

Guía para la adquisición de propiedades de lujo

Un marco de decisión para invertir con criterio

Armando Erazo Perez

asesoría de inversión inmobiliaria de lujo

Agenda una cita

Qué sostiene el valor

Escasez: ubicaciones que no se replican

Demanda: uso propio y renta

Respaldo: marcas y desarrolladores con historial

Liquidez: salida con amplia base de compradores

CATEGORÍAS

Branded residences

Frente al mar

Golf Course

Marina

¿Quién la compraría o rentaría dentro de cinco años?



Preventa o entrega inmediata

PREVENTA

Menor precio de entrada

Plan de pagos

Riesgo de ejecución

ENTREGA INMEDIATA

Precio vigente de mercado

Menor riesgo

Renta o uso inmediato

¿Qué ocurre con mi **capital**
si el proyecto se retrasa?

Proceso de adquisición

1

Objetivo

2

Comparación

3

Revisión

4

Oferta

5

Contrato

6

Pagos

7

Escrituración

8

Recepción

9

Operación

¿Qué pesa más: rendimiento,
plusvalía, uso o liquidez?

Titularidad, moneda y pago

TITULARIDAD

Persona física o moral

Sociedad (Copropiedad)

Fideicomiso

MONEDA Y PAGO

Moneda nacional MXN

Contado o plan de pagos

Financiamiento

Muchos desarrollos de lujo
cotizan en dólares USD

¿Qué estructura y qué moneda
le convienen a mi objetivo?



Costo total

1

AL ADQUIRIR

Impuesto de adquisición
Notaria y registro
Avalúo y crédito
Honorarios legales

2

DURANTE

Mantenimiento
Predial
Seguro
Operación de renta

3

AL VENDER

Impuesto sobre
la ganancia
Costos de salida

VALIDACIÓN

Valida tu caso con un contador.

CRITERIO DE INVERSIÓN

Evalúa el retorno sobre el costo total y neto de impuestos.



Evaluación de rentabilidad

Tres métricas clave para tomar una decisión informada.

01

Rendimiento bruto:
renta anual dividida
entre el costo total

02

Rendimiento neto:
renta menos costos,
dividido entre
el costo total

03

Retorno total:
rendimiento neto
más plusvalía, menos
costos de salida

Ni la renta ni la plusvalía están garantizadas.

Pregunta de decisión:

¿Sigue siendo atractiva con
menor ocupación y tarifa?



Debida diligencia

DIEZ PUNTOS CLAVE ANTES DE COMPROMETER CAPITAL,
SIEMPRE CON APOYO LEGAL

- 01 Título y gravámenes
- 02 Uso de suelo y licencias
- 03 Permisos ambientales
- 04 Solvencia del desarrollador
- 05 Avance de obra
- 06 Reglamento de condominio
- 07 Cuotas y finanzas del condominio
- 08 Contratos de marca y operador
- 09 Predial, agua y servicios
- 10 Seguro y huracanes



Errores frecuentes

- | | |
|----|--|
| 01 | Decidir por emoción |
| 02 | Ignorar el costo total |
| 03 | Olvidar la moneda del contrato |
| 04 | Contar con renta sin revisar el reglamento |
| 05 | Asumir rendimientos sin datos |
| 06 | Firmar sin revisión legal |
| 07 | No definir la salida |

Compara. Calcula. Define tu salida.



Asesoría de inversión

Definamos tu objetivo, tu presupuesto
y tus alternativas.

Agenda una cita

