DOSSIER TÉCNICO EJECUTIVO DE VENTA

EDIFICIO BOUTIQUE ZONA ROMÁNTICA

Edificio de 9 Departamentos Privativos en Régimen de Condominio

Zona Romántica, Puerto Vallarta, Jalisco · (Ubicación exacta privada bajo LOI / Cita)



9 UNIDADES 100% PRIVATIVAS	**516.53 M²** SUPERFICIE PRIVATIVA	**$2,450,000 USD** PRECIO DE LISTA
CONDOMINIO RÉGIMEN APROBADO	**CERTIFICADO** LIBRE DE GRAVAMEN	**ALTA DEMANDA** RENTAS VACACIONALES

Expediente Catastral y Urbano Autorizado

Broker: Aline Derbez | +52 322 291 4965 Puerto Vallarta, Jal.

1. FICHA EJECUTIVA DEL INMUEBLE

Datos estructurales, dimensiones generales y vocación de inversión

9 DEPARTAMENTOS PRIVATIVOS	**516.53 m²** SUP. PRIVATIVA TOTAL	**615.26 m²** SUP. TOTAL CONSTRUIDA
3 Niveles PB + 2 PISOS HABITACIONALES	**$2,450,000 USD** PRECIO DE LISTA	**100%** LIBRE DE GRAVAMEN

Ubicación Premium (Zona Romántica)

Colonia Emiliano Zapata: El epicentro turístico, cultural y gastronómico internacional más cotizado de Puerto Vallarta.

Playa Los Muertos: Acceso peatonal a 250 metros (3 minutos caminando).

Muelle de Olas Altas y Malecón: Rodeado de cafeterías de autor, clubes de playa y restaurantes de alta cocina.

Plusvalía Inmobiliaria: Zona con la tasa de valorización por m² más consolidada del Pacífico mexicano.

Ubicación Reservada por Seguridad: Dirección exacta y número oficial se proporcionarán de forma privada a compradores e inversionistas calificados tras la firma de Carta de Intención (LOI) y coordinación de visita con la Broker.

Vocación y Estrategia de Retorno

Renta Vacacional / Condo-Hotel: Unidades configuradas óptimamente para Airbnb, VRBO o boutique hotel, con ocupación promedio sostenida del 75% al 85% anual en dólares.

Doble Salida de Desinversión: Gracias a que el Régimen de Condominio ya está constituido y registrado, el comprador puede revender los 9 departamentos de manera individual (estrategia de *retail / flipping*) o retenerlos en renta patrimonial.

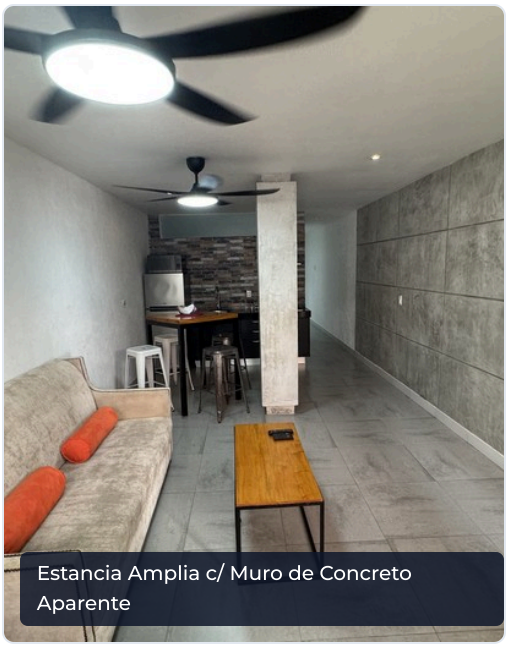
Costos de Mantenimiento Bajos: Circulación eficiente por escaleras exteriores sin sobrecostos de mantenimiento de elevador.





2. ESPACIOS INTERIORES & NIVEL DE ACABADOS

Departamentos terminados, completamente funcionales y con diseño contemporáneo


Estancia Amplia c/ Muro de Concreto Aparente


Cocina con Muro de Piedra & Granito


Suite c/ Cabecera Capitonada & Concreto


Suite Planta Alta c/ Techo Inclinado


Baño c/ Espejo en Madera & Cristal

Especificaciones de Acabados

Pisos: Porcelanato y loseta cerámica rectificada de alto tránsito en formato contemporáneo.

Muros: Acabados lisos con muro de diseño focal tipo concreto aparente industrial.

Carpintería y Cancelería: Puertas corredizas tipo granero con herrajes negros, cancelería de aluminio anodizado negro con cristales Tintex y esmerilados.

Climatización: Ventiladores de techo modernos de aspas amplias con luminaria LED y preparaciones para Mini-Split A/C.

Baños y Cocinas

Cocinas: Parrillas empotradas, campanas extractoras en acero inoxidable, cubiertas de fácil limpieza y alacenas a medida.

Baños: Muebles de baño cerámicos ecológicos, grifería moderna y áreas húmedas con recubrimiento total.

Espacios Exteriores: Terrazas privadas frontales en unidades de primer nivel con barandales de protección.

3. TABLA MAESTRA DE DEPARTAMENTOS

Desglose integral de superficies privativas, niveles y características arquitectónicas

UNIDAD	NIVEL	SUP. PRIVATIVA	REC.	BAÑOS	DISTRIBUCIÓN INTERIOR	ESPACIO EXTERIOR / VISTA
Depto 1	Planta Baja	**49.30 m²**	1	1	Sala, Comedor, Cocina, Baño completo, Recámara	Fachada principal / Exterior
Depto 2	Planta Baja	**49.13 m²**	1	1	Sala, Comedor, Cocina, Baño completo, Recámara	Ventilación e iluminación central
Depto 3	Planta Baja	**52.76 m²**	1	1	Sala, Comedor, Cocina, Baño completo, Recámara	Acceso directo a núcleo de escaleras
Depto 4	Primer Nivel	**72.62 m²**	1	1	Sala, Comedor, Cocina, Baño completo, Recámara c/ Clóset	**Terraza frontal + Balcón posterior**
Depto 5	Primer Nivel	**48.03 m²**	1	1	Sala, Comedor, Cocina, Baño completo, Recámara c/ Clóset	**Terraza frontal con vista exterior**
Depto 6	Primer Nivel	**65.20 m²**	1	1	Sala, Comedor, Cocina, Baño completo, Recámara c/ Clóset	**Terraza frontal con vista exterior**
Depto 7	Segundo Nivel	**63.71 m²**	1	1	Sala, Comedor al frente, Cocina, Baño, Recámara c/ Clóset	Ventanales panorámicos a fachada exterior
Depto 8	Segundo Nivel	**58.11 m²**	1	1	Sala, Comedor al frente, Cocina, Baño, Recámara c/ Clóset	Ventanales panorámicos a fachada exterior
Depto 9	Segundo Nivel	**57.67 m²**	1	1	Sala, Comedor al frente, Cocina, Baño, Recámara c/ Clóset	Ventanales panorámicos a fachada exterior
TOTALES	**3 Niveles**	**516.53 m²**	**9**	**9**	**9 Unidades 100% Autónomas e Individualizadas**	**Terrazas corridas en 1° y 2° nivel**

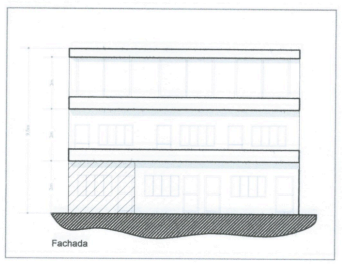
◇ Áreas de Construcción por Nivel

Planta Baja Construida: 203.92 m²
(Departamentos 1, 2 y 3 + Pasillo y acceso común).

Primer Nivel Construido: 205.67 m²
(Departamentos 4, 5 y 6 + Circulación).

Segundo Nivel Construido: 205.67 m²
(Departamentos 7, 8 y 9 + Circulación).

Superficie Total Cubierta: 615.26 m² construidos aprox.



ALZADO PRINCIPAL

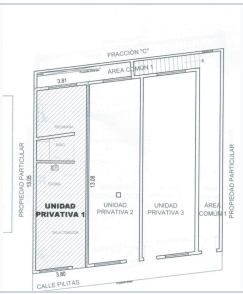
4. DEPARTAMENTOS EN PLANTA BAJA

Medidas perimetrales oficiales y croquis de distribución autorizados

Unidad Privativa 1 (Planta Baja) — 49.30 m²

Distribución: Sala, Comedor, Cocina, Baño completo, Recámara.

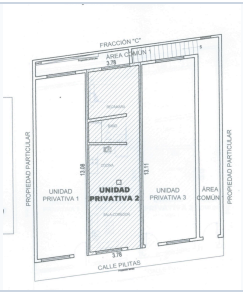
Norte: 3.80 m (Vía pública / Fachada)
Sur: 3.81 m (Área común 1)
Este: 13.05 m (Prop. particular)
Oeste: 13.08 m (Unidad Privativa 2)



Unidad Privativa 2 (Planta Baja) — 49.13 m²

Distribución: Sala, Comedor, Cocina, Baño completo, Recámara.

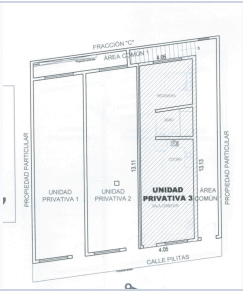
Norte: 3.78 m (Vía pública / Fachada)
Sur: 3.78 m (Área común 1)
Este: 13.08 m (Unidad Privativa 1)
Oeste: 13.11 m (Unidad Privativa 3)



Unidad Privativa 3 (Planta Baja) — 52.76 m²

Distribución: Sala, Comedor, Cocina, Baño completo, Recámara.

Norte: 4.05 m (Vía pública / Fachada)
Sur: 4.06 m (Área común 1)
Este: 13.11 m (Unidad Privativa 2)
Oeste: 13.13 m (Área común / escalera)



5. DEPARTAMENTOS EN PRIMER NIVEL

Unidades con terrazas exteriores frontales hacia la fachada exterior

Unidad Privativa 4 (Primer Nivel) — 72.62 m²

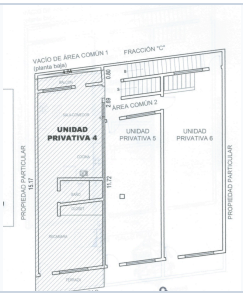
Distribución: Terraza frontal, Recámara c/ clóset, Baño, Cocina, Sala-Comedor, Balcón posterior.

Norte: 4.80 m (Vía pública / Fachada) y 0.10 m (UP 5)

Sur: 4.84 m (Vacío área común 1)

Este: 15.17 m (Prop. particular)

Oeste: Quiebre 0.80 m, 2.69 m y 11.72 m (UP 5)



Unidad Privativa 5 (Primer Nivel) — 48.03 m²

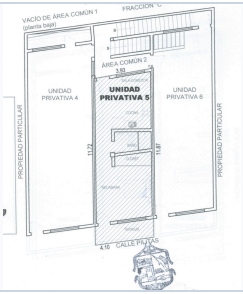
Distribución: Terraza frontal con vista exterior, Recámara c/ clóset, Baño completo, Cocina, Sala-Comedor.

Norte: 4.10 m (Vía pública / Fachada)

Sur: 3.93 m (Área común 2), 0.10 m (UP 4 y 6)

Este: 11.72 m (Unidad Privativa 4)

Oeste: 11.87 m (Unidad Privativa 6)



Unidad Privativa 6 (Primer Nivel) — 65.20 m²

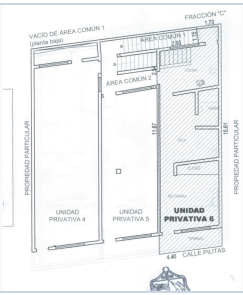
Distribución: Terraza frontal con vista exterior, Recámara c/ clóset, Baño completo, Cocina, Sala-Comedor.

Norte: 4.40 m (Vía pública / Fachada) y 0.10 m (UP 5)

Sur: 1.73 m (Fracc. C) y 2.93 m (Área común 1)

Este: 1.15 m, 2.54 m y 11.87 m (UP 5)

Oeste: 15.61 m (Prop. particular)



6. DEPARTAMENTOS EN SEGUNDO NIVEL

Piso superior con techos altos, mayor privacidad y vistas panorámicas

Unidad Privativa 7 (Segundo Nivel) 63.71 m²

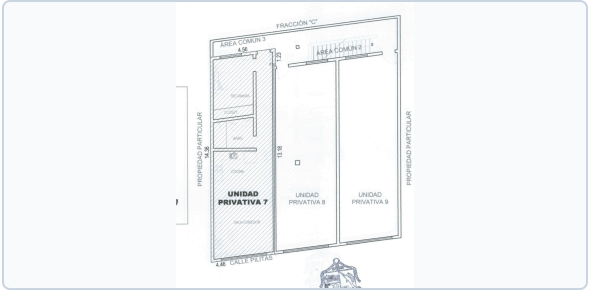
Distribución: Sala-Comedor al frente con ventanales hacia el exterior, Cocina equipada, Baño, Recámara.

Norte: 4.46 m (Vía pública / Fachada) y 0.10 m (UP 8)

Sur: 4.56 m (Área común 3)

Este: 14.36 m (Prop. particular)

Oeste: 1.23 m y 13.18 m (Unidad Privativa 8)



Unidad Privativa 8 (Segundo Nivel) 58.11 m²

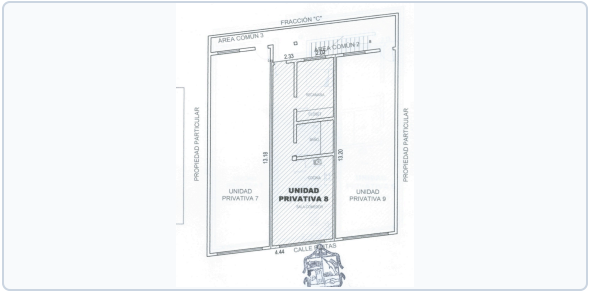
Distribución: Sala-Comedor frontal luminosa, Cocina, Baño completo, Recámara c/ clóset.

Norte: 4.44 m (Vía pública / Fachada)

Sur: 0.10 m, 2.33 m (Área común 3) y 2.02 m

Este: 13.18 m (Unidad Privativa 7)

Oeste: 13.20 m (Unidad Privativa 9)



Unidad Privativa 9 (Segundo Nivel) 57.67 m²

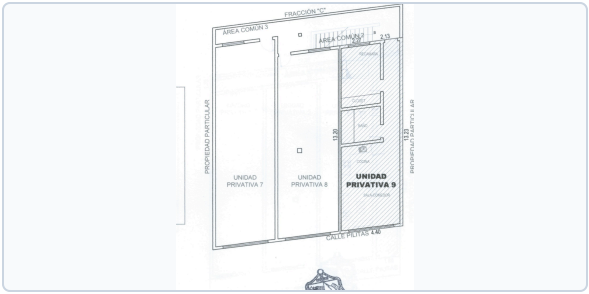
Distribución: Sala-Comedor con orientación exterior, Cocina, Baño completo, Recámara independiente.

Norte: 4.40 m (Vía pública / Fachada)

Sur: 2.13 m (Área común 3) y 2.27 m (Área común 2)

Este: 13.20 m (Unidad Privativa 8)

Oeste: 13.08 m (Prop. particular)



7. SEGURIDAD JURÍDICA & SERVICIOS

Certeza legal para comprador patrimonial o inversionista institucional

Estatus Registral y Notarial

Régimen de Condominio Constituido: Las 9 unidades privativas cuentan con delimitación catastral, porcentajes de indiviso y memorias descriptivas municipales autorizadas.

Libre de Gravamen: Cuenta con Certificado de Libertad de Gravamen en regla, sin hipotecas, embargos ni litigios pendientes.

Escrituración Inmediata: Propiedad lista para protocolización ante Notaría Pública de elección en Puerto Vallarta.

Infraestructura de Servicios

Red Eléctrica: Servicio de Comisión Federal de Electricidad (CFE) con canalizaciones independientes.

Agua Potable y Drenaje: Conexión a la red municipal central de SEAPAL Vallarta.

Gas y Climatización: Instalación de gas y cableado estructurado para unidades de aire acondicionado.

Telecomunicaciones: Cobertura de fibra óptica de alta velocidad (Infinitum / Totalplay).

DOCUMENTACIÓN MUNICIPAL OFICIAL: Planos de régimen condominal autorizados por la Dirección General de Ecología y Ordenamiento Territorial de Puerto Vallarta, Jalisco (Depto. de Urbanización y Edificación).

8. TÉRMINOS DE COMERCIALIZACIÓN

Moneda de Operación	**Dólares Americanos (USD)**
Precio de Lista (Asking Price)	**$2,450,000 USD** (Dos millones cuatrocientos cincuenta mil dólares americanos)
Modalidad de Venta	**Venta de Edificio Completo (Bloque de 9 Unidades)** o Paquete Inversionista
Forma de Pago	Recursos Propios (Transferencia bancaria / Escrow) o Crédito Inmobiliario Comercial

COMERCIALIZACIÓN EXCLUSIVA

ALINE DERBEZ

Atención a inversionistas, expedientes legales y presentación de cartas de intención (LOI).

LÍNEA DIRECTA / WHATSAPP

+52 322 291 4965