



• NEXUS INMOBILIARIA

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

Proyecto *Urbanístico*

San Juan Alto

Conjunto residencial premium · Cumbayá — Quito

16

TOWNHOUSES

\$4.27M

INGRESOS PROYECTADOS

22.4%

ROI (BASE)

19.6%

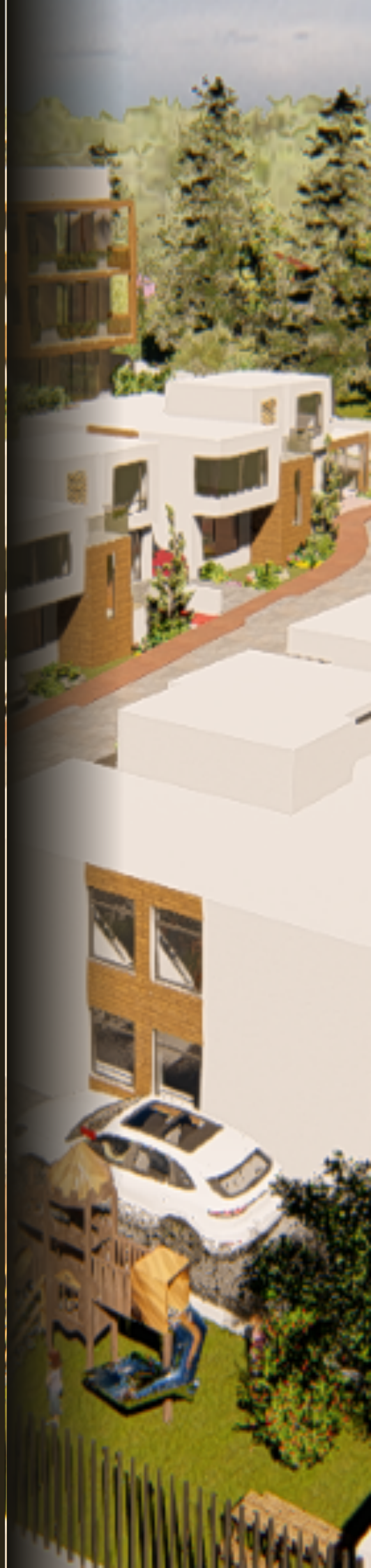
TIR ANUAL

Análisis TIR / VAN para el inversionista

nexusinmobiliaria.net

+593 96 909 4014

rocioleon@nexusinmobiliaria.net



De *terreno* a negocio inmobiliario.

No vendemos un lote: proponemos un conjunto residencial en la zona de mayor plusvalía de Quito. Comprar la materia prima (suelo a ~\$421/m² construible) y vender producto terminado premium (\$1,500–2,200/m²). Ese diferencial es el negocio.

3,394 m²

TERRENO · 105 M DE FRENTE

2,376 m²

CONSTRUIBLE (COS 70%)

16

TOWNHOUSES · CONJUNTO
EN PH

- ✓ **Suelo escaso** — Cumbayá tiene zonificación de baja densidad; pocos lotes de este tamaño.
- ✓ **Demanda firme** — preventas agotadas hasta 2028; ventas +17.8% en Q1 2026.
- ✓ **Vista al valle** — atributo que empuja el precio a la banda alta del mercado.
- ✓ **Base legal impecable** — un solo dueño, cero deudas, cero afectaciones (ver Dossier del Terreno).

El terreno admite 12, 14 o 16 casas.

Conjunto en Propiedad Horizontal (un solo lote madre). El límite lo pone el COS —2,376 m² construibles—, no el número de casas. Se puede modular el producto según la estrategia de venta.

- ✓ COS PB 35% (huella 1,188 m²) · COS Total 70% · 2 pisos · aislada
- ✓ Cumple lote y frente mínimos con holgura (3.4× y 4.2×)



OPCIÓN	Nº CASAS	ÁREA/CASA	VALOR/CASA	PERFIL DE PRODUCTO
A	12 villas	~197 m ²	~\$337,000	Amplias · ticket alto
B	14 casas	~169 m ²	~\$297,000	Equilibrio
C	16 townhouses	~148 m ²	~\$267,000	Más unidades · venta rápida

Estrategia: las unidades más pequeñas captan un precio por m² algo mayor y rotan más rápido. Por eso la opción de **16 townhouses maximiza los ingresos y la rentabilidad** — ver el cuadro resumen comparativo.

Lo que cuesta *construir* el proyecto.

Escenario recomendado: 16 townhouses, precio de venta base \$1,900/m².

CONCEPTO	MONTO	% TOTAL
Terreno	\$1,000,000	28.6%
Construcción (obra, 16 casas)	\$1,657,600	47.5%
Urbanización y obras exteriores	\$200,000	5.7%
Costos indirectos / blandos (diseño, permisos, gerencia)	\$241,488	6.9%
Marketing y comisión de ventas	\$192,341	5.5%
Contingencia	\$125,945	3.6%
Demolición existente	\$18,936	0.5%
Legales y tributarios	\$55,000	1.6%
INVERSIÓN TOTAL	\$3,491,310	100%

\$700 COSTO OBRA / M²	\$218K INVERSIÓN POR CASA	30 MESES (PERMISOS+OBRA+VENTAS)	\$1,900 PRECIO VENTA / M² (BASE)
---	---	---	--

Los indicadores que *importan.*

Escenario base recomendado (16 townhouses, \$1,900/m²), con flujo de caja a 30 meses. El VAN positivo confirma que el proyecto rinde por encima del 15% que exige un inversionista.

19.6% TIR ANUAL	+\$144K VAN (AL 15%)	22.4% ROI SOBRE INVERSIÓN
\$783K UTILIDAD NETA	18.3% MARGEN SOBRE VENTAS	1.22X MULTIPLICADOR (MOIC)

RESULTADO DEL PROYECTO	MONTO
Ingresos totales (venta de 16 casas)	\$4,274,240
Inversión total	\$3,491,310
Utilidad neta	\$782,930

Sensibilidad al *precio* de venta.

Para 16 townhouses, cómo cambia el resultado según el precio de venta por m². La vista al valle es la que puede llevar el proyecto al escenario optimista.

INDICADOR	PESIMISTA	BASE	OPTIMISTA
Precio de venta (\$/m ²)	\$1,650	\$1,900	\$2,200
Precio por townhouse	~\$232K	~\$267K	~\$309K
Ingresos totales	\$3.71M	\$4.27M	\$4.95M
Utilidad neta	\$245,838	\$782,930	\$1,427,441
Margen sobre ventas	6.6%	18.3%	28.8%
ROI sobre inversión	7.1%	22.4%	40.5%

Lectura: aún en el escenario conservador el proyecto es rentable; a precio de mercado es sólido, y con la vista bien explotada es excelente. La palanca de valor es el **precio de venta** y la **velocidad de colocación**.

Comparativa 12 / 14 / 16 casas.

Todos los indicadores clave, lado a lado, para decidir el producto. Mismo terreno, mismo COS; cambia el tamaño, el precio por unidad y la velocidad de venta.

INDICADOR	12 VILLAS	14 CASAS	16 TOWNHOUSES ★
Área por casa	197 m²	169 m²	148 m²
Precio de venta (\$/m²)	\$1,800	\$1,850	\$1,900
Valor por casa	\$337,440	\$297,269	\$267,140
Ingresos totales	\$4,049,280	\$4,161,760	\$4,274,240
Inversión total	\$3,481,187	\$3,486,248	\$3,491,310
Utilidad neta	\$568,093	\$675,512	\$782,930
Margen sobre ventas	14.0%	16.2%	18.3%
ROI sobre inversión	16.3%	19.4%	22.4%
TIR anual	14.4%	17.0%	19.6%
VAN (al 15%)	-\$19,975	+\$61,880	+\$143,735

Recomendación — 16 townhouses: mejor rentabilidad (TIR 19.6%, VAN +\$144K), ticket más accesible (\$267K) que rota más rápido, y mayor absorción de mercado. Las 12 villas quedan al límite del retorno exigido (VAN negativo). **Más unidades pequeñas ganan más y venden más rápido.**



INVIRTAMOS JUNTOS

Un proyecto con *números* que cierran.

Modelo financiero completo (Excel editable) y documentación legal disponibles para due diligence del inversionista.

WHATSAPP / TELÉFONO

+593 96 909 4014

EMAIL

rocioleon@nexusinmobiliaria.net

WEB

nexusinmobiliaria.net

PROYECTO

San Juan Alto · Cumbayá, Quito