

VITTA TOWER®

TIJUANA B.C. / VIA RAPIDA



Índice:

- I. Portafolio de inversión inmobiliario (*performing assets*)
- II. Planta arquitectónica de prototipo GAIA (*3 Recámaras*)
- III. Planta arquitectónica de conjunto
- IV. Ubicación y vista de los prototipos seleccionados
- V. Planes de venta
- VI. Económicos de inversionista (*CAP RATE*)
- VII. Mecánica de apartado y pago

I. Portafolio de inversión inmobiliario
(performing assets)

I. **Portafolio de inversión inmobiliario** (*performing assets*)

Se refiere a la gestión y adquisición de bienes raíces estratégicos; los cuales tienen dos principales características:

1. **Generan flujos estables de efectivo** por medio de la captación de rentas mensuales.
2. **Generan plusvalía** anual de forma sostenible.

La combinación de ambas variables integra el indicador clave del público inversionista denominado **Tasa de Capitalización** (o CAP RATE por sus siglas en inglés).

I. Portafolio de inversión inmobiliario (*performing assets*)

¿Por qué Tijuana se ha convertido en el destino de inversión inmobiliaria más atractivo a nivel nacional?

1. Tijuana es la ciudad más poblada de México = demanda potencial.
2. Es frontera con la 4ta economía más importante del mundo.
3. Las propiedades para renta en California han incrementado de manera desmedida, por lo que;
4. Tijuana se ha convertido en una ciudad dormitorio para personas que trabajan en el sur de california = demanda binacional.
5. Actualmente la ciudad tiene una necesidad de más de 200,000 viviendas.
6. El sector maquilador tiene más de 35 mil vacantes que no han sido cubiertas, debido a que el personal no tiene donde comprar o rentar una vivienda.
7. A Tijuana le quedan 6,400 hectáreas urbanizables, las cuales se consumirán en los próximos 10 años. Cuando eso suceda;
8. Las propiedades aumentarán estrepitosamente su valor.

II. Planta arquitectónica de prototipo GAIA *(3 Recámaras)*



PROTOTIPO "GAIA I" DE 91.03 M2 (DEPARTAMENTO DE 3 RECÁMARAS)

- Interior 86.27 M2
- Terraza 4.76 M2
- 3 Recámaras
- 2 Baños Completos
- Sala
- Comedor
- Cocina
- Área de Lavado
- 2 Cajones de Estacionamiento

V I T T A
T O W E R.



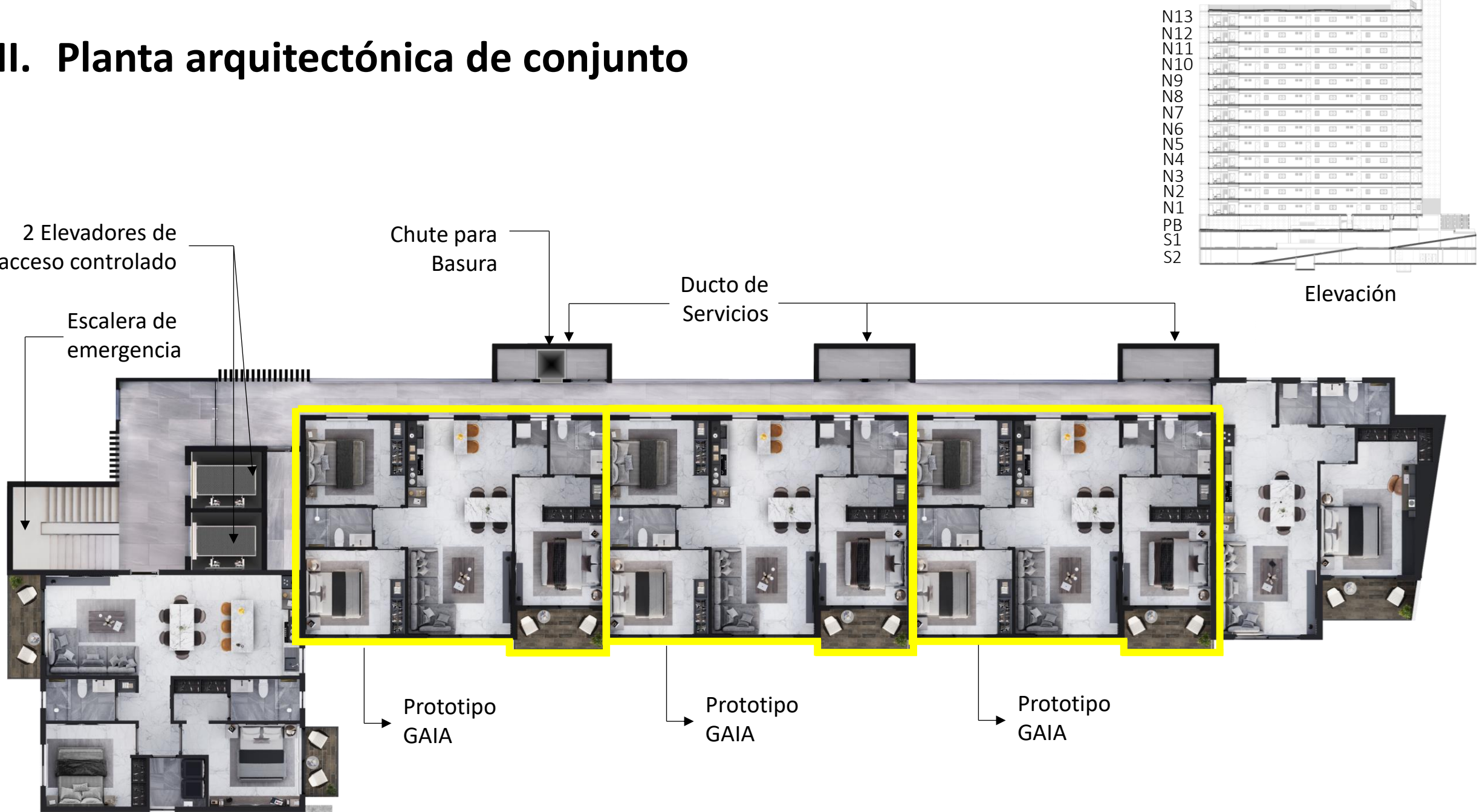






III. Planta arquitectónica de conjunto

III. Planta arquitectónica de conjunto



IV. Ubicación y vista de los prototipos seleccionados



Colegio de la Frontera

Eco Parque

JARDINES DEL PEDREGAL

COLONIA CHAMIZAL

Unidad Deportiva Tijuana

Parque Buenavista

COLONIA BUENAVISTA

Vitta Tower

Hospital Ángeles

COLONIA AVIACIÓN

Club Campestre

Calimax

Hospital del Prado

Plaza Galerías

Plaza Comercial Las Palmas

COLONIA HIPÓDROMO

Estadio Caliente

COLONIA LAS PALMAS

COLONIA CHAPULTEPEC

Google Earth

V. Planes de venta

V. Planes de venta

Prototipo Gaia I y II: 91.03 m2

Precio de Venta:

Descuento:

Precio de Venta Final:

Proceso:

1) Pago a la firma de la Intención:

2) Pago a la firma del Contrato:

Monto total de enganche:

3) Monto a diferir:

4) Pago diferido en mensualidades:

5) Pago hasta la esrituración:

Plan Tradicional		Plan de Contado		Plan Construcción Flex	
100%	\$291,286	100%	\$291,286	100%	\$291,286
0.0%	\$0	-10.0%	-\$29,129	-5.0%	-\$14,564
100%	\$291,286	90.0%	\$262,158	95.0%	\$276,722
1%	\$2,500	1%	\$2,500	1%	\$2,500
9%	\$26,629	9%	\$23,716	14%	\$39,008
10%	\$29,129	10%	\$26,216	15%	\$41,508
20%	\$58,257	90%	\$235,942	85%	\$235,214
18	\$3,237	3	\$78,647	18	\$13,067
70%	\$203,900	0%	\$0	0%	\$0

***Cifras en dólares moneda en curso en los Estados Unidos de América.*

- ☐ **Plan Tradicional:** 10% de enganche a la firma del contrato, 20% diferido en 18 meses y se liquida el 70% restante al momento de la escrituración del inmueble.
- ☐ **Plan de Contado:** 10% de enganche a la firma del contrato y se tienen 3 meses para liquidar el 90% restante (este esquema tiene el beneficio de un 10% de descuento sobre el precio de lista vigente a la fecha de la firma del contrato).
- ☐ **Plan Construcción Flex:** 15% de enganche a la firma del contrato y el 85% restante en 18 mensualidades fijas (este esquema tiene el beneficio de un 5% de descuento sobre el precio de lista vigente a la fecha de la firma del contrato).

VI. Económicos público inversionista (*CAP RATE*)

VI. Económicos público inversionista (CAP RATE)

Precio de venta (USD):	\$291,286	Captación de renta mensual neta (USD):	\$1,800
Descuento por compra de contado:	<u>-\$29,128</u>	Ingreso operativo neto anual (USD):	<u>\$21,600</u>
Precio de venta con descuento (USD):	\$262,158	Valor de compra (USD):	\$262,158
		% Rendimiento neto sobre arrendamiento:	8.23% [A]
Prototipo:	BAO		
Número de recámaras:	2.00	Ciudad:	Tijuana, B.C.
M2 de construcción:	91.03	Segmento de mercado:	Residencial
Renta mensual sugerida (USD):	\$1,800	Plusvalía anual promedio de segmento:	14.00% [B]
Cuota de mantenimiento por m2 (USD):	\$1.20		
Cuota mensual de mantenimiento (USD):	\$110	Tasa de Capitalización (CAP RATE)	<u>22.23%</u> [C]=[A]+[B]

Nota:
Los presentes económicos son en función a un plan de venta de contado para público inversionista, el cual, contempla un 10% de descuento sobre el precio de venta.

VII. Mecánica de apartado y pago

VII. Mecánica de apartado y pago

1. A la **firma del apartado** se transfiere \$2,500 dólares USD como intención de compra.
2. Se tiene un plazo máximo de **30 días naturales para la firma del contrato de promesa de compraventa**.
3. A la **firma del contrato promesa de compraventa** se transfiere el porcentaje de enganche en función al plan de venta seleccionado (se consideran los \$2,500 dólares que ya fueron depositados).
4. La liquidación del inmueble es en función al plan de venta seleccionado:
 - a) **En Plan Tradicional:** 10% de enganche a la firma del contrato, 20% diferido en 18 meses y se liquida el 70% restante al momento de la escrituración del inmueble.
 - b) **En Plan de Contado:** 10% de enganche a la firma del contrato y se tienen 3 meses para liquidar el 90% restante (este esquema tiene el beneficio de un 10% de descuento sobre el precio de lista vigente a la fecha de la firma del contrato).
 - c) **En Plan Construcción Flex:** 15% de enganche a la firma del contrato y el 85% restante en 18 mensualidades fijas (este esquema tiene el beneficio de un 5% de descuento sobre el precio de lista vigente a la fecha de la firma del contrato).

VITTATOWER®

GRUPO
EASYHAUS®

vittatower.com