

REPORTE EJECUTIVO - ANÁLISIS FINANCIERO

Proyecto Inmobiliario: Condominios de Lujo

Fecha del Análisis: 4 de junio de 2025

Análisis: Impacto de la reducción de precios de venta en la rentabilidad del proyecto

RESUMEN EJECUTIVO

El presente análisis evalúa el impacto financiero de la reducción significativa en los precios de venta de las unidades residenciales del proyecto de condominios de lujo. Los nuevos precios representan una reducción promedio del **40.4%** respecto a las proyecciones originales, lo que tiene implicaciones importantes para la rentabilidad del proyecto.

Hallazgos Principales

- El proyecto mantiene su viabilidad financiera** a pesar de la reducción de precios
- Ganancia neta se reduce en \$80 millones**, de \$158.1M a \$78.1M
- ROI total disminuye** de 232.8% a 115.0%
- ROI sobre equity inicial** se reduce de 2,598.5% a 1,284.0%
- El proyecto sigue siendo altamente rentable** con un ROI superior al 1,000%

COMPARACIÓN FINANCIERA DETALLADA

Estructura del Proyecto

- Total de Unidades:** 160 condominios de lujo
- Hotel Boutique:** 25 suites premium
- Clínica Médica:** Instalación de 5 camas completamente equipada
- Costo Total:** \$67,945,600 USD
- Equity Inicial:** \$6,085,920 USD (30% de la Fase 1)

Análisis de Precios por Tipo de Unidad

Tipo de Unidad	Tamaño	Cantidad	Precio Original	Precio Nuevo	Reducción	% Reducción
Premium	1,500 sq ft	40	\$1,600,000	\$900,000	\$700,000	43.8%
Estándar Grande	1,500 sq ft	40	\$1,300,000	\$750,000	\$550,000	42.3%
Estándar Mediano	1,000 sq ft	40	\$1,100,000	\$650,000	\$450,000	40.9%
Piso Inferior	1,000 sq ft	40	\$950,000	\$650,000	\$300,000	31.6%

Impacto en Ingresos Residenciales

Categoría	Ingresos Originales	Ingresos Nuevos	Diferencia
Unidades Premium	\$64,000,000	\$36,000,000	-\$28,000,000
Unidades Estándar Grande	\$52,000,000	\$30,000,000	-\$22,000,000
Unidades Estándar Mediano	\$44,000,000	\$26,000,000	-\$18,000,000
Unidades Piso Inferior	\$38,000,000	\$26,000,000	-\$12,000,000
TOTAL RESIDENCIAL	\$198,000,000	\$118,000,000	- \$80,000,000

ANÁLISIS DE RENTABILIDAD

Métricas Financieras Principales

Métrica	Proyección Original	Proyección Nueva	Diferencia
Costo Total del Proyecto	\$67,945,600	\$67,945,600	\$0

Métrica	Proyección Original	Proyección Nueva	Diferencia
Ingresos Residenciales	\$198,000,000	\$118,000,000	-\$80,000,000
Otros Ingresos	\$28,090,000	\$28,090,000	\$0
Ingresos Totales	\$226,090,000	\$146,090,000	-\$80,000,000
Ganancia Neta	\$158,144,400	\$78,144,400	-\$80,000,000

Retorno sobre la Inversión (ROI)

Tipo de ROI	Original	Nuevo	Diferencia
ROI Total (sobre costo total)	232.8%	115.0%	-117.7 pp
ROI Equity (sobre inversión inicial)	2,598.5%	1,284.0%	-1,314.5 pp

pp = puntos porcentuales

OTROS INGRESOS (SIN CAMBIOS)

Los siguientes componentes de ingresos se mantienen sin modificaciones:

Fuente de Ingreso	Monto	Descripción
Clínica Médica - Operación	\$8,820,000	Ingresos operacionales de la clínica
Hotel - Operación	\$12,800,000	Ingresos operacionales del hotel boutique
Venta Hotel Boutique	\$5,000,000	Estrategia de salida - venta del hotel
Venta 49% Clínica	\$1,470,000	Venta de participación en clínica
TOTAL OTROS INGRESOS	\$28,090,000	

ANÁLISIS POR FASES DE CONSTRUCCIÓN

Flujo de Caja Estimado por Fase (Con Nuevos Precios)

Fase	Costo	Descripción	Ingresos Estimados	Flujo Neto
Fase 1	\$20,286,400	60 unidades + hotel + clínica	\$72,090,000	\$51,803,600
Fase 2	\$20,286,400	40 unidades	\$29,500,000	\$9,213,600
Fase 3	\$20,386,400	40 unidades	\$29,500,000	\$9,113,600
Fase 4	\$16,986,400	20 unidades	\$15,000,000	-\$1,986,400
TOTALES	\$67,945,600	160 unidades	\$146,090,000	\$78,144,400

Observaciones sobre el Flujo de Caja

- Las **primeras tres fases** generan flujo de caja positivo
- La **Fase 4** presenta flujo negativo, pero es compensada por las fases anteriores
- El **flujo acumulado** mantiene rentabilidad positiva del proyecto

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Viabilidad del Proyecto

- ✓ **El proyecto mantiene su viabilidad financiera** a pesar de la reducción significativa de precios
- ✓ **ROI superior al 1,000%** sobre la inversión inicial sigue siendo excepcional
- ✓ **Ganancia neta de \$78.1 millones** representa un retorno sustancial

Consideraciones Estratégicas

1. **Posicionamiento de Mercado**
2. Los nuevos precios pueden mejorar la velocidad de ventas
3. Mayor accesibilidad al mercado objetivo
4. Potencial reducción en tiempo de comercialización

5. Gestión de Riesgos

6. Menor exposición a fluctuaciones del mercado inmobiliario
7. Reducción del riesgo de inventario no vendido

8. Mayor flexibilidad financiera

9. Optimización de Fases

10. Considerar acelerar las fases más rentables (1-3)
11. Evaluar estrategias para mejorar la rentabilidad de la Fase 4
12. Posible renegociación de costos de construcción

Recomendaciones Finales

1. **Proceder con el proyecto** bajo los nuevos precios
 2. **Monitorear de cerca** la velocidad de ventas en las primeras fases
 3. **Considerar estrategias de valor agregado** para compensar la reducción de precios
 4. **Evaluar oportunidades de optimización de costos** sin comprometer la calidad
 5. **Mantener flexibilidad** para ajustes de precios según respuesta del mercado
-

ANEXOS

Documentos de Soporte

- Hoja de cálculo detallada con 5 pestañas de análisis
- Gráficos comparativos de rentabilidad
- Análisis de composición de ingresos
- Tabla resumen de métricas financieras

Metodología

Este análisis se basa en: - Costos de proyecto confirmados - Nuevos precios de venta especificados - Proyecciones de ingresos de clínica y hotel sin cambios - Análisis de flujo de caja por fases de construcción

Preparado por: Análisis Financiero Manus

Fecha: 4 de junio de 2025

Versión: 1.0 - Análisis con precios reducidos