Plazo (meses):	1



# Ayudamos a que crezcas más rentable...

669.1360900

nando@ideasfrescas.com.mx

www.ideasfrescas.com.mx

@ideasfrescas

**Ideas  
Frescas®**