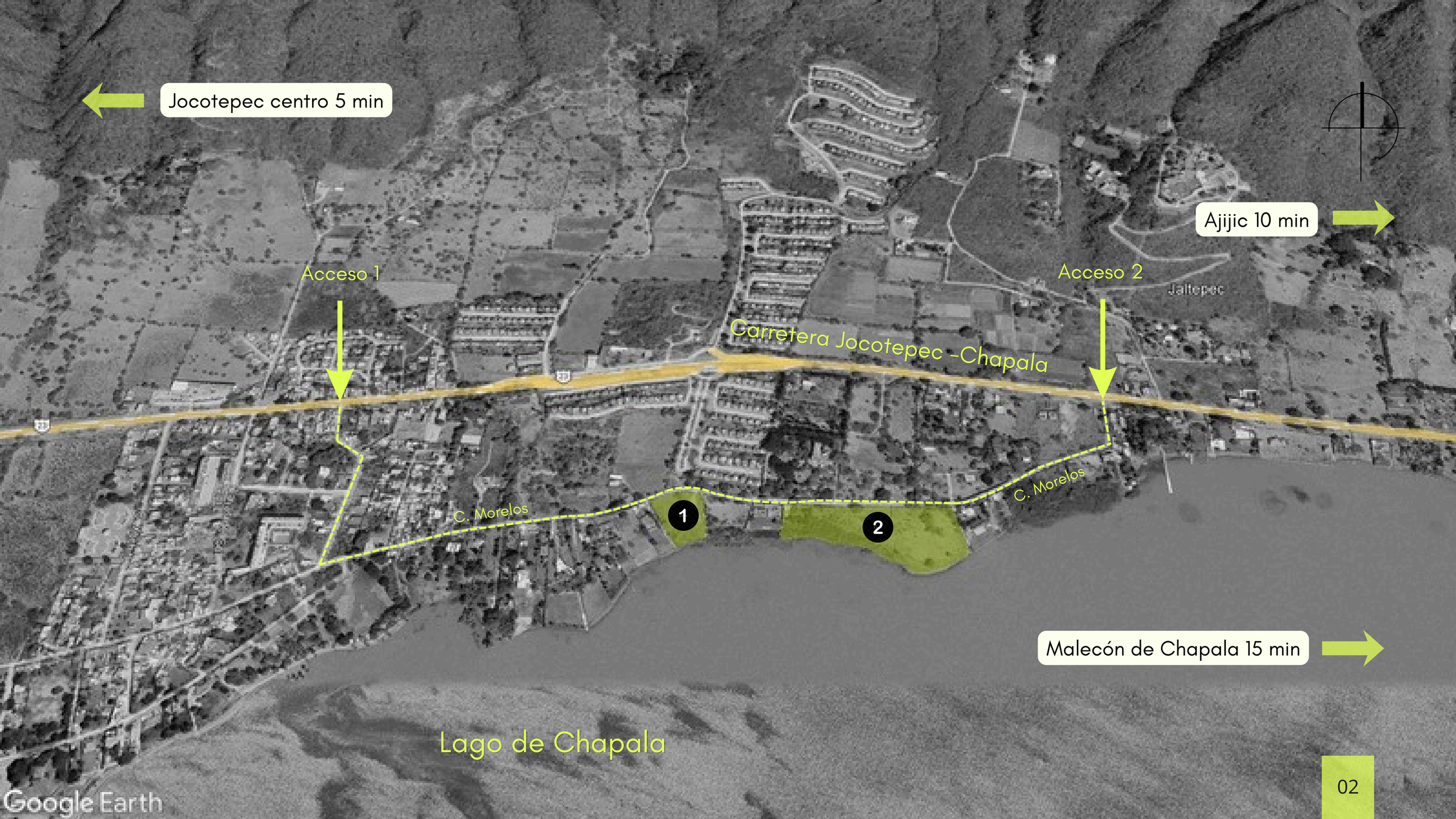
TERRENOS

Chantepec, Jalisco

ESTRATEGIA | DISEÑO | CAPITAL




Jocotepec centro 5 min
Ajijic 10 min
Acceso 1
Acceso 2
Jaltepec
Carretera Jocotepec -Chapala
C. Morelos
C. Morelos
1
2
Malecón de Chapala 15 min
Lago de Chapala
Google Earth

Polígono 1



https://maps.app.goo.gl/1TD5MS591h9qh97Z9

Polígono 2



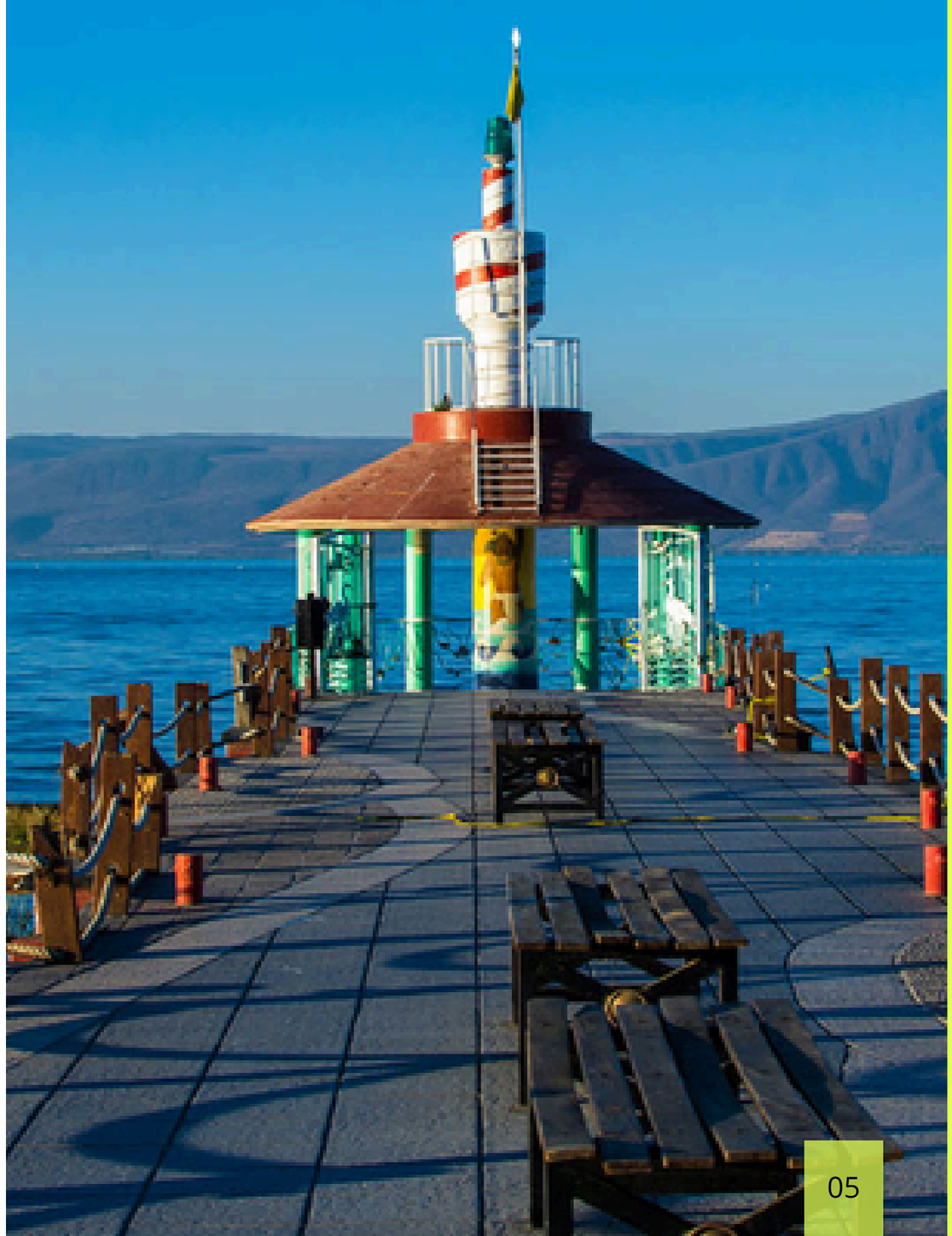
https://maps.app.goo.gl/Q59xy9TugPmhhhmg8

1. Resumen Ejecutivo de Terreno

La presente propuesta técnica y comercial expone una oportunidad de inversión de alto calado en el corredor inmobiliario de Chapala, Jalisco. Nos encontramos ante una oferta de activos estratégicos con disponibilidad inmediata para el desarrollo, situados en el corazón del barrio de Chantepec.

La escasez de macrolotes con vocación residencial en esta zona de creciente plusvalía proyectada convierte a los predios en cuestión en una pieza fundamental para inversionistas que buscan maximizar la rentabilidad mediante la optimización de la huella constructiva.

La versatilidad de los dos polígonos disponibles permite atacar simultáneamente distintos nichos de mercado, desde el desarrollo de clusters privados de baja densidad hasta la consolidación patrimonial individual.
Respaldada por coeficientes de edificación competitivos (COS 0.4 y CUS 0.8), esta propuesta garantiza una absorción de mercado acelerada y una solidez jurídica total para los involucrados.



2. Descripción y Contexto de los Predios

El inventario se compone de dos unidades territoriales de naturaleza rústica con una ubicación privilegiada sobre la Calle Morelos, conectando la serenidad del entorno con la infraestructura de la ribera de Chapala:

Predio A: Definido como predio rústico en Chantepec, ubicado a 4 km al oriente de Jocotepec. Cuenta con una superficie total exacta de 8,660.577 m².

Predio B: Predio rústico sin denominación especial, situado a 4.5 km al oriente de Jocotepec, con una superficie aproximada de 16,431.44 m².

Ambas propiedades representan una ventana de oportunidad única para capitalizar el dinamismo habitacional de la región, beneficiándose de una conectividad estratégica y un entorno natural de alta demanda para el mercado nacional y extranjero.



3. Análisis Detallado del Inventario (Polígonos 1 y 2)

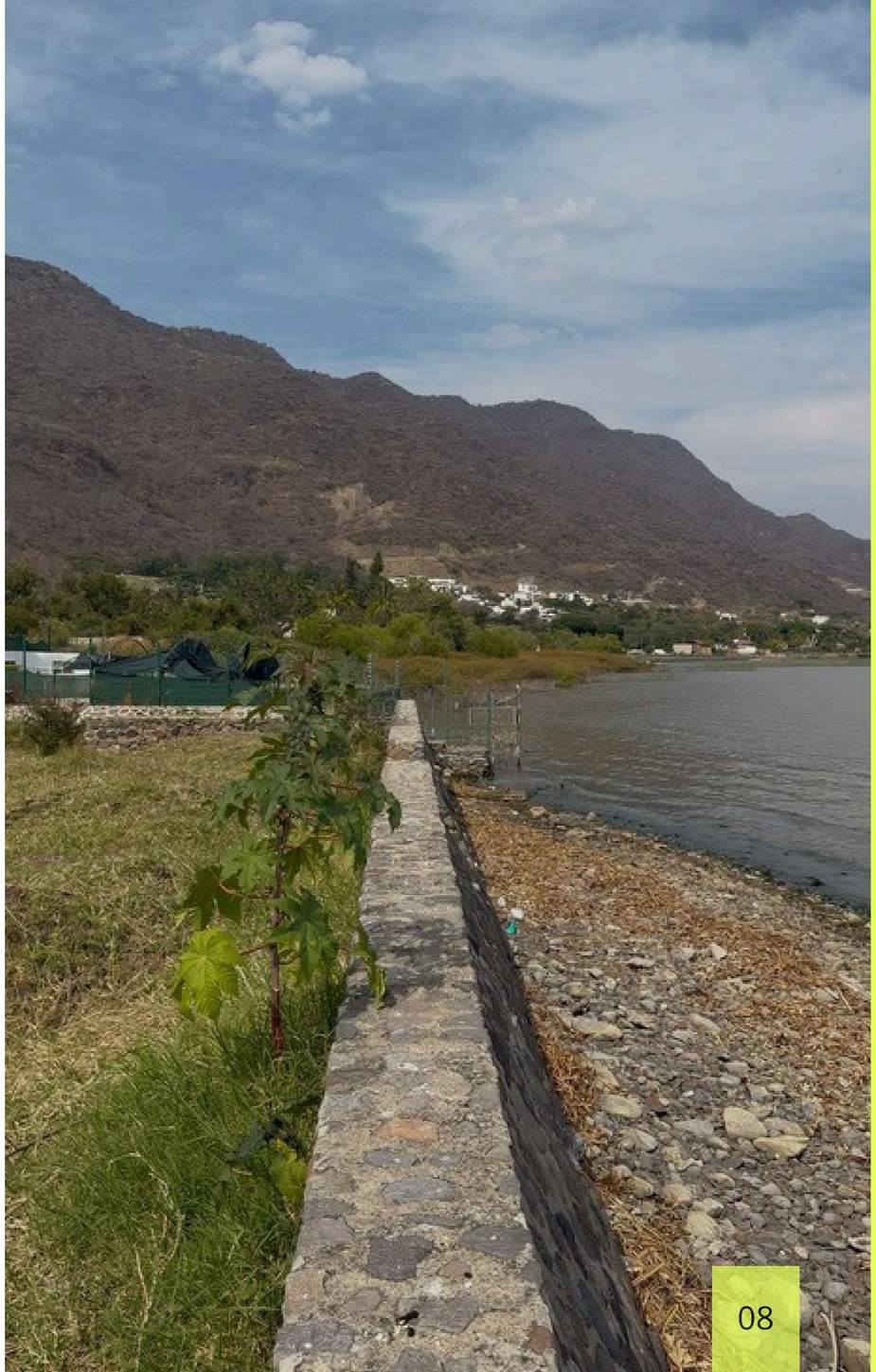
Tabla Polígono 1 (Predio A)

Lote	Superficie (m^2)	Precio por m^2	Importe Total	COS (0.4)	CUS (0.8)
1	3,166.28	$4,830.00	$15,293,132.40	1,266.51	2,533.02
2	2,931.60	$5,145.00	$15,083,082.00	1,172.64	2,345.28
3	2,562.70	$5,670.00	$14,530,509.00	1,025.08	2,050.16



Tabla Polígono 2 (Predio B)

Lote	Superficie (m^2)	Precio por m^2	Importe Total	COS (0.4)	CUS (0.8)
1	599.23	$6,450.00	$3,865,033.50	239.69	479.38
2	551.94	$6,450.00	$3,560,013.00	220.78	441.55
3	569.31	Sujeto a consulta según disponibilidad	Sujeto a consulta según disponibilidad	227.72	455.45
4	1,028.89	$7,875.00	$8,102,508.75	411.56	823.11
5	1,299.58	$7,612.50	$9,893,052.75	519.83	1,039.66
6	1,733.31	$7,612.50	$13,194,822.38	693.32	1,386.65
7	2,371.61	$6,562.50	$15,563,690.63	948.64	1,897.29
8	3,066.64	$5,775.00	$17,709,846.00	1,226.66	2,453.31
9	2,976.03	$5,250.00	$15,624,157.50	1,190.41	2,380.82
10	2,234.38	$5,250.00	$11,730,495.00	893.75	1,787.50



4. Resumen Ejecutivo de Inversión

La presente propuesta formaliza la oferta de Adquisición Consolidada de los activos territoriales situados en Chantepec, Municipio de Jocotepec, Jalisco. Diseñada bajo la óptica de una Dirección de Estrategia de Capital, esta operación busca integrar dos polígonos estratégicos en una sola unidad de gestión operativa para un perfil de Master Developer.

La consolidación de estos 25,092 m² en la Calle Morelos no solo asegura el control territorial absoluto en una zona de alta demanda, sino que permite dictar las condiciones de absorción y plusvalía en el corredor de la Ribera de Chapala, eliminando la fragmentación del inventario y optimizando la estructura de costos de capital (CAPEX).

5. Resumen Ejecutivo de Inversión

Polígono	Denominación	Superficie (m^2)	Ubicación Estratégica
Polígono 1	Predio Rústico Chantepec	8,660.577	4 km al oriente de Jocotepec
Polígono 2	Predio Rústico sin denominación	16,431.440	4.5 km al oriente de Jocotepec
Total Consolidado	**Unidad de Gestión Integral**	**25,092.017**	**Acceso por Calle Morelos**

La oferta integra dos polígonos de naturaleza rústica con una ubicación privilegiada de desarrollo, situados a 4 km y 4.5 km respectivamente al oriente del núcleo urbano de Jocotepec.

6. Valuación Financiera y Blended Cost

La valuación de la operación se fundamenta en los precios de lista vigentes, consolidando una inversión que permite al desarrollador una entrada competitiva en el mercado de alta gama.

Concepto	Composición de Activos	Inversión (MXN)
Subtotal Polígono 1	Lotes 1, 2 y 3 (8,660.57 m^2)	$44,906,723.40
Subtotal Polígono 2	Lotes 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 (16,431.44 m^2)	$99,243,619.51
MONTO TOTAL	**Inversión de Capital Consolidada**	**$144,150,342.91**
COSTO PROMEDIO	**Blended Cost por Metro Cuadrado**	**$5,744.83**

Cifras expresadas en Pesos Mexicanos (MXN). El monto total representa la sumatoria de los lotes disponibles, excluyendo áreas reservadas (Lote 3 del Polígono 2).

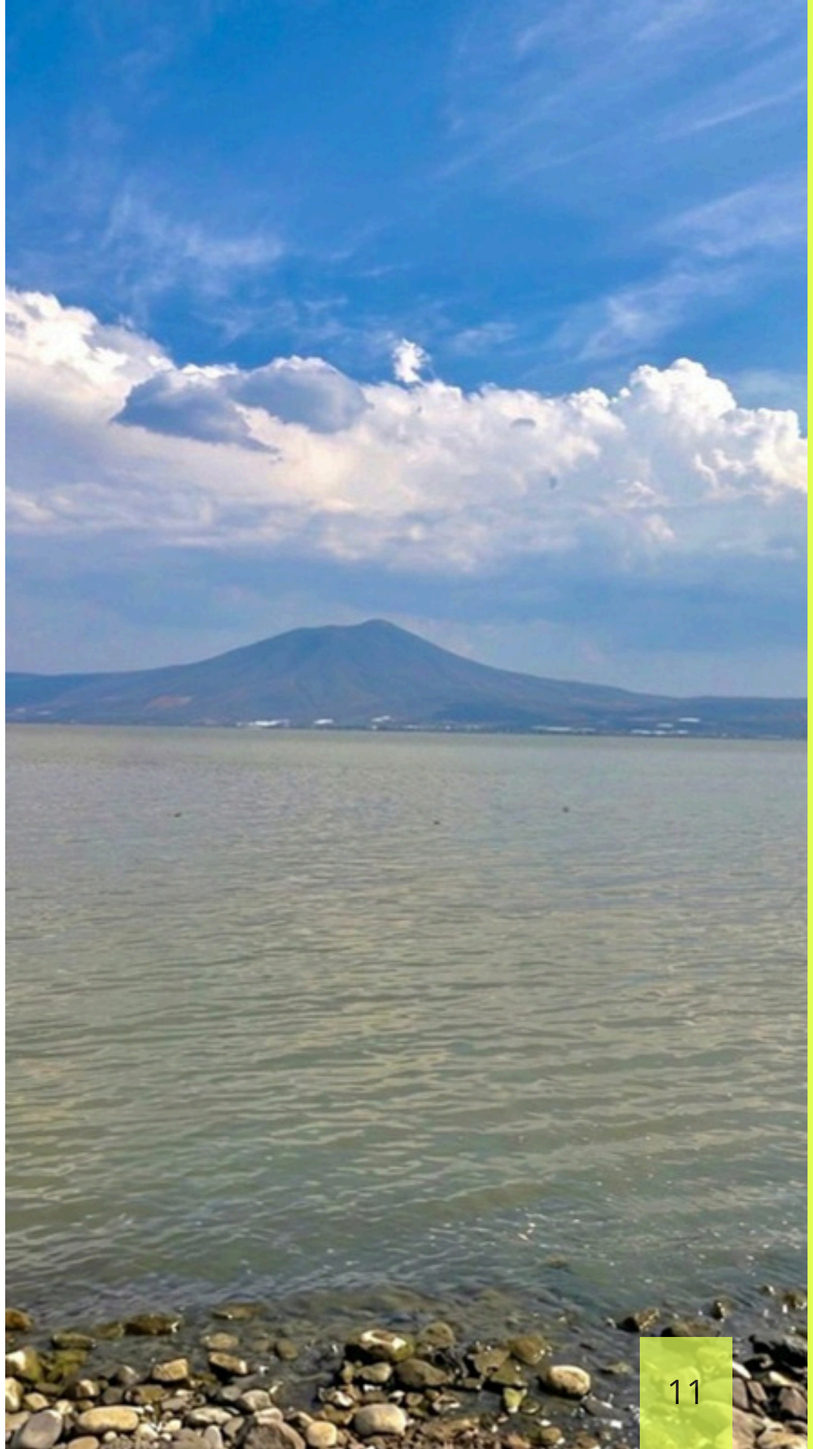
7. Potencial de Desarrollo y Coeficientes Urbanísticos

La normativa actual para estos predios favorece un modelo de Luxury Low Density (Baja Densidad de Lujo), ideal para un Master Plan residencial boutique con altos márgenes de rentabilidad.

COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.4: Garantiza una superficie de desplante en planta baja de hasta 10,036.80 m². Esto asegura una arquitectura integrada con el paisaje, preservando amplias áreas verdes que incrementan el valor percibido del producto final.

CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 0.8: El potencial total de construcción asciende a 20,073.61 m², permitiendo un desarrollo equilibrado que evita la saturación urbana y mantiene la exclusividad del activo.

Visión Estratégica: Estos coeficientes están alineados con las tendencias actuales de demanda en el corredor Chapala-Jocotepec, donde la escasez de suelo con potencial de urbanización controlada garantiza una absorción acelerada.



8. Estructura de Financiamiento y Estrategia de Salida

Para optimizar el flujo de caja del inversionista durante las fases de permisos y preventa, se propone la siguiente estructura de pagos:

Enganche (35%): Un desembolso inicial de $50, 452, 620.00 MXN a la firma del contrato.

Saldo Diferido: El 65% restante se estructurará en un cronograma de pagos a meses, permitiendo al Master Developer apalancar la inversión con los flujos operativos del proyecto.

Garantía Real: Como estándar técnico de seguridad jurídica, el saldo insoluto quedará respaldado mediante una garantía hipotecaria o fiduciaria, proporcionando certeza absoluta a ambas partes durante la ejecución del contrato.



9. Beneficios Estratégicos

La adquisición total frente a la compra fragmentada ofrece ventajas competitivas críticas para la rentabilidad del proyecto:

Concentración de Inventario y Control de Plusvalía: Al dominar la totalidad de la oferta en esta zona específica, el Master Developer elimina la competencia interna de precios y dicta el ritmo de apreciación del mercado local.

Optimización de CAPEX en Infraestructura: La consolidación de 2.5 hectáreas genera economías de escala inmediatas en la urbanización, permitiendo un diseño de servicios centrales más eficiente que reduce el costo por lote individual.

Flexibilidad de Master Plan: La ausencia de colindancias ajenas dentro del núcleo del polígono permite una libertad creativa total para el diseño de amenidades de alto nivel y vialidades orgánicas.
Barrera de Entrada Dominante: La operación establece una posición de liderazgo en el sector oriente de Jocotepec, bloqueando la entrada de otros desarrolladores a predios de dimensiones similares.

