



OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN · LA PAZ, B.C.S.

Torre Bella Vista

Edificio completo de 12 departamentos sobre 600 m² de terreno

PRECIO DEL EDIFICIO

\$21,000,000 MXN

Agua y drenaje · Luz CFE por departamento · Licencia de construcción · Listo para escriturar

Imagen ilustrativa del proyecto terminado

EL ACTIVO

Doce departamentos, un solo título.

Torre de tres niveles en la colonia Bella Vista, La Paz, sobre un terreno de 600 m². Se entrega con proyecto ejecutivo y planos para concluir la obra, y con los servicios ya contratados.

12

DEPARTAMENTOS

6

DE 3 RECÁMARAS · 94.69 M²

6

DE 2 RECÁMARAS · 58.52 M²

919 m²

INTERIORES VENDIBLES

600 m²

DE TERRENO

Obra por concluir. El comprador recibe proyecto, planos y licencia para terminarla a su gusto.

EXCLUSIVE LAND · TORRE BELLA VISTA



FACTIBILIDADES Y PAPELES

Lo difícil ya está resuelto.

Agua potable y drenaje

Contratados con OOMSAPAS La Paz

Licencia de construcción

Emitida por el Ayuntamiento de La Paz

Proyecto ejecutivo

Planos arquitectónicos y de instalaciones incluidos

Energía eléctrica

Medidor CFE independiente por departamento

Terreno de 600 m²

Escriturado y listo para escriturar a tu nombre

Revisión legal

Nuestro equipo de abogados revisa toda la documentación

Régimen de propiedad en condominio: en trámite. Por eso hoy se vende el edificio completo, en una sola escritura.



UBICACIÓN

Colonia Bella Vista, en el centro de todo.

Calle Miraflores, colonia Bella Vista, C.P. 23050. Zona habitacional consolidada, con comercio, escuelas y servicios de salud a pocos minutos.

4 min

Soriana Forjadores (12 min a pie)

6 min

Hospital General Juan María de Salvatierra

10 min

UABCS

11 min

Malecón de La Paz

24 min

Aeropuerto Internacional

37 min

Playa Balandra

Tiempos en auto según Google Maps, octubre 2026.

POR QUÉ LA PAZ, POR QUÉ HOY

Un mercado que sube más rápido que el país.

+9.8%

Plusvalía anual de la
vivienda en La Paz

Índice SHF, 1er semestre 2026 (nacional:
+7.9%)

+10%

Llegada de turistas aéreos a
La Paz

Fitupaz, 1er semestre 2025

2x

Tarifa hotelera promedio: de
\$2,300 a \$4,640

EMPRHOTUR, 2020 vs 2026

6.13%

Rendimiento de CETES a 28
días

Subasta Banxico, 25 de agosto de 2026

ANÁLISIS DE ABSORCIÓN

Hay demanda. Lo que falta es oferta a este precio.

Departamentos en venta en La Paz por rango de precio (142 anuncios)



Fuente: Bolsa Inmobiliaria EasyBroker, La Paz, 30 de octubre de 2026.

2.8%

DE LA OFERTA ESTÁ EN EL RANGO DE ESTOS DEPAS

28

SOLICITUDES EN 3 SEMANAS POR ESTOS DEPAS

\$30

COSTO PROMEDIO POR SOLICITUD EN META

Campaña propia de Exclusive Land, octubre 2026, con venta solo de contado.

RENTAS COMPARABLES EN LA PAZ

Lo que paga hoy un inquilino.

DEPARTAMENTO	COLONIA	RENTA MENSUAL
2 rec · 70 m²	Encinas, Zona Central	\$12,000
2 rec · 60 m²	Puesta del Sol	\$13,700
2 rec · 55 m²	Campestre	\$16,000
2 rec · 114 m²	Esterito	\$18,000
2 rec · 89 m²	Paseos del Cortés	\$22,000
3 rec · 120 m²	Reforma, Zona Central	\$27,000

Fuente: anuncios publicados en propiedades.com, octubre 2026.

SUPUESTO CONSERVADOR

\$13,000

2 RECÁMARAS / MES

\$17,000

3 RECÁMARAS / MES

Por debajo de los comparables de departamentos nuevos.

CÓMO SE PUEDE APROVECHAR

Tres formas de hacerlo rendir.

Renta tradicional

12 CONTRATOS ANUALES

\$1.81 M

INGRESO NETO AÑO 1

11.1%

TIR A 10 AÑOS

Ingreso estable y bajo mantenimiento. Ideal para inversionista patrimonial.

Renta vacacional

AIRBNB EN LOS 12

\$1.97 M

INGRESO NETO AÑO 1

10.8%

TIR A 10 AÑOS

Mayor ingreso bruto. Requiere amueblar y operar o contratar administrador.

Estrategia mixta

3 REC EN AIRBNB · 2 REC EN RENTA FIJA

\$1.94 M

INGRESO NETO AÑO 1

11.1%

TIR A 10 AÑOS

Equilibra flujo y riesgo: los depas grandes rinden más por noche.

Al precio de \$21,000,000 más la conclusión de obra (estimación propia). Supuestos en la lámina 10.

NUESTRA RECOMENDACIÓN

Rentar primero. Vender por unidad después.

Terminar la obra, concluir el régimen en condominio que ya está en trámite y poner los 12 departamentos a rentar. El edificio genera flujo cada mes mientras sube de valor, y a los 5 o 10 años cada departamento se puede vender por separado.

\$1.94 M

Ingreso neto anual estabilizado

6.7%

Rendimiento neto sobre la
inversión total desde el año 1

11.1%

TIR anual a 10 años, sin crédito

1.8x

La TIR frente a CETES (6.13%)

Números conservadores, para decidir con calma.

Precio de compra	\$21,000,000 MXN
Conclusión de obra y áreas comunes	\$6.7 M estimado por Exclusive Land, en 8 meses; el presupuesto final se define con el comprador
Régimen en condominio (en trámite) y notaría	\$0.4 M estimado
Amueblado de 6 depas para Airbnb	\$150,000 por departamento
Rentas tradicionales	\$13,000 y \$17,000 al mes, con 5% de vacancia y 12% de gastos
Renta vacacional (3 rec)	Ingreso mediano anual de \$321,000 por depa y 40% de costos de operación (AirROI, oct 2026)
Inflación de rentas	4% anual
Plusvalía	6% anual (la SHF reporta 9.8% en La Paz)
Valor de salida	\$2.05 M y \$2.45 M por depa de hoy, con plusvalía y 5% de costo de venta

Sensibilidad (estrategia mixta): obra en \$4.5 M → TIR 12.2% · obra en \$9 M → 10.1% · plusvalía de 9.8% → 14.1% · plusvalía de 3% → 8.9% · ocupación Airbnb 25% menor → 10.2%.

ASÍ SE VE HOY



Fachada, avance de obra



Acceso principal



Sala, comedor y cocina



Estancia



Recámara



Baño completo



Lic. Santiago Cervantes Ríos

ASESOR INMOBILIARIO · ABOGADO

WhatsApp 612 156 0921

exclusiveland.com.mx

AGENDA TU VISITA AL EDIFICIO

Precio sujeto a cambio sin previo aviso. Cifras de rendimiento estimadas con supuestos de la lámina 10; no constituyen garantía.