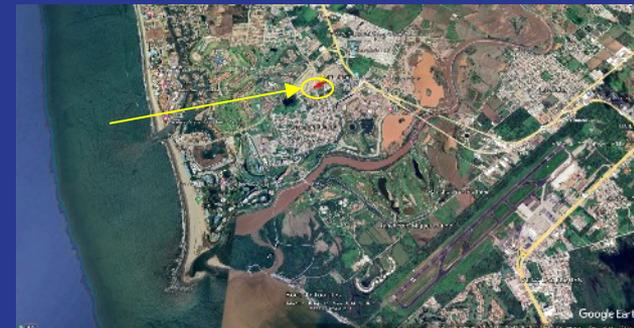
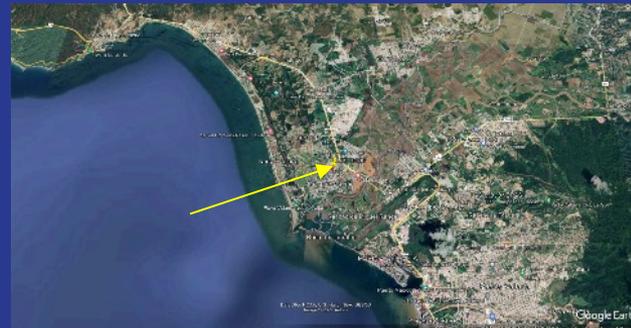
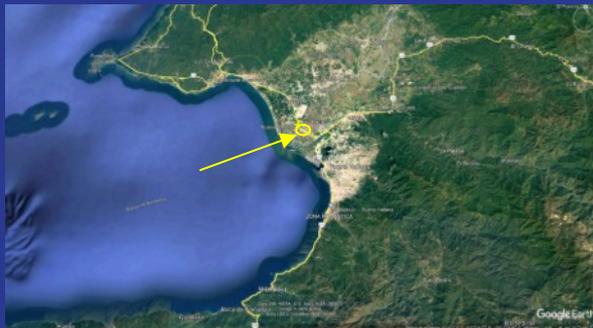
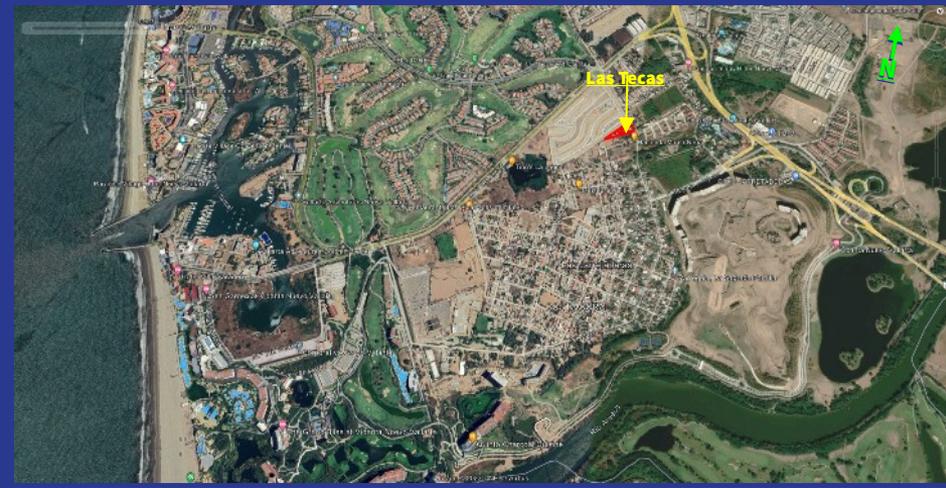


Excelente oportunidad en Nuevo Vallarta, Nay. México:
“Las Tecas”, terreno 557 m2 + casa duplex en venta + proyecto de inversión.

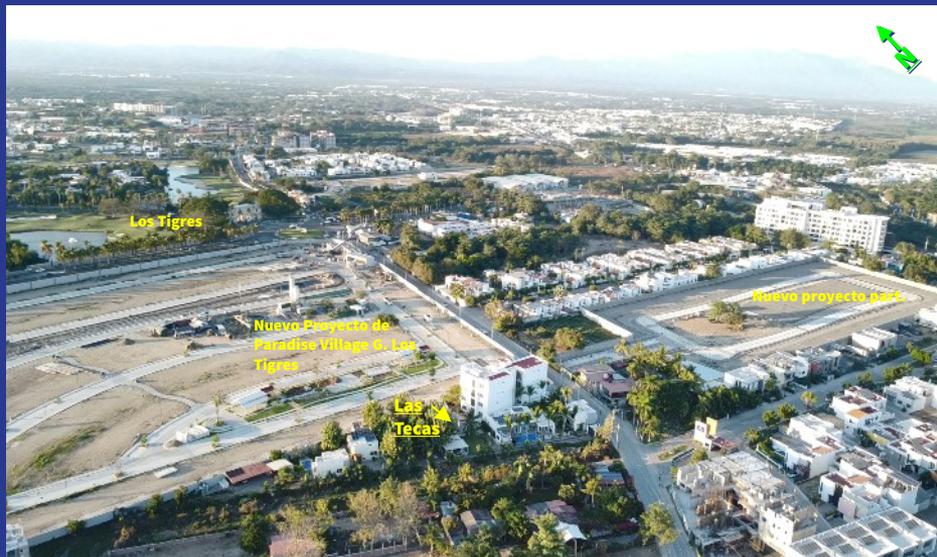


"Ubicada en la próspera y creciente zona de Nuevo Vallarta, Nayarit, México. "Las Tecas" ofrece una combinación perfecta de accesibilidad y serenidad. A pocos minutos de servicios esenciales y rodeada de naturaleza vibrante."

- ➔ A 1 cuadra de la glorieta de entrada del fraccionamiento Los Tigres en Nuevo Vallarta.
- ➔ 3 a 10 minutos; Centros comerciales, escuelas, hospitales, farmacias, supermercados, restaurantes y entretenimiento.
- ➔ 5 minutos de Vidanta World.
- ➔ 7 minutos a la marina de Nuevo vallarta.
- ➔ 8 minutos a la playa.
- ➔ 15 minutos al aeropuerto.
- ➔ 20 minutos a la marina de Puerto Vallarta.
- ➔ 5 a 15 minutos, varios campos de Golf 18 hoyos.



Enclavada en una de las zonas con más desarrollo y plusvalía en México, 1a. Entrada a Nuevo Vallarta.



"Bienvenido a Las Tecas: Un Refugio Natural en Nuevo Vallarta" Casa duplex - dos departamentos PB y PA.

Terreno 557 m²

Construcción >280 m²



Vistas aéreas de "Las Tecas".



Con un amplio terreno de 557 m² y una construcción de >280 m² en dos niveles, esta propiedad está diseñada para el confort y la funcionalidad, ofreciendo espacios amplios y acogedores para 8 a 10+ personas.

Construcción >280 m², compuestos de dos niveles (2 plantas) con un departamento en cada planta de 100 metros aprox. Cada departamento tiene una recámara principal con dos baños completos y cuentan con una sala de estar usable como segunda recámara con su baño completo, ambos departamentos tienen dos baños cada uno, cocina y área de comedor, todo con aire acondicionado (4).

Adicionalmente en la planta baja, en la parte exterior cuenta con otra pequeña recámara o estudio con su baño completo, más dos pequeñas bodegas complementarias. Ideal hasta para 8 a 10+ personas.



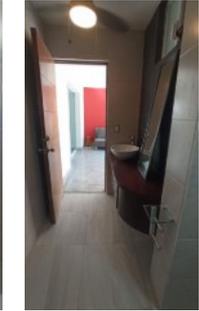
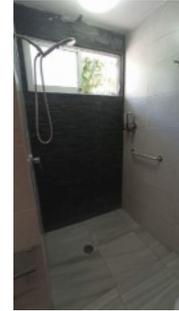
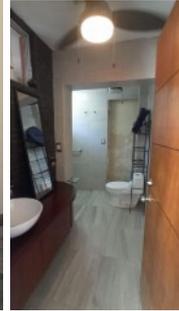
Vistas de exteriores.



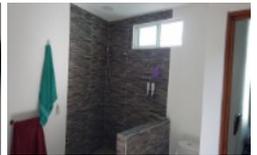
Vistas de exteriores.



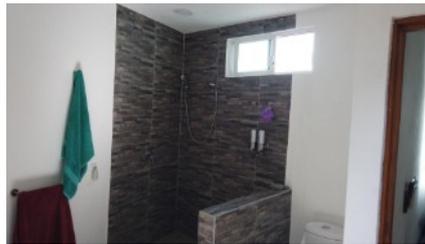
Departamento PB.



Departamento PA.



Reciente construcción / remodelación y servicios.



Reciente construcción/remodelación, más de 190 m², de integración de cisterna (10,000 lts) con cuarto de máquinas subterráneo, dos baños y medio, pequeña recámara / bodega, remodelación de terraza con tarja, barra, medio baño, bodega amplia; cuenta además con sistema de presión de agua con hidroneumático, riego automático, dos tanques de gas, tres medidores de energía; uno para cada departamento y área de terraza por separado, para disminuir costos y balancear consumos eléctricos.

La primer etapa de construcción data de unos 9 años y la construcción / remodelación reciente, con una inversión de cerca de \$1'300,000 pesos, data de 2 años.

“Las Tecas” un micro coto de 3 propiedades.

“Las Tecas” un micro coto de 4 propiedades, con entrada independiente desde Av. Mexico, con gran privacidad, sin ser un fraccionamiento; por lo que la vida allí es en máxima armonía e independencia, no hay cuotas de administración o mayores gastos de mantenimiento, además de un ambiente inmejorable con excelentes vecinos, con una vida en paz.



Inversión en la propiedad Las Tecas, vs. sus equivalentes de valor con otras propiedades en la zona:

Inversión en la propiedad: \$ 7'978,600 MXN

En dólares: \$ 398,930 USD

Potencial estimado de ROI en 24 a 36 meses:
62.89%

Plusvalía de la zona: Nuevo Vallarta es conocido por su crecimiento y desarrollo constante, lo que asegura una alta demanda y un incremento continuo en los precios de las propiedades. La inversión en bienes raíces en esta área ha sido identificada como una de las mejores opciones para inversionistas, asegurando un retorno atractivo sobre la inversión.

Concepto / Comparativa Ejemplo	Valor Unitario m2 (MXN)	Valor Unitario m2 (USD)	Las Tecas m2 Total (MXN)	Las Tecas m2 Total (USD)	Mercado Total (MXN) Valor promedio	Mercado Total (USD) Valor promedio
Terreno (por m ²) en la zona (557 m2)	\$14,000	\$700	\$9,800	\$490	\$7,798,000	\$389,900
Construcción (por m ²) actual (280 m2)	\$15,000	\$750	\$9,000	\$450	\$4,200,000	\$210,000
Terreno (por m ²) Las Tecas (557 m2)	\$9,800	\$490	\$5,458,600	\$272,930	\$11,998,000	\$599,900
Construcción (por m ²) Las Tecas (280 m2)	\$9,000	\$450	\$2,520,000	\$126,000		
Las Tecas Total Valor y precio de oferta con Terreno (557 m2) y Construcción = (280 m2)	\$9,500,000	\$475,000	\$7,978,600	\$398,930	\$11,998,000	\$599,900
Oferta Las Tecas vs. equivalente en la zona. Porcentajes del valor. Las Tecas debajo del mercado en %:	16.01%	16.01%	33.50%	33.50%	100.00%	100.00%

"Las Tecas": Un refugio natural en Nuevo Vallarta.

Invertir en "Las Tecas" es asegurar un futuro de confort, disfrute y rentabilidad.

Si bien actualmente la casa está lista y es habitable; la expansión planeada es una oportunidad para quienes buscan no solo una vivienda, sino un hogar que crezca con sus necesidades y aspiraciones, o bien una ampliación de ensueño, enclavado discretamente en Nuevo Vallarta, al tiempo que asegura un retorno de inversión excepcional en una de las zonas con mayor proyección de Nuevo Vallarta.

Es factible la adquisición del terreno contiguo, pudiendo agregar otros 501 m2 de terreno a la propiedad, para un total de 1,058 m2; ya sea para un proyecto ambicioso, quizá integrar unos departamentos 8 a 12 con valor promedio de \$ 5 ó 6 millones de pesos = 300 a 390 mil dólares cada uno; o bien una ampliación de ensueño, enclavado discretamente en Nuevo Vallarta.

Mail: info@integrapro.net

Whatsapp: +52 4491796898

Grandioso lugar para vivir, y gran oportunidad de inversión por plusvalía y negocio en el corto plazo, plan incluido.



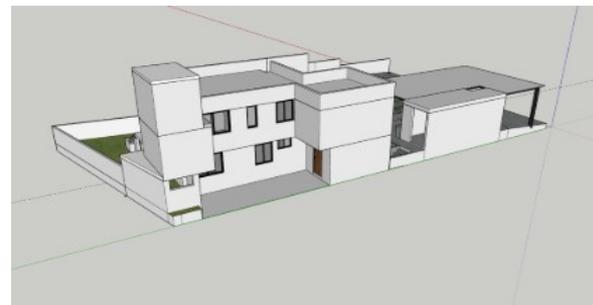
"Plan futuro incluido para expandir los dos departamentos, añadiendo dos recámaras más y ampliando las áreas comunes, lo que aumenta el potencial de la propiedad para albergar cómodamente hasta 16 personas."

Idea del proyecto de expansión.

Se tiene proyectado (proyecto base incluido) aumentarle dos recámaras adicionales a la casa actual (una en cada piso, con su respectivo baño), ampliar la cocina en PB y áreas de sala y comedor, gracias a un espacio contiguo en planta baja que fue terraza y ofrece un área importante de expansión, así como una amplia terraza adicional en el segundo piso, y un "Roof garden" en el tercero, con un crecimiento de los espacios de la casa > 250 metros cuadrados extra, sin usar nada del jardín o de la terraza actual; con una inversión razonable o al gusto del cliente, que será capaz de alojar cómodamente a 14-16 personas y obtener un mucho mayor valor, confort y áreas de esparcimiento.



PERSPECTIVA

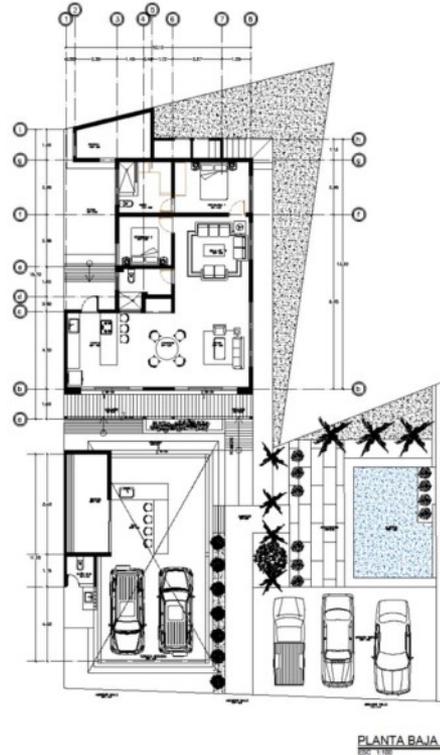


"Plan futuro incluido para expandir los dos departamentos, añadiendo dos recámaras más y ampliando las áreas comunes, lo que aumenta el potencial de la propiedad para albergar cómodamente hasta 16 personas."

Plan de expansión previsto **PLANTAS ARQUITECTONICAS**

El plan de expansión previsto para "Las Tecas" en el terreno existente de 557 m², promete transformar esta ya cómoda propiedad en un refugio aún más espacioso y confortable para la familia y amigos, además se destaca como una inteligente inversión a largo plazo.

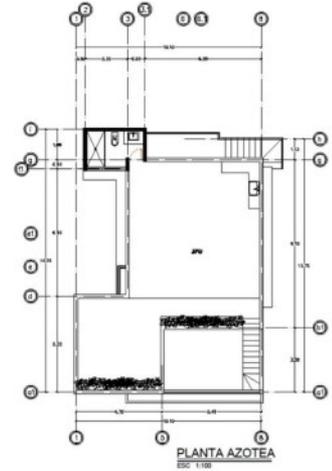
Al incorporar dos habitaciones adicionales con baño, ampliar significativamente la cocina y añadir una nueva terraza en el segundo piso, se eleva el nivel de comodidad y funcionalidad de la propiedad, permitiendo acoger hasta 16 personas con facilidad.



PLANTA BAJA
ESC. 1:100



PLANTA ALTA
ESC. 1:100



PLANTA AZOTEA
ESC. 1:100

Análisis de rentabilidad y plusvalía a dos años sobre inversión directa (Proyectado con tres esquemas).

1.- Sin rentas, y con reventa en 12 a 24 meses.

2.- Con reventa 12 a 24 meses y rentas de largo plazo.

3.- Con reventa en 12 a 24 meses y rentas vacacionales por períodos cortos

Para analizar la inversión en la propiedad "Las Tecas" en Nuevo Vallarta, Nayarit, vamos a desglosar y calcular los beneficios financieros de esta oportunidad de inversión, desde su adquisición e integrando el proyecto de ampliación de construcción en referencia, así como un tipo de cambio de 20 pesos por dólar.

Compra de la propiedad: \$ 7,978,600 MXN
En dólares: \$ 398,930 USD

Inversión Adicional en Construcción
Proyecto de ampliación y mejoras: \$1'500,000 MXN
En dólares: \$ 75,000 USD

Costo Total de la Inversión con esta proyección:
Suma de la inversión inicial (compra y ampliación proyectada): \$9'478,600 MXN
En dólares: \$473,930 USD

Valor Proyectado de la Propiedad
Valor después de 1 a 2 años: Mínimo (peor escenario) \$ 14,000,000 de pesos
En dólares: \$ 700,000 USD

Plusvalía esperada: El valor de la propiedad podría aumentar entre un 28% y 35% (Ref. 32.30%) en un periodo de 1 a 2 años, favorecido con el desarrollo de la zona y las mejoras a realizar.

Retorno de Inversión (ROI), con proyección de reventa en 24 meses y considerando rentabilidad por arrendamiento a terceros con esquema de contrato anual y/o de contratos de corto plazo (AirBnB, Vrbo, Wimdu, Booking, Expedia, etc.).



Inversión en la propiedad Las Tecas, vs. sus equivalentes de valor con otras propiedades en la zona:

1.- Sin rentas, y con reventa en 12 a 24 meses.

2.- Con reventa 12 a 24 meses y rentas de largo plazo.

3.- Con reventa en 12 a 24 mese y rentas vacacionales por períodos cortos

Tabla - Parte 1	Concepto	MXN	USD
	Inversión Inicial (Compra)	\$7'978,600	\$398,930
	Inversión Adicional (Construcción)	\$1,500,000	\$75,000
	Total de Inversión por adquisición y construcción complementaria.	\$9'478,600	\$473,930
	Valor Proyectado (1-2 años) - venta	\$14,000,000	\$700,000
	Utilidad directa por venta en 1 a 2 años, en \$:	\$4'521,400	\$226,070
	Utilidad directa por venta en 1 a 2 años, en %:	32.30%	32.30%

Inversión en la propiedad Las Tecas, vs. sus equivalentes de valor con otras propiedades en la zona:

1.- Sin rentas, y con reventa en 12 a 24 meses.

2.- Con reventa 12 a 24 meses y rentas de largo plazo.

3.- Con reventa en 12 a 24 mese y rentas vacacionales por períodos cortos

Tabla - Parte 2

Concepto

MXN

USD

Proyección por rentas de 2 deptos, largo plazo, \$ 12,000 c/u al mes x 24 meses.

\$576,000

\$28,800

Proyección por rentas de 2 deptos, vacacional corto plazo, \$ 1,500 pesos c/u por día durante 20 días de cada mes (10 días x mes NO rentados en este ejemplo, o el equivalente a NO rentar durante 4 meses del año, es decir igualmente una tercera parte del tiempo).

\$1,440,000

\$72,000

Utilidad total con venta en 24 meses + rentas (largo plazo).

\$5'097,400

\$254,870

Utilidad total con venta en 24 meses + rentas (vacacionales corto plazo).

\$5'961,400

\$298,070

Utilidad directa por venta y rentas (largo plazo), a 2 años, en %:

63.89%

63.89%%

Utilidad directa por venta y rentas (corto plazo), a 2 años, en %:

74.72%

74.72%

Recuperacion total con venta y rentas a 24 meses:

\$19'961,400

\$998,070

ROI a 24 meses:

74.72%

74.72%

Fuentes de referencias de valor en la zona, así como de referencias de plusvalía y potencial, en los siguientes enlaces (links):

Fuentes de referencia de valor de otras propiedades equiparables, cercanas a Las Tecas:

<https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/departamento-en-venta/nayarit/bahia-de-banderas/nuevo-vallarta-id-mx22-na7144>

<https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/casa-en-venta/nayarit/bahia-de-banderas/bahia-de-banderas-id-mx25-gm8636>

<https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/casa-en-venta/nayarit/bahia-de-banderas/nuevo-vallarta-id-mx23-ps3591>

Justo frente a Las Tecas (a 50 mts.)

<https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/casa-en-venta/nayarit/bahia-de-banderas/nuevo-vallarta-id-mx24-wn1565>

Otras en la zona:

<https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/casa-en-venta/nayarit/bahia-de-banderas/bahia-de-banderas-id-mx25-gm8636>

<https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/casa-en-venta/nayarit/bahia-de-banderas/las-jarretaderas-id-mx24-qd4202>

<https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/casa-en-venta/nayarit/bahia-de-banderas/las-jarretaderas-id-mx24-lb1640>

<https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/casa-en-venta/nayarit/bahia-de-banderas/rincon-del-cielo-id-mx24-qg8461>

<https://inmuebles.nocnok.com/propiedad/casa-en-venta/nayarit/bahia-de-banderas/nuevo-vallarta-id-mx17-dq2788>

https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclcain-rinconada-de-banderas-casa-65-143972757.html?labs=5,OFF-I-27-i-i-removeTipoCategoria,20250217150852,3a963b20-e399-45ac-b6b4-fde28b7c8d61&userid=0&itemid=90707250&labs_source=RECOMENDADOS_FICHA_PROPIEDAD_DESKTOP&labs_version=2

Fuentes de referencias de valor en la zona, así como de referencias de plusvalía y potencial, en los siguientes enlaces (links):

Fuentes de referencia de la plusvalía y potencial en la zona:

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Riviera-Nayarit-se-posiciona-como-la-mejor-region-para-invertir-en-bienes-raices-segun-HEI-Data-20221112-0010.html>

<https://inmobiliare.com/riviera-nayarit-destino-prometedor-para-inversionistas-inmobiliarios/>

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Vallarta-y-Mazatlan-con-potencial-en-propiedades-para-rentas-de-estancias-cortas-segun-La-Haus-20221019-0152.html>

<https://www.lahaus.mx/blog/zonas/riviera-nayarit-vs-riviera-maya-cual-es-mejor>

<https://www.forbes.com.mx/estas-son-las-15-ciudades-con-mas-plusvalia-en-mexico/>

<https://contralinea.net/por-alta-demanda-se-mantiene-elevada-la-plusvalia-inmobiliaria-en-puerto-vallarta/>

Conclusiones de rentabilidad y plusvalía:

Considerando la proyección presentada a modo de ejemplo, con estimados viables; la inversión inicial de \$ \$9,478,600 de pesos = \$473,930 USD se tiene potencial de dar un excelente rendimiento, ROI de 47.48%, con una recuperación total de \$ 19'961,400 pesos = \$ 998,070 USD en un período corto de 24 meses, con un escenario muy factible, reflejado en la alta plusvalía y demanda de la zona, considerando el valor agregado por las mejoras y ampliaciones; en un proyecto de venta con su correspondiente rentabilidad.

El valor de la propiedad (plusvalía) tiende a incrementar entre un 28% a 35% en los próximos 24 a 30 meses.

El retorno total de inversión (capital y utilidad) en un periodo de 1 a 2 años en el escenario planteado, da, al menos un ROI: 47.48% en 24 meses.

Esta proyección se hace con el escenario de; “rentas durante 24 meses y venta al final del período”, con un ingreso total proyectado en \$ 19'961,400 pesos = \$ 998,070 USD (Rentabilidad + producto de su venta).



Conclusiones de inversión, rentabilidad y plusvalía:

Oportunidades:

"Inversión inicial de \$ 9'478,600 MXN y un potencial de incremento en valor de 14 a 16 millones de pesos en el corto plazo; con potencial de cerca de 20 millones, al agregar rentabilidad durante 24 meses.

El retorno total de inversión (capital y utilidad) en un periodo de 1 a 2 años en el escenario planteado, da al menos un ROI de: >62.89%

Capacidad de crecimiento y/o remodelación al gusto del dueño, sin restricciones administrativas de fraccionamiento del coto privado (3 casas), **sin costo mensual de mantenimiento**, solo pequeñas aportaciones, según se requiere, menos de \$ 500 MX al mes.

'Las Tecas' representa una oportunidad única de inversión en una de las zonas más céntricas, solicitadas y de mayor plusvalía en México.'

Plusvalía de la zona:

Nuevo Vallarta es conocido por su crecimiento y desarrollo constante, lo que asegura una alta demanda y un incremento continuo en los precios de las propiedades. La inversión en bienes raíces en esta área ha sido identificada como una de las mejores opciones para inversionistas, asegurando un retorno atractivo sobre la inversión y de las de más alta plusvalía.

El valor de la propiedad (plusvalía en la zona) tiende a incrementar entre un 28% a 35% en los próximos 24 a 36 meses.



Objetivo de proyecciones:

El objetivo de estas proyecciones es dar a conocer el potencial en valor que representa, por supuesto que más allá de que comprar esta propiedad pensando en hacer negocio con ella, **la realidad es que es un excelente lugar en el que se vive muy bien, tranquilo y en un ambiente rodeado de naturaleza con la cercanía de todas las amenidades y servicios de la zona, para vivir y disfrutar.**



Conclusión:

Tu inversión en "Las Tecas" representa una excelente oportunidad no solo por la calidad y características de la propiedad, sino también por el potencial de crecimiento del valor de "Las Tecas" y su entorno, en una zona de alta plusvalía como Nuevo Vallarta. La proyección financiera indica un retorno significativo sobre la inversión, lo que la convierte en una opción atractiva tanto para inversores a largo plazo como para aquellos que buscan un retorno a corto plazo y quienes desean un hogar en una de las regiones más hermosas y en desarrollo de México.

Descubre el potencial completo de 'Las Tecas' y cómo puede ser tu próximo hogar e inversión.

Para más información o para agendar una visita, contacta con nosotros:

Mail: info@integrapro.net

Whatsapp: +52 4491796898



Más que una propiedad o un bien inmueble, ofrecemos "un sueño" con mucho valor!