

AMARA B-601 Strategic Asset

Puerto Juárez, Cancún | Análisis de Inversión Estratégica



PERSPECTIVAS “THE LATINVESTOR” (última actualización, abril, 02, 2026):

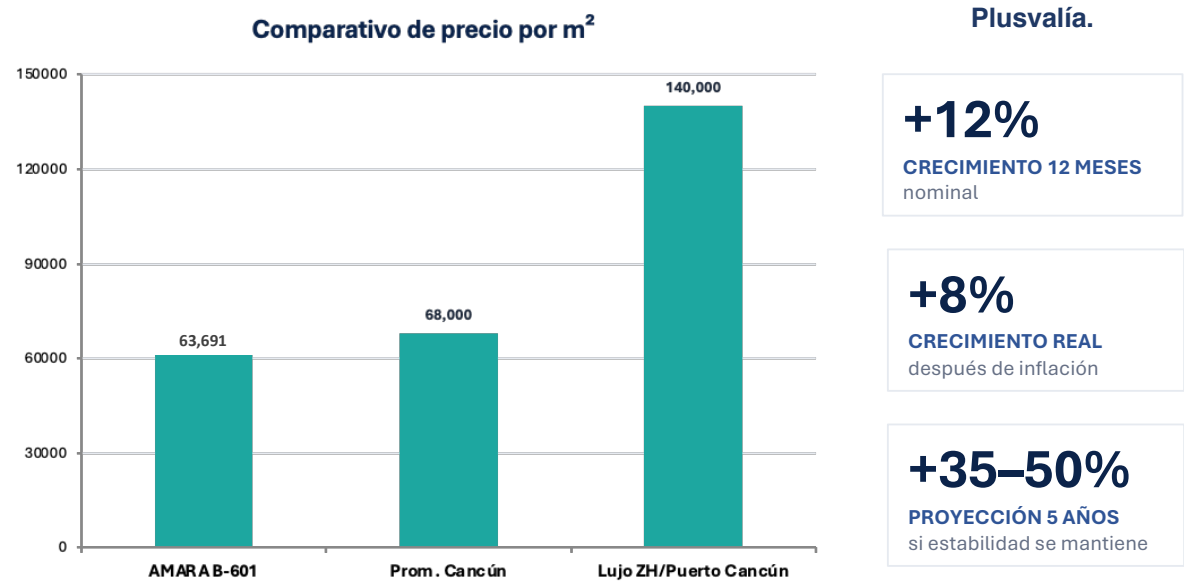
- Los precios de los inmuebles en Cancún crecieron alrededor de un 12% nominalmente en los últimos 12 meses, pero solo un **8% en términos reales** después de tener en cuenta la inflación de México.
- El **precio promedio por metro cuadrado en Cancún ronda los 68.000 pesos mexicanos**, lo que lo convierte en uno de los mercados residenciales más caros de la costa caribeña de México.
- Puerto Cancún y la Zona Hotelera siguen siendo los barrios más exclusivos de Cancún, con propiedades de lujo que a menudo superan los **140.000 pesos** mexicanos por metro cuadrado.
- La tasa de interés de referencia de Banxico bajó al 7,00% en diciembre de 2025, lo que está contribuyendo a mejorar marginalmente la asequibilidad de las hipotecas para los compradores en Cancún.
- El tráfico de pasajeros en el aeropuerto de Cancún se mantiene fuerte, y este flujo turístico **respalda directamente la demanda de alquileres y el interés de los inversores** por las propiedades residenciales.
- La **rentabilidad bruta** por alquiler en Cancún ronda el **7%**, lo que la convierte en una **opción atractiva para los inversores** que eligen la ubicación y el tipo de propiedad adecuados.
- Los **condominios y apartamentos** en comunidades con muchas comodidades **se están revalorizando más rápido** que las casas unifamiliares en Cancún debido a la fuerte demanda de alquileres a corto plazo.
- En los **próximos cinco años**, los precios de las propiedades en Cancún **podrían aumentar entre un 35% y un 50%** de forma acumulativa si el turismo y las condiciones macroeconómicas se mantienen estables.

<https://thelatinvestor.com/blogs/news/cancun-price-forecasts>

1. RESUMEN EJECUTIVO DE INVERSIÓN

Esta unidad representa un activo inmobiliario de alto valor en un polo de crecimiento exclusivo fuera de la saturación de la Zona Hotelera. Diseñado bajo una lógica de eficiencia operativa y protección de capital.

Indicador Clave	Detalle Técnico / Valor
Valor de Adquisición	\$9,490,000 MXN
Superficie Total	149 m²
Costo por m²	\$63,691 MXN
Ubicación Estratégica Puerto Juárez	Puerto Juárez (Frente a Isla Mujeres)



- El precio por m² de AMARA B-601 está por debajo de la referencia promedio de Cancún
- Las zonas premium del mercado superan ampliamente el benchmark de **\$140,000 MXN/m²**
- La demanda turística sostiene interés por propiedades residenciales con vocación de renta.



2. RENDIMIENTO Y PROYECCIÓN FINANCIERA (Generación de flujo)

- Renta de Largo Plazo: \$42,000 MXN mensuales (contrato anual).

Código:	CProdSe:	Cant:	Unidad:	CUnidad:	Descripción:	P Unitario:	Desc:	Importe:
RDCB601	80131500	1	UNIDAD DE SERVICIO	E48	RENTA DEL MES DE MARZO 2025 DE LA UNIDAD HABITACIONAL AMARA-1 B601, CONFORME AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ACB601-072024. CON NUMERO CATASTRAL 601108401400103093, PADRON 16689,	42,000.00	0.00	→ 42,000.00

Código QR



Importe en letra: Cuarenta y Ocho Mil Setecientos Veinte Pesos 00/100 M.N.

Folio Fiscal UUID: 4bbacb95-d1b9-446d-b58a-9a6d315035c6

Fecha de Timbrado: 2025-03-04T18:23:15

RFC Proveedor de Certificación: LSO1306189R5

No. Certificado SAT: 00001000000509846663

SubTotal:

→ 42,000.00

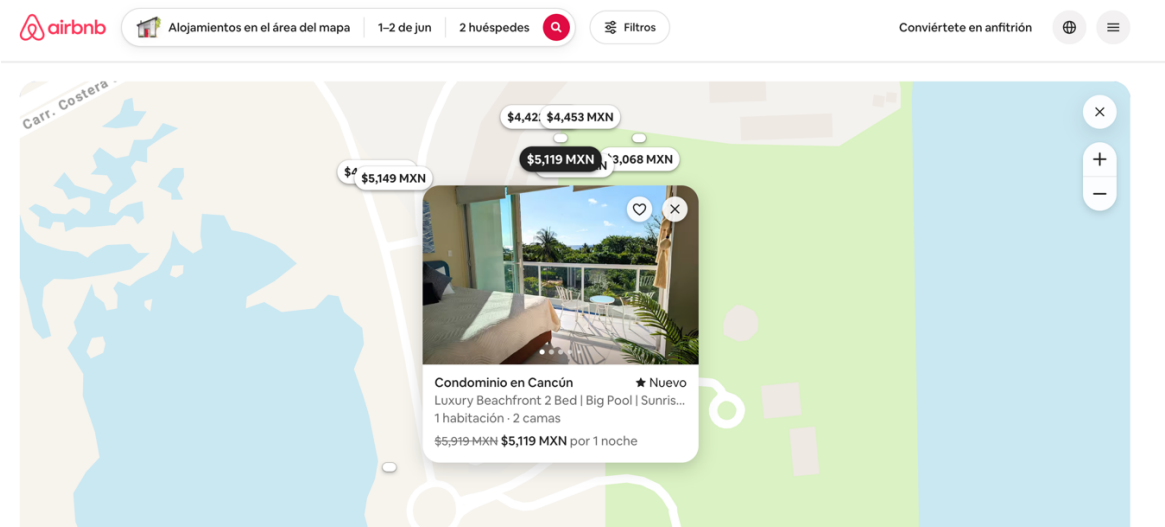
IVA 16%

6,720.00

Total:

48,720.00

- Renta Vacacional (Airbnb Luxury): Promedio de \$4,500 MXN por noche.



3. CAPEX ESTRATÉGICO (Inversión en activo)

Se han ejecutado mejoras críticas que elevan la resiliencia y el valor del inmueble, eliminando gastos de adecuación para el nuevo propietario:

- Inversión en Mejoras: \$400,000 MXN ya capitalizados.
 - Instalación de cortinas anticiclónicas de alta resistencia en toda la unidad.
 - Ampliación y remodelación de cocina.
- Eficiencia Energética: 3 Unidades Mini Split con tecnología Inverter para optimización de consumo eléctrico.

4. ESTRUCTURA DE OPEX (EFICIENCIA OPERATIVA)

Los costos de mantenimiento son altamente competitivos considerando los servicios de alta calidad del complejo.

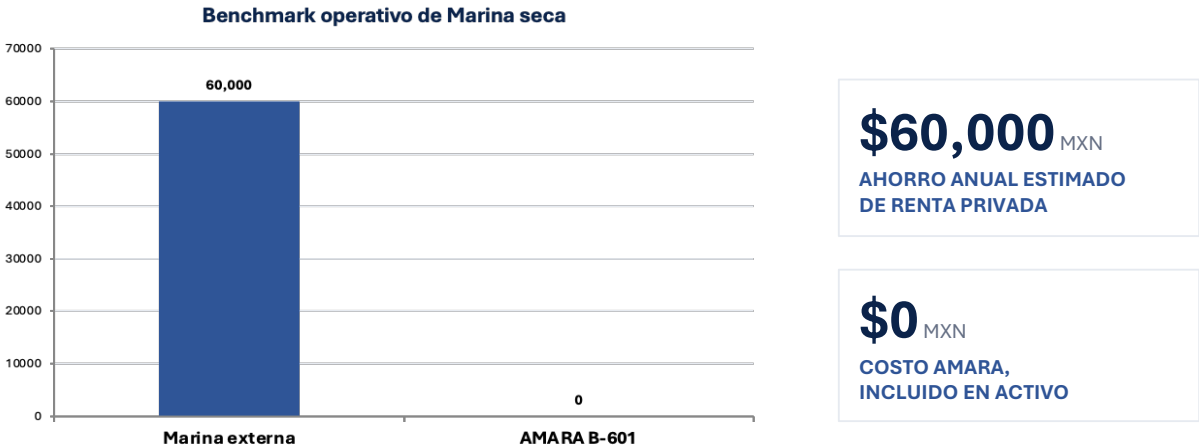
Concepto	Monto (MXN)	Frecuencia
Cuota de Mantenimiento*	\$5,580.00	Mensual
Impuesto Predial	\$10,000.00	Anual

**La cuota incluye: Seguridad 24/7, limpieza de 230m de playa, amenidades, jardines y seguro del interior del departamento.*

5. DIFERENCIADOR NÁUTICO: VENTAJA COMPETITIVA

El complejo AMARA ofrece un beneficio logístico y económico único para propietarios de equipo náutico:

- **Marina Seca Privada:** Costo de **\$0 MXN** incluido en el activo.
- **Benchmark de Mercado:** En marinas comerciales externas, el resguardo de equipo similar (2 WaveRunners) tiene un costo de **~\$5,000 MXN mensuales** (\$60,000 MXN anuales de ahorro operativo).



- *Ventaja logística para propietarios de WaveRunners u otro equipo náutico.*
- *Reduce fricción operativa frente a marinas comerciales externas.*
- *Es un valor de inversion, no una amenidad secundaria.*

El ahorro por marina seca puede compensar aproximadamente **78% del OPEX** fijo anual estimado de mantenimiento y predial.

6. INVENTARIO LLAVE EN MANO (TURNKEY)

- **Estado:** Totalmente amueblado (excluyendo decoración personal).
- **Estacionamiento:** **2 cajones privados.**
- **Entorno:** Complejo familiar de 5 hectáreas, seguridad privada, albercas y áreas verdes protegidas