



Marina Tower





Índice

- **Resumen Ejecutivo**
- **Descripción del Proyecto**
- **Información de Mercado**
 - Inventario disponible
 - Oferta vigente
- **Modelo de Negocio:** Condiciones de la venta





Resumen Ejecutivo

Ubicación

Carretera escénica Tijuana Ensenada Km 73,
Condominio Harbor Club, Puerto Salina
Ensenada, Baja California

El proyecto tiene acceso desde la carretera Tijuana-
Ensenada a:

50 minutos de San Diego
30 minutos de Ensenada
40 minutos de Valle de Guadalupe

A la venta proyecto de inversión inmobiliaria que consta de 19 viviendas. **El proyecto se vende en su totalidad, no por departamento**

■ Precio del proyecto en el mercado	\$ 72,549,324 MDP
-------------------------------------	-------------------

■ Precio de Venta	\$ 46,078,200 MDP
-------------------	-------------------

■ Inversión estimada (En los departamentos)	\$ 11,464,825 MDP
--	-------------------

■ Margen desarrollador	\$ 15,006,299 MDP
------------------------	-------------------



Descripción del Proyecto

Los departamentos y suites se ubican en “Harbour Club” conocido como Marina Tower.

El fraccionamiento cuenta con una concesión de Zona Federal Marítima para la construcción, operación y explotación de una marina con vigencia de 22 años, plazo que posteriormente se prorrogó hasta el 21 de Septiembre del año 2030.

Este edificio consta de 11 niveles distribuidos en 40 viviendas mas un nivel de estacionamiento, una franja comercial de 6 locales.

Cuenta con una excelente ubicación ya que tiene vistas hacia la Marina como al Océano Pacífico.

■ Características del conjunto:

Superficie del terreno	3,741.88 m ²
Superficie de construcción	6,239 m ²

Descripción del Proyecto

Ubicación



Descripción del Proyecto

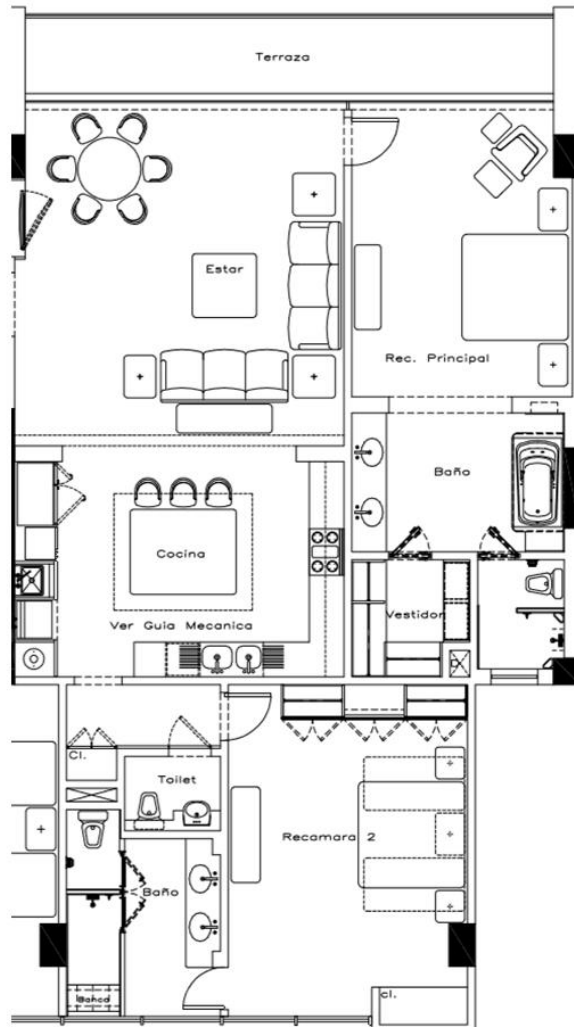
Plantas Tipo

- 6 suites con superficies desde 43 m² hasta 74 m². Las suites tienen una distribución de sala, cocineta, baño, una recámara, terraza.

Suites
3 superficies de terraza



Departamento
2 recámaras

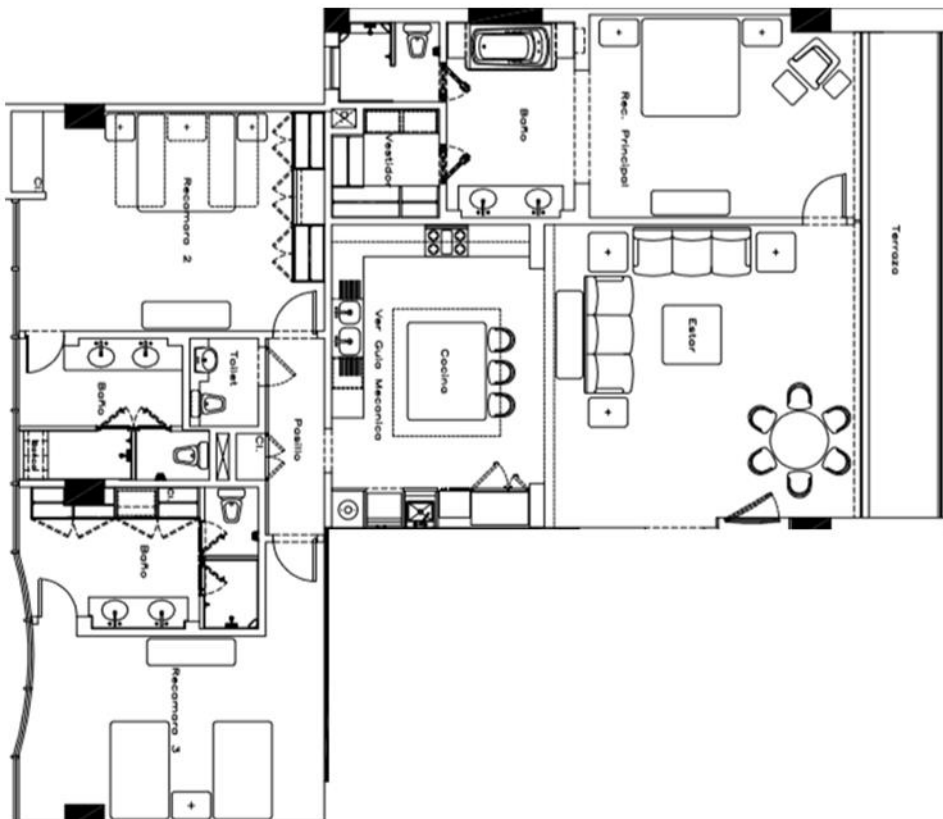


Descripción del Proyecto

Plantas Tipo

- 13 departamentos desde 191 m² hasta 227m². Dos departamentos cuentan con una terraza de 478.23 m² Los departamentos tienen la siguiente distribución de sala comedor, cocina, 2 o 3 recámaras, 2 baños completos y un cajón de estacionamiento.

Departamento 3 recámaras



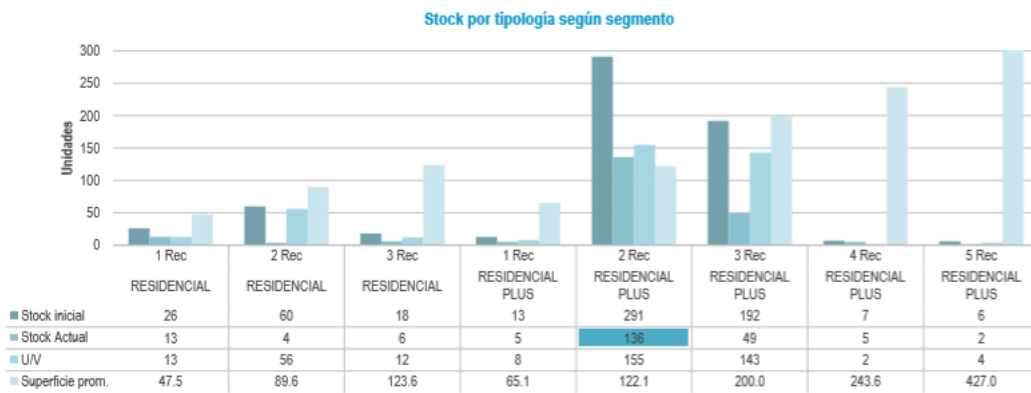
Información de mercado

Inventario disponible

El segmento que destaca en la zona es el Residencial Plus en la tipología de 2 recámaras, que cuenta con un stock actual de 136 unidades, tiene una participación en el mercado de un 61.8% del stock total.

La tipología de 3 recámaras, en el segmento Residencial Plus cuenta con 49 unidades, la superficie promedio es de 200 m²

El producto con menor frecuencia en la zona es de 5 recámaras para el segmento de residencial plus, con una superficie promedio de 427 m²



Oferta vigente

El precio promedio de la zona analizada es de USD \$291,599

El rango de USD\$250 mil a USD\$ 299 mil presenta el mejor comportamiento, ya que desplaza 3.3 unidades por mes y tiene 101 unidades a la venta



Modelo de negocio

Condiciones de venta

La venta es por las 19 viviendas en una sola gestión inmobiliaria.

Precio de venta

\$ 46,078,200 MDP

Suites

\$ 10,480,000 MDP

Departamentos

\$ 35,598,200 MDP

■ 6 suites

Las 6 suites incluidas en el proyecto, están en un nivel alto de terminación,.

Detalle por unidad – Suites

Suites	Superficie Interior	Terraza cubierta	Valor Comercial	Precio venta
CS18	59.66 m ²	14.79 m ²	\$ 2,263,189	\$ 2,180,000
CS16	59.56 m ²	14.77 m ²	\$ 2,259,723	\$ 2,179,000
CS04	55.56 m ²	5.64 m ²	\$ 1,909,190	\$ 1,854,000
CS07	37.81 m ²	7.66 m ²	\$ 1,477,775	\$ 1,436,000
CS10	37.81 m ²	7.66 m ²	\$ 1,477,678	\$ 1,440,000
CS09	36.20 m ²	7.40 m ²	\$ 1,430,080	\$ 1,391,000
6 Suites	286.59 m²	57.92 m²	\$ 10,817,634.90	\$ 10,480,000.00

■ 13 departamentos

Valor de promoción S 35,598,200 MXN

Valor comercial \$ 61,731,689 MXN

Saneamiento \$ 11,464,825 MXN

Margen desarrollador 14,668,664 MXN

Detalle inversión por unidad – Departamentos

Dpto.	Superficie	Terraza cubierta	Terraza descubierta	Valor Comercial	Precio venta	Saneamiento	Utilidad
C902	210.09 m ²	17.57 m ²		\$ 4,871,817.00	\$ 2,525,600.00	\$ 1,163,279.10	\$ 1,182,937.90
C802	209.07 m ²	17.57 m ²		\$ 4,863,342.60	\$ 2,576,200.00	\$ 1,110,324.42	\$ 1,176,818.18
C702	208.03 m ²	17.57 m ²		\$ 4,827,775.80	\$ 2,583,900.00	\$ 1,078,531.94	\$ 1,165,343.86
C502	206.13 m ²	17.57 m ²		\$ 4,831,920.00	\$ 2,678,500.00	\$ 995,588.41	\$ 1,157,831.59
C402	205.43 m ²	17.57 m ²		\$ 4,816,713.60	\$ 2,656,500.00	\$ 1,005,118.27	\$ 1,155,095.33
C302	205.06 m ²	17.57 m ²		\$ 4,853,355.80	\$ 2,735,700.00	\$ 958,523.31	\$ 1,159,132.49
C202	204.67 m ²	17.57 m ²		\$ 4,800,319.20	\$ 2,827,000.00	\$ 838,012.36	\$ 1,135,306.84
C-GH2	204.67 m ²	17.57 m ²	478.52 m ²	\$ 5,755,912.40	\$ 3,413,300.00	\$ 983,866.27	\$ 1,358,746.13
C901	176.22 m ²	17.57 m ²		\$ 4,263,424.00	\$ 2,248,400.00	\$ 983,036.14	\$ 1,031,987.86
C801	176.00 m ²	17.57 m ²		\$ 4,258,474.00	\$ 2,257,200.00	\$ 970,818.31	\$ 1,030,455.69
C601	175.27 m ²	17.57 m ²		\$ 4,242,370.00	\$ 2,981,000.00	\$ 301,403.24	\$ 959,966.76
C401	174.55 m ²	17.57 m ²		\$ 4,284,276.00	\$ 2,963,400.00	\$ 347,636.22	\$ 973,239.78
C-GH1	174.17 m ²	17.57 m ²	478.23 m ²	\$ 5,061,988.80	\$ 3,151,500.00	\$ 728,686.74	\$ 1,181,802.06
13	2529.35 m ²	228.40 m ²	956.75 m ²	\$ 61,731,689.20	\$ 35,598,200.00	\$ 11,464,824.73	\$ 14,668,664.47

- Con los 21 propietarios existentes se deberá conformar una Sociedad de Condóminos.
- Adicionalmente se requiere un saneamiento de \$1,500,000 M.N. aproximadamente entre los 46 condóminos para el pago de un adeudo con el Organismo Operador de Agua de Ensenada (CESPE) y poder contar con el suministro y obtener el Certificado de libertad de gravamen Fiscal para individualizar.
- Este saneamiento no incluye las áreas comunes del edificio, sólo de los departamentos.