

PROYECCIÓN DE PLUSVALÍA DEL PERIODO 2025 - 2033

Lo que a continuación se muestra es la proyección del aumento de plusvalía del valor de un bien inmueble en etapa de preventa del Proyecto Residencial CAMELOT, con respecto al precio original de adquisición, sujeto a variabilidad por el valor agregado que se genere por la conceptualización. Los principales fundamentos y factores que determinan esta proyección son:

Ubicación y Entorno	<i>Proximidad a servicios, vías de comunicación, centros de trabajo/comerciales, y atractivo general de la zona.</i>
Infraestructura y Desarrollo	<i>La ampliación de la nueva carretera en nuestra ubicación, servicios básicos, y nuevos desarrollos urbanos en la zona.</i>
Demanda y Mercado	<i>Interés de compra o renta en la zona, escasez de inventario, y dinamismo del mercado inmobiliario.</i>
Características del Predio/Proyecto	<i>Calidad de construcción, diseño, amenidades ofrecidas, conceptualización, disruptividad y tamaño de la propiedad.</i>
Seguridad y Calidad de Vida	<i>Percepción de seguridad, tranquilidad, oferta cultural, recreativa y servicios de salud/educación.</i>
Inflación y Economía	<i>El impacto de la inflación general y las condiciones económicas del país y la región.</i>

La plusvalía en San Miguel de Allende es históricamente alta. Se tomará como base para el promedio de crecimiento, este porcentaje es de alrededor del 9.4% anual, más el aumento proyectado por urbanización y comercialización de nuestro proyecto.



EL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA REQUIERE UNA PROYECCIÓN A LARGO PLAZO QUE COMBINE TRES FACTORES CLAVE:

Plusvalía por Preventa (Corta Duración): La ganancia inmediata por pasar de la fase de preventa al precio de mercado (ya calculada: 33.33% en el primer trimestre del año 2026).

Plusvalía por Comercialización (Mediano Plazo): Se incrementa el costo de comercialización anual por avance en urbanización sujeto a las etapas establecidas en un periodo de 4 años.

Plusvalía Histórica Anual (Largo Plazo): La tasa de crecimiento promedio que el mercado de San Miguel de Allende mantiene una vez que el proyecto está consolidado.

GRÁFICO DE COSTO POR M2 PERIODO 2025 - 2033

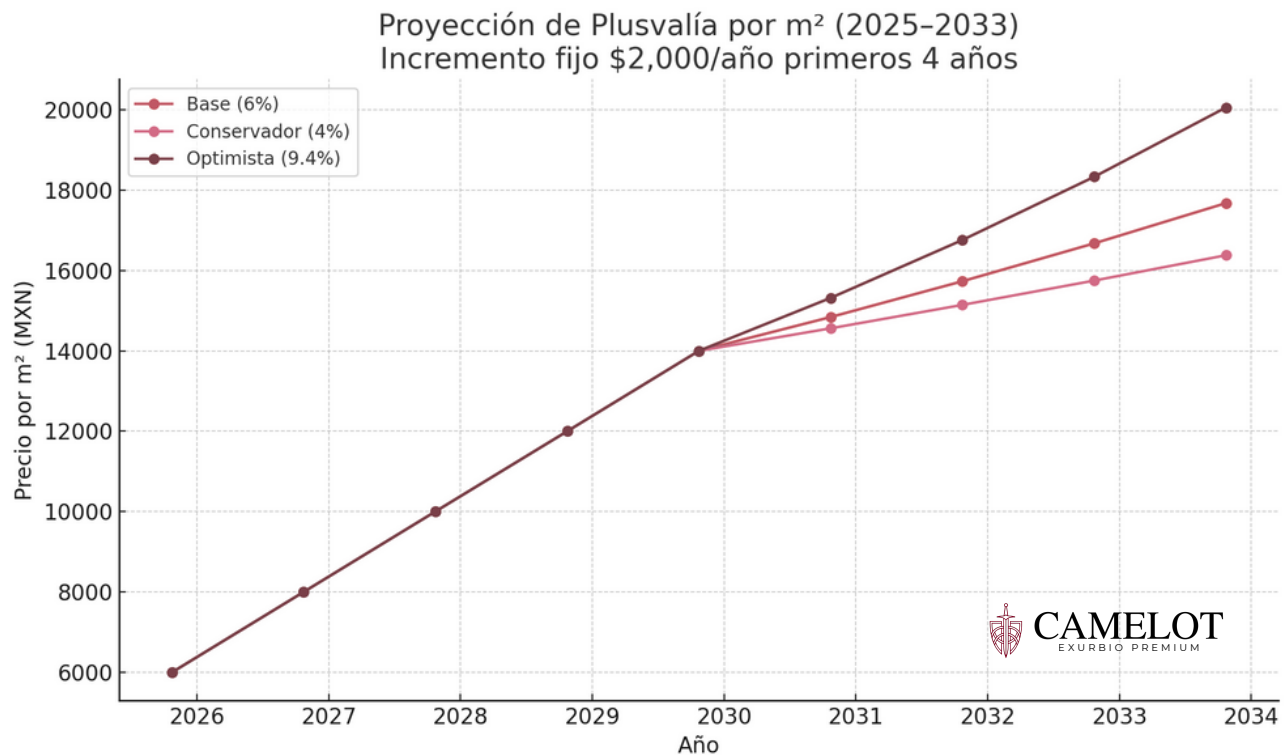
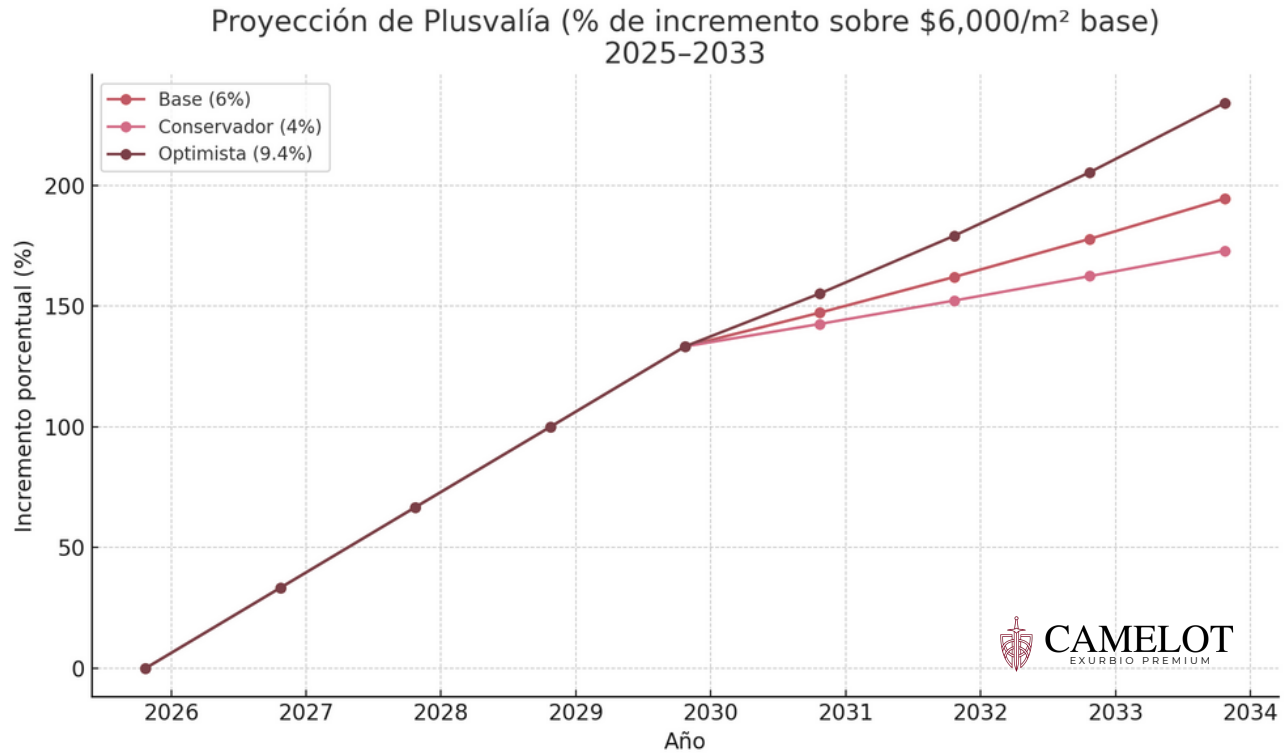
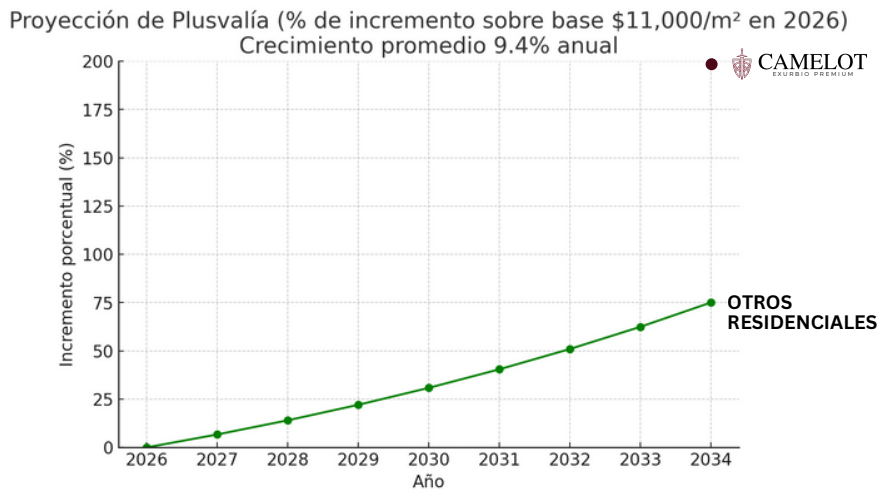




GRÁFICO POR PORCENTAJE DE PLUSVALÍA PERIODO 2025 - 2033



El gráfico a continuación muestra el crecimiento anual aproximado de un residencial establecido tomando como base el 9.4% anual con un costo por M2 promedio en la zona de \$11,000.



% Promedio de Plusvalía
(conservador) calculado para
nuestro proyecto.

% Promedio de Plusvalía
(Optimista) calculado para
Residenciales ya establecidos.