

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN LLAVE EN MANO

Villas Premium con Renta Vacacional Activa | San Miguel de Allende

Resumen de las Propiedades

Se presenta un portafolio de dos residencias de lujo completamente nuevas y listas para operar bajo la modalidad **Llave en Mano (Turnkey)** dentro del galardonado desarrollo residencial **Sahai Residences**, ubicado a tan solo 12 minutos del Centro Histórico de San Miguel de Allende. Las propiedades, comercializadas individualmente bajo el rango de precio *Premium (Sub-\$900K USD)*, destacan por su alto rendimiento operativo inmediato en plataformas de hospedaje vacacional.

- **Casa Frida:** Propiedad con 6 meses de antigüedad. Totalmente amueblada y decorada bajo un concepto que fusiona el arte contemporáneo y el diseño tradicional mexicano. Cuenta con excelente historial e indexación orgánica avanzada en plataformas de renta.
- **Casa Diego:** Residencia de entrega inmediata, recién terminada y amueblada. Ha capturado una demanda sobresaliente desde su primera semana de publicación en el mercado de rentas vacacionales.
- **Amenidades del Complejo (Sahai):** Infraestructura y paisajismo de nivel internacional. Incluye Club de Vino privado, Club de Café, alberca infinity, área de spa, seguridad controlada 24/7 y servicio exclusivo de transporte diario (shuttle) directo hacia el Centro Histórico.

Análisis Financiero & Rendimiento Estimado (USD)

Concepto Financiero	Monto (USD)	Proyección Operativa y Sustento
Valor de la Propiedad	\$850,000	Incluye terreno, equipamiento premium, mobiliario de diseño y arte completo.
Tarifa Promedio por Noche	\$500	Equivalente a la tarifa real actual del mercado de \$10,000 MXN por noche .
Ocupación Anual Proyectada	40%	Escenario conservador basado en fines de semana regulares (146 noches ocupadas al año).
Ingreso Bruto Anual	\$73,000	Flujo total estimado captado de manera directa a través de canales de hospedaje.
Gastos Operativos (Est. 30%)	\$21,900	Incluye fee de plataformas, mantenimiento interno, cuotas de Sahai y servicios.
Ingreso Neto Operativo (NOI)	\$51,100	Flujo de caja neto para el propietario (antes de deducciones fiscales personales).
Retorno de Inversión (Cap Rate)	6.01% Anual	Rendimiento neto neto directo en dólares sobre el valor del activo inmobiliario.

Estatus Jurídico y Ventajas Competitivas

- **Certeza Legal Inmediata:** La propiedad cuenta con escrituración en regla, pagos de derechos vigentes y la estrategia notarial e impositiva (ISR) pre-evaluada y lista para agilizar el proceso de firma de contrato.
- **Exposición Internacional Activa:** Indexada en redes de corretaje de alto perfil como el MLS Residencial de Lujo y la red global de *Luxury Portfolio International*.
- **Plusvalía Adicional:** Al retorno operativo vía rentas (~6% anual), se suma la plusvalía histórica de las zonas de alta gama en San Miguel de Allende, elevando sustancialmente el rendimiento compuesto.

Para más información, solicitar el paquete de rendimiento financiero completo (reviews y calendarios de Airbnb) o coordinar un recorrido virtual / presencial, favor de contactar directamente al agente certificado u oficina inmobiliaria que le proporcionó esta ficha técnica.