

## DOS SOLES I

### INFORMACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE PROYECTO

Modelo de Negocio	Desarrollo
Ubicación	Carretera Federal 1, en el Municipio de La Paz, Baja California Sur, Carretera La Paz a San Juan de La Costa, kilómetro 13+000, fracción del predio denominado "Pozo de Rodríguez o El Paraje"
Clave de proyecto	DO-TR-DS-I
URL	<a href="#">Ubicación</a>



#### Descripción de Proyecto

Proyecto de lotificación con un total de 680 lotes que van desde los 500m<sup>2</sup> hasta 2312.59m<sup>2</sup> como propiedad privada. Ubicado a 35 minutos del centro de la ciudad de La Paz, Baja California Sur. Cerca de la playa Quelele, dunas del Mogote y la playa el Comitán. Con acceso desde la carretera federal 1.

#### AMENIDADES:

Gimnasio, salon de usos multiples, alberca, área de camastros, restaurante-bar, ceneteca y lienzo charro. Actualmente cuenta con escaleras de las dunas. Cuatro de las casas de la familia Knaj se ubican en este proyecto.



#### Proyecto de Subdivisión



### ESTUDIO DE OFERTA EN EL MERCADO

Conforme a los datos recabados en La Paz ubicada en el estado de Baja California Sur, se cuentan con los siguientes tabuladores de precios por m2 en venta de Lotes y Hectareas en La Paz, teniendo un **precio promedio de \$1,475.01 por m2** en venta de Hectárea y un precio promedio de \$3,317.66 por m2 en venta de Lotes.

#### Tabulador de precios por m2 en La Paz, B.C. (Hectáreas y Lotes)

PREDIO	PRECIO TOTAL	SUPERFICIE M2	PRECIO M2 PESOS	DIRECCIÓN
LOTE	\$ 7,919,860.00	734	\$ 10,790.00	LOMAS PALMIRA, LA PAZ
HECTÁREAS	\$ 11,250,000.00	15,000	\$ 750.00	EL CENTENARIO, LA PAZ
LOTE	\$ 1,260,000.00	375	\$ 3,360.00	ROSAURA ZAPATA ESQ. REFORMA
LOTE	\$ 12,974,000.00	2,447.96	\$ 5,299.92	Indeco, La Paz Baja California Sur 23070
LOTE	\$ 500,000.00	200	\$ 2,500.00	La Paz Club Campestre , Campestre, La Paz
LOTE	\$ 6,480,000.00	3260	\$ 1,987.73	Comitán, La Paz
LOTE	\$ 2,610,000.00	660	\$ 3,954.55	Bahía San Juanico , Lomas de Palmira
LOTE	\$ 10,400,000.00	6919	\$ 1,503.11	QUELELE , Centenario, La Paz
HECTÁREAS	\$ 450,000.00	200	\$ 2,250.00	El Centenario, La Paz
LOTE	\$ 9,900,000.00	9500	\$ 1,042.11	El Centenario, La Paz
LOTE	\$ 5,900,000.00	3919	\$ 1,505.49	Comitán, La Paz
LOTE	\$ 5,950,000.00	1222	\$ 4,869.07	Bahia, Pedregal
HECTÁREAS	\$ 44,909,000.00	20413	\$ 2,200.02	Colina del Sol, La Paz

Venta por Lote	
PROMEDIO M2	\$ 3,317.66
PRECIO M2 DESDE	\$ 1,042.11
PRECIO M2 HASTA	\$ 10,790.00

Venta por Hectárea	
PROMEDIO M2	\$ 1,475.01
PRECIO M2 DESDE	\$ 750.00
PRECIO M2 HASTA	\$ 2,200.00

TRASCENDENCIA DE INVERSION EN DOS SOLES I (Proyección actual)

1. Inversión Inicial en 2023

PRECIO	SUPERFICIE	PRECIO M2
\$ 750,000.00	500	\$ 1,500.00



Se estima la trascendencia que tendrá la inversión tomando como base y ejemplo el costo actual por m2 en MDOS CAPITAL y el **costo promedio por m2 en la zona** de acuerdo al estudio de oferta en el mercado realizado en 2023.



2. Proyección de costo en 2023

NO. LOTES	SUPERFICIE EN M2	COSTO POR M2
1	500	\$ 3,317.66



3. Proyección de venta

VALOR LOTE	VENTA TOTAL	GANANCIA PROYECTADA
\$ 1,658,830.00	\$ 1,658,830.00	\$ 908,830.00

ROI = 121%



**1. Inversión inicial:** Compra e inversión de lote en Mdos Capital en 2023 con un costo actual de \$1,500 por m2 considerando el Frente.

**2. Proyección de costo en 2023:** Considerando el costo promedio por m2 en 2023, se toma como referencia para estimar la proyección de costo que tendría el lote adquirido para su venta.

**3. Proyección de venta:** Se estima el precio total a venta de acuerdo a los m2 y costo promedio actuales, posteriormente la venta total de la propiedad adquirida restando la inversión inicial y así obtener una ganancia Proyectada con una estimación de

TRASCENDENCIA DE INVERSION EN DOS SOLES I (Proyección a 4 años)

Considerando la "Venta del Lote" con un costo de m2 promedio obtenido del estudio de oferta en el mercado actual y valorando el crecimiento porcentual anual, puede estimarse el siguiente incremento de costos para venta en próximos años sin tomar en cuenta los factores que intervendrán para aumentar aún más la plusvalía así como la proyección de crecimiento en "Mancha Urbana en La Paz". (Anexo 1)

Crecimiento porcentual de costos en La Paz, B.C



INCREMENTO PORCENTUAL POR AÑO	1.80%	2.00%	1.98%	1.90%	2%
AÑO	2023	2024	2025	2026	2027
PROYECCIÓN DE PRECIOS	\$ 1,658,830.00	\$ 1,692,006.60	\$ 1,725,508.33	\$ 1,758,292.99	\$ 1,793,458.85

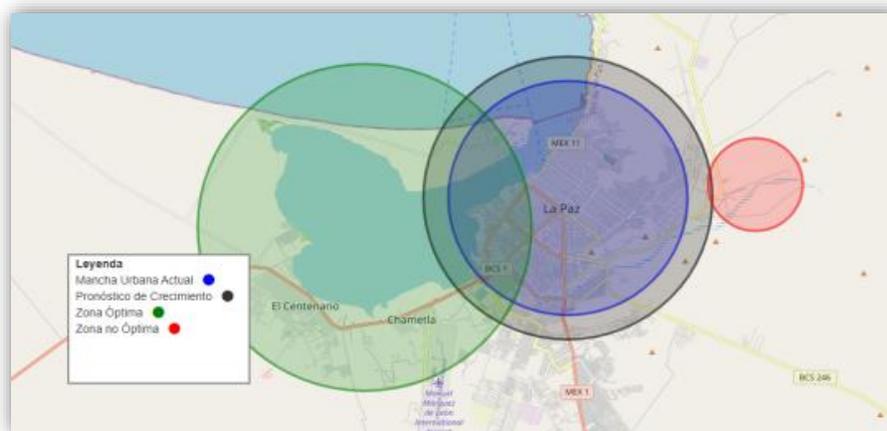


Ganancia Proyectada	\$	1,043,458.85
---------------------	----	--------------

ROI	=	139%
-----	---	------

### Proyección de crecimiento de mancha urbana (2023-2027)

Anexo 1



- Verde:** En el último año se presentó un crecimiento del 22.4% en visitantes a baja california norte en zonas cercanas a los aeropuertos y playas (Campana de Gauss)
- Azúl:** Representación promedio de la mancha urbana
- Gris:** Estimación y modelación de crecimiento con 2.3 % anual : <https://www.economia.gob.mx/datamexico/es/profile/geo/la-paz>
- Zona ROJA:** Debido a la baja demanda de la zona y poca accesibilidad a la zona.

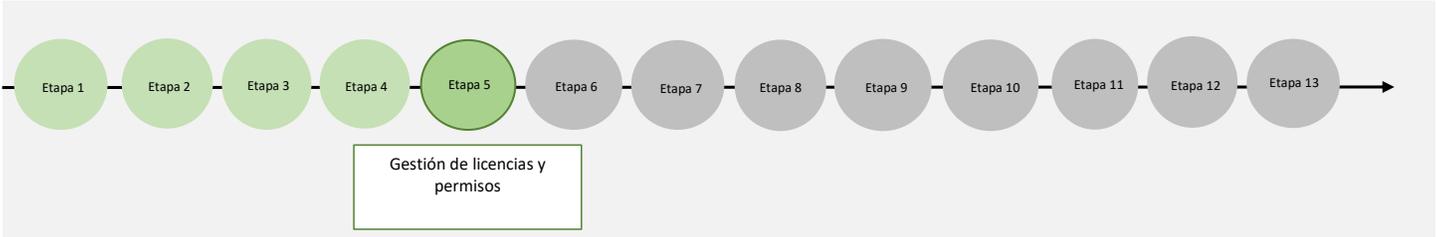
**NOTA:** Este mapa es sólo una representación ilustrativa y no debe considerarse como una representación exacta de la futura expansión urbana.

¡PARA UNA MEJOR EXPERIENCIA HAS CLICK AQUÍ!

➔ [DASHBOARD DATA EN TIEMPO REAL - LA PAZ, B.C](#)

## ESTATUS DE PROYECTO

### TIME LAPSE



### PROYECTO

### TRAMITES Y LICENCIAS

<ul style="list-style-type: none"> <li>¶ Estudio hidrológico, mecánico de suelos y levantamiento de curvas de nivel.</li> <li>¶ Puntos georeferenciados cotejados con la INEGI</li> <li>¶ Gestión de trámites de licencias y permisos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>¶ Uso de suelo</li> <li>¶ Clave catastral</li> <li>¶ contrato promesa de compraventa</li> </ul>
---	--

### PORCENTAJE DE DESARROLLO DE PROYECTO

TRABAJOS A REALIZAR	% AVANCE	AVANCE GENERAL
Limpieza y desmonte	20%	<b>3.81%</b>
Deslindes topográficos (Predio)	0%	
Deslindes topográficos (Lotes)	0%	
Equipamiento (agua, luz, drenaje)	0%	
Infraestructura	0.15%	
Amenidades	7%	
Accesos	0%	
Área verde	33%	
Área de donación	33%	

### AVANCES DE CONSTRUCCIÓN 3.81 %

