

## Análisis de rentabilidad de inversión Condominios La Meridiana

El proyecto consta de 80 condominios (dos fases de 40 condominios cada una) de seis diferentes diseños y tamaños que van de 110m<sup>2</sup> (1183,6 pies cuadrados) a 198m<sup>2</sup> (2130,48 pies cuadrados). Los últimos pisos de los condominios tienen un mezzanine que aumenta el tamaño de unidad.

Los precios de los diferentes tipos de departamentos (las dos fases), se muestran a continuación:

Tipo de unidad	m2	Sq. Ft.	Precio Prom. fase I	Precio Prom. Fase II
I	\$162	1.743	\$279.500	\$310.270
II	\$198	2.130	\$329.000	\$360.146
III	\$134	1.442	\$235.500	\$253.000
IV	\$177	1.905	\$306.000	\$335.452
V	\$110	1.184	\$207.000	\$236.670
VI	\$174	1.872	\$288.000	\$318.780

### Fase I

El precio promedio de los condominios es de \$ 274,000. El condominio más pequeño tiene una medida de 110m<sup>2</sup> (1183,6 pies cuadrados) y tiene un precio medio de \$ 207,000. La medida del condominio más grande es de 198m<sup>2</sup> (2130,48 pies Cuadrados) y tiene un precio promedio de \$ 329,000.

### Fase II

Precio promedio de un condominio es de \$ 302,000. El más pequeño de los condominios tiene una medida de 110m<sup>2</sup> (1183,6 pies cuadrados) y tendrá un precio promedio de \$ 236,670. El Condominio con medida más grandes es de 198m<sup>2</sup> (2130,48 pies cuadrados) y tendrá un precio promedio de \$ 360,146.

Se estima que los compradores de la Fase I, a través del rental pool, podrán lograr un retorno de inversión de alrededor del 9% una.

### Retorno de la inversión de Alquiler del condominio (Rental Pool)

Se estima que un condominio puede ser alquilado una media de 20 semanas al año, 15 semanas durante la temporada alta y 5 semanas durante la temporada baja

TIPO DE UNIDAD	m2	Sq. Ft.	Weekly Rates		Numero de semanas	
			Temp. Alta	Temp. Baja	Temp. Alta	Temp. Baja
I	\$162	\$1.743	\$2.000	\$1.600	\$15	\$5
II	\$198	\$2.130	\$2.200	\$2.000	\$15	\$5
III	\$134	\$1.442	\$1.700	\$1.400	\$15	\$5
IV	\$177	\$1.905	\$2.100	\$1.700	\$15	\$5
V	\$110	\$1.184	\$1.500	\$1.400	\$15	\$5
VI	\$174	\$1.872	\$2.000	\$1.600	\$15	\$5

La tabla a continuación muestra los costos estimados asociados con la propiedad de los condominios y la administración por parte de un tercero, así como el rendimiento previsto en el supuesto de no asumir una deuda para la adquisición de la unidad.

Tipo de unidad	m2	Sq. Ft.	Ingreso Anual Bruto	Couta de Mant. Anual	Imp. Prop. 0.25	Tarifa de Adm. 30%	Ingreso antes del Imp.	ROI
I	\$162	\$1.743	\$38.000	\$1.320	\$699	\$11.400	\$24.581	9%
II	\$198	\$2.130	\$43.000	\$1.320	\$823	\$12.900	\$27.958	8%
III	\$134	\$1.442	\$32.500	\$1.320	\$589	\$9.750	\$20.841	9%
IV	\$177	\$1.905	\$40.000	\$1.320	\$765	\$12.000	\$25.915	8%
V	\$110	\$1.184	\$29.500	\$1.320	\$518	\$8.850	\$18.813	9%
VI	\$174	\$1.872	\$38.000	\$1.320	\$720	\$11.400	\$24.560	9%

La Columna "Ingresos antes de impuestos" muestra estimación de los ingresos generados por cada tipo condominio después de la deducción de todos los gastos.

- El ROI en el cuadro anterior se calculó por la división del ingreso antes de impuestos entre el precio promedio de la Fase I.

- La estimación promedio del ROI desde el Rental Pool (Administración del condominio) es entre el 8% y el 9% .

La tabla a continuación muestra los costos estimados asociados con la propiedad de los condominios y la administración por parte de un tercero, así como el rendimiento previsto en el supuesto de que el comprador financie el 70% del coste del Condominio.

Tipo de unidad	m2	Sq. Ft.	Ingreso Anual Bruto	Mant. Anual	Imp. Prop. 0.25	Adm. 30%	Buyer Financing 25 yr/7.5%			
							Prima	Prestamo	Ingreso antes del imp.	Retorno de inversion de capital
I	\$162	1.743	\$38.000	\$1.320	\$699	\$11.400	\$55.900	\$20.059	\$4.522	8,1%
II	\$198	2.130	\$43.000	\$1.320	\$823	\$12.900	\$65.800	\$23.612	\$4.346	6,6%
III	\$134	1.442	\$32.500	\$1.320	\$589	\$9.750	\$47.100	\$16.901	\$3.940	8,4%
IV	\$177	1.905	\$40.000	\$1.320	\$765	\$12.000	\$61.200	\$21.961	\$3.954	6,5%
V	\$110	1.184	\$29.500	\$1.320	\$518	\$8.850	\$41.400	\$14.856	\$3.956	9,6%
VI	\$174	1.872	\$38.000	\$1.320	\$720	\$11.400	\$57.600	\$20.669	\$3.891	6,8%

- La Columna "Ingreso antes de impuestos" muestra estimación de los ingresos generados por cada tipo condominio después de la deducción de todos los gastos.

- El ROI fue calculado dividiendo el ingreso antes de impuesto entre el precio de adquisición de la fase I.

- Si un comprador financia la compra de un condominio, se estima un promedio de retorno de la inversión de entre el 6% y el 9%.