



GARDENS
PUERTO CANCUN



Live • Shop • Work

De acuerdo a el estudio de mercado Realizado por Grupo Luximia, identifico el producto con mas demanda y mejor oferta dentro de Puerto Cancún, es por eso que Zen Gardens es el único en su tipo y no podrá ser replicado dentro de Puerto Cancún.



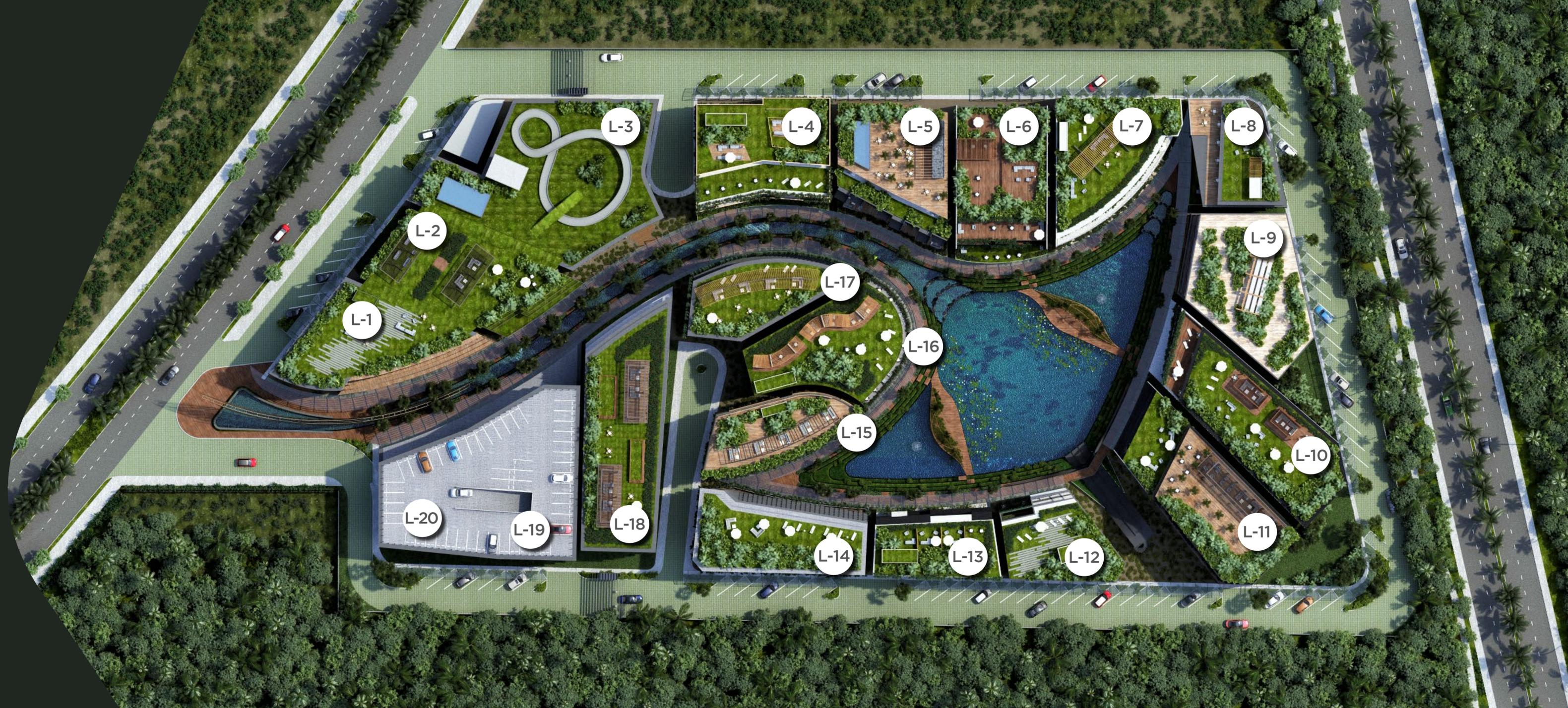
Amenidades

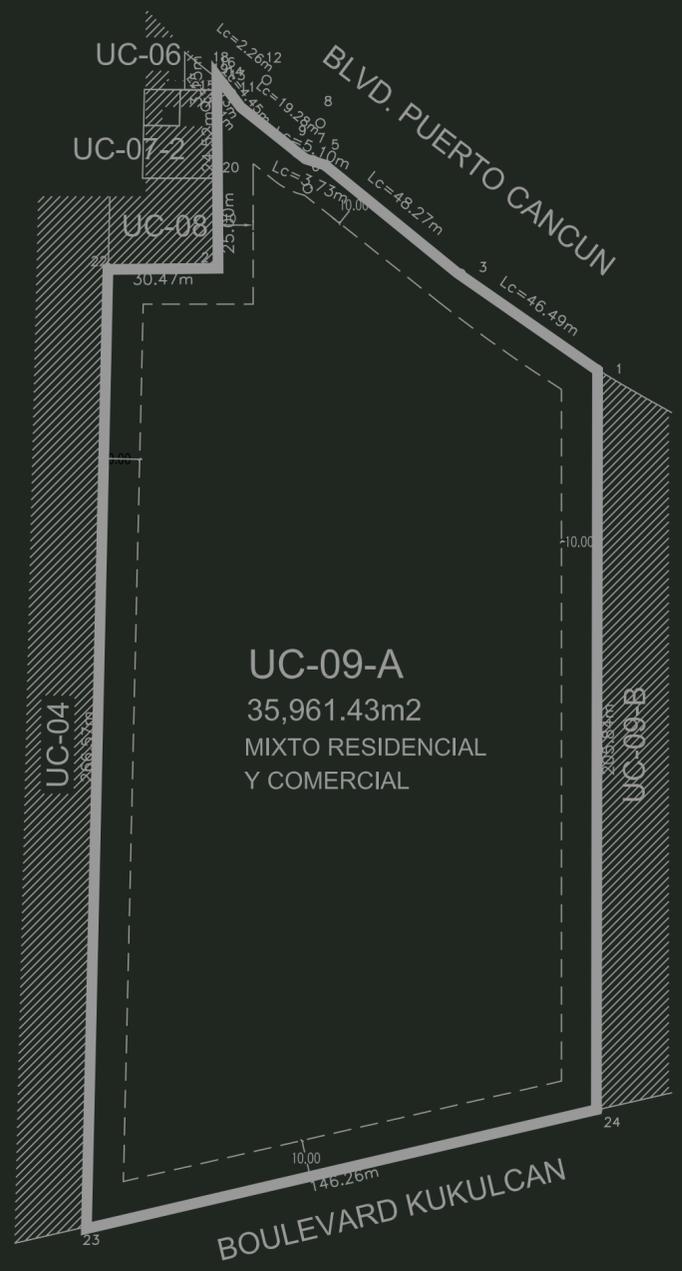
- CLUB DE PLAYA EN CONTRATO.
- MARINA EN FRENTE DEL TERRENO.
- LANDSCAPE EXCLUSIVO.

LOTIFICACIÓN

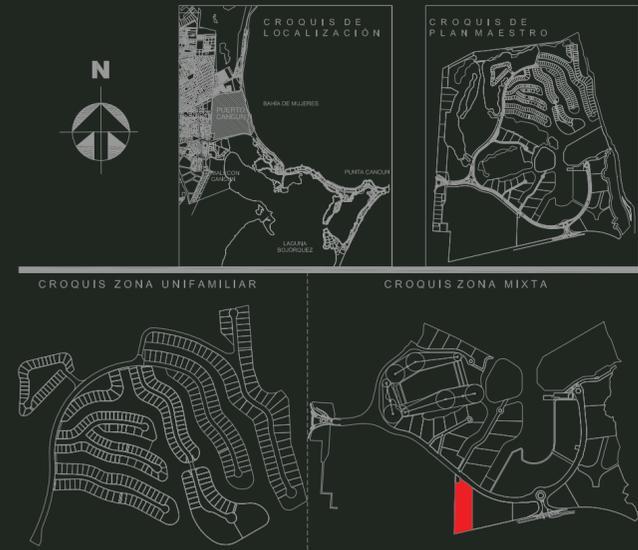
de la huella del edificio.

LOTE	ÁREA	DESPLANTE	DENSIDAD
L-1	1,000.18	700.12	3,500.62
L-2	1,000.87	700.61	3,503.04
L-3	2,145.52	1,501.86	7,509.32
L-4	1,000.38	700.27	3,501.35
L-5	1,000.17	700.12	3,500.59
L-6	1,000.27	700.19	3,500.94
L-7	925.24	647.67	3,238.34
L-8	605.09	423.56	2,117.82
L-9	1,206.65	844.65	4,223.27
L-10	1,400.20	980.14	4,900.71
L-11	1,300.07	910.05	4,550.24
L-12	610.80	427.56	2,137.81
L-13	600.01	420.01	2,100.06
L-14	901.31	630.92	3,154.60
L-15	600.03	420.02	2,100.06
L-16	1,000.09	700.06	3,500.31
L-17	740.24	518.17	2,590.85
L-18	1,500.01	1,050.01	5,250.03
L-19	1,000.11	700.08	3,500.39
L-20	1,000.09	700.06	3,500.32





UC-09-A
35,961.43m²
MIXTO RESIDENCIAL
Y COMERCIAL

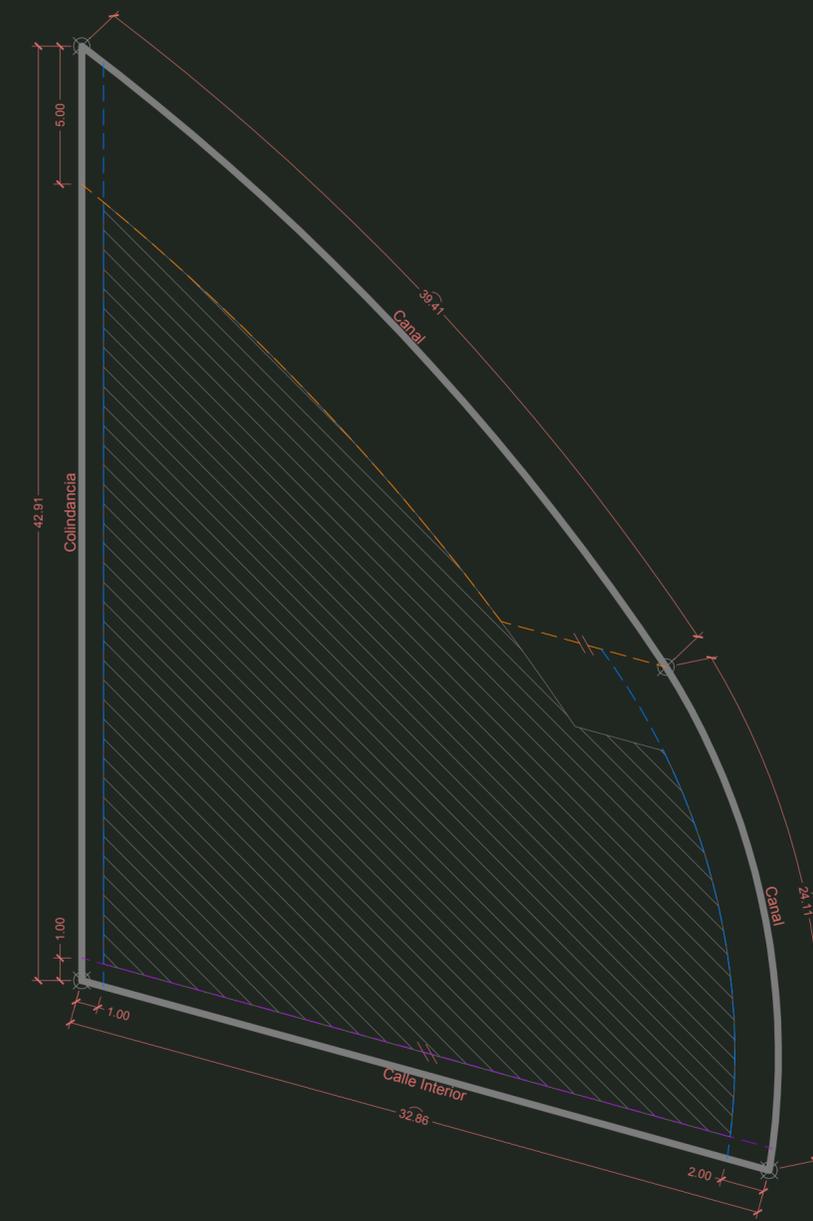
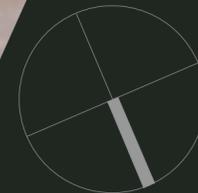


DATOS GENERALES DEL PREDIO

SUPERFICIE:	35,961.43 M ²
USO DE SUELO:	MIXTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL
RESTRICCIONES:	
DENSIDAD:	55.05 VIV/HA
DENSIDAD TOTAL:	198 VIV
C.O.S.:	75%
C.U.S.:	2.00
FRENTE:	10
FONDO:	10
LATERAL:	10
ALTURA* (EN PISOS)	5
(EN METROS)	18
DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS:	
AL NORTE:	30.47 MTS. CON UC-08
AL ESTE :	205.84 MTS. CON UPE-09-B
AL OESTE:	3.15 MTS. CON UC-06
AL NORESTE:	24.52 MTS. CON UC-07-2 + 25.00 MTS. CON UC-08
AL NORESTE:	Lc = 46.49 MTS. CON BLVD. PUERTO CANCUN
	Lc = 48.27 MTS. CON BLVD. PUERTO CANCUN
	Lc = 3.73 MTS. CON BLVD. PUERTO CANCUN
	Lc = 5.10 MTS. CON BLVD. PUERTO CANCUN
	Lc = 19.28 MTS. CON BLVD. PUERTO CANCUN
	Lc = 4.45 MTS. CON BLVD. PUERTO CANCUN
	1.13 MTS. CON BLVD. PUERTO CANCUN
	Lc = 3.41 MTS. CON BLVD. PUERTO CANCUN
	Lc = 2.26 MTS. CON BLVD. PUERTO CANCUN
AL NOROESTE:	266.57 MTS. CON UC-04
AL SURESTE:	146.26 MTS. CON BLVD. KUKULCAN



INVIERTE *en el proyecto*
 más EXCLUSIVO de Cancún.

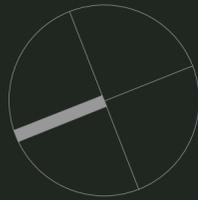


L-1

Cuadro de áreas	
Área del Lote	1,000.18 m ²
Coefficiente de Ocupación de suelo (C.O.S.)	700.12 m ²
Coefficiente de Uso de suelo (C.U.S.)	3,500.62 m ²

Simbología	
Restricción de área verde	— — — — —
Restricción de colindancias	— — — — —
Restricción vial	— — — — —
C.O.S.	▨
Mojonera	⊗





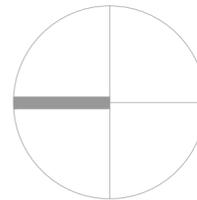
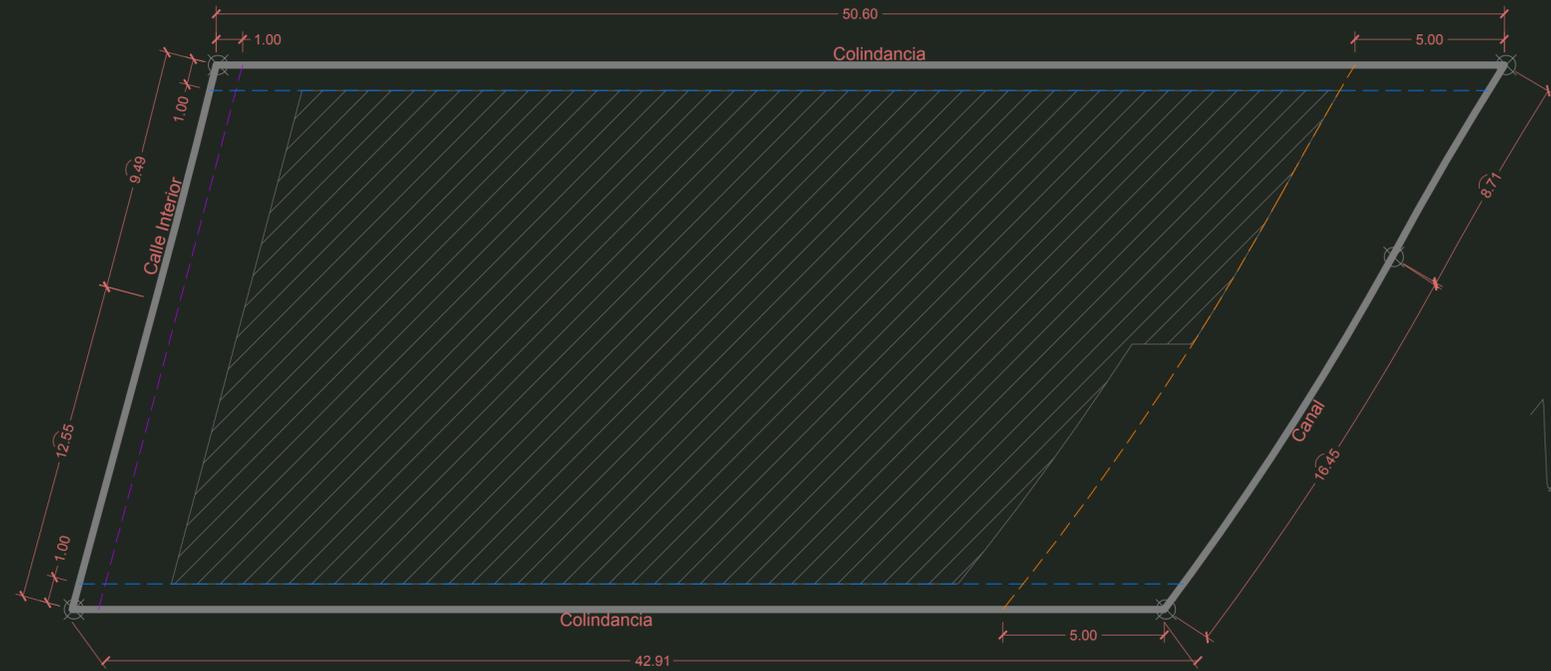
L-2

Cuadro de áreas
Área del Lote 1,000.87 m²

Coefficiente de Ocupación de suelo (C.O.S.) 700.61 m²

Coefficiente de Uso de suelo (C.U.S.) 3,500.04 m²

- Simbología
- Restricción de área verde
- Restricción de colindancias
- Restricción vial
- C.O.S.
- Mojonera



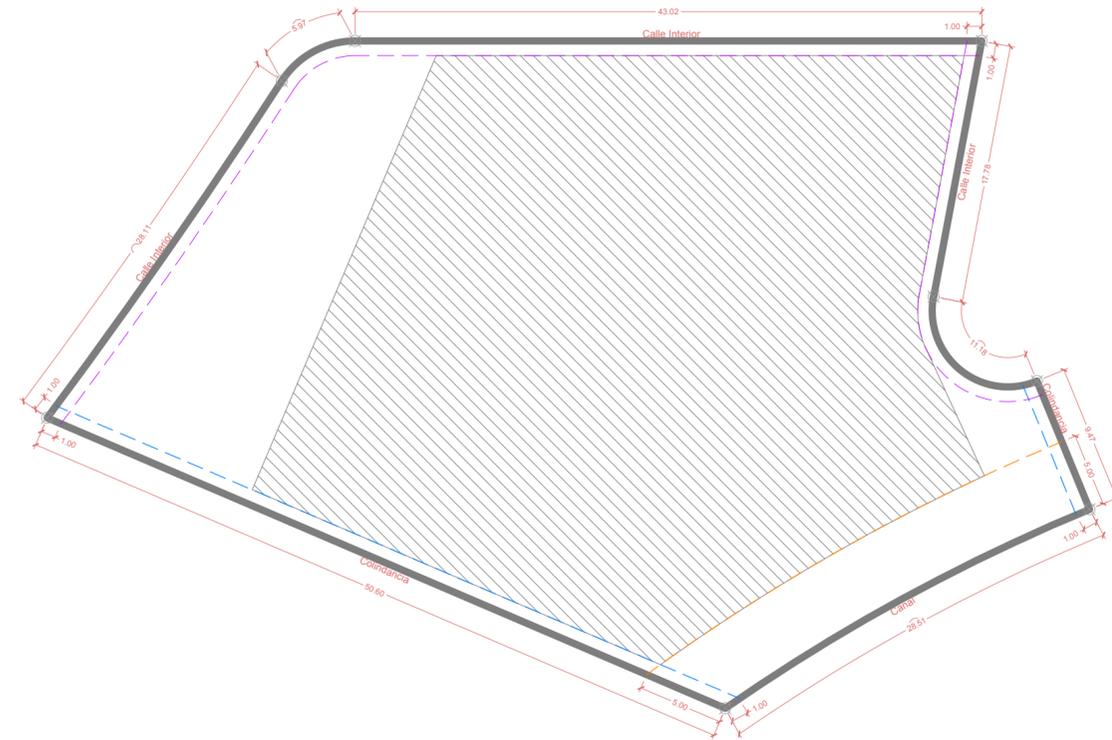
L-3

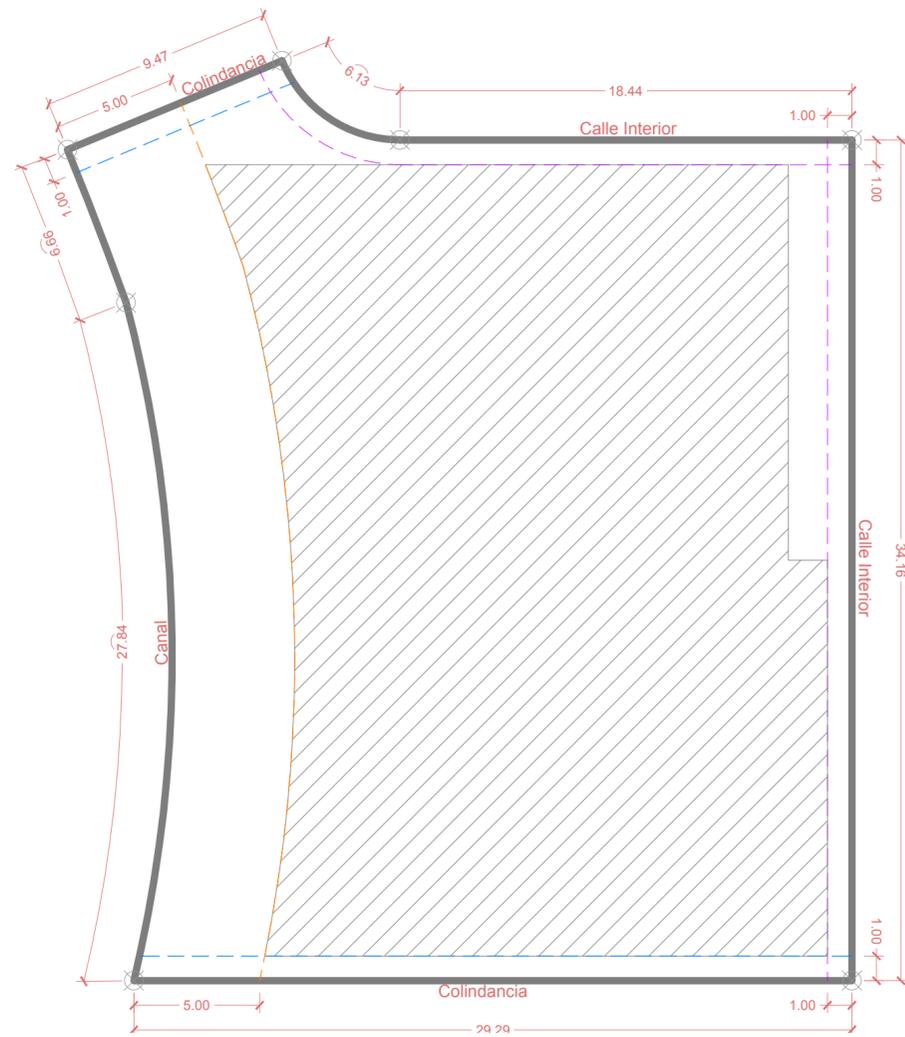
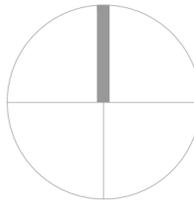
Cuadro de áreas
Área del Lote 2,145.52 m²

Coefficiente de Ocupación de suelo (C.O.S.) 1,501.86 m²

Coefficiente de Uso de suelo (C.U.S.) 7,509.32 m²

- Simbología
- Restricción de área verde
- Restricción de colindancias
- Restricción vial
- C.O.S.
- Mojonera





L-4

Cuadro de áreas

Área del Lote 1,000.38 m²

Coefficiente de Ocupación de suelo (C.O.S.) 700.27 m²

Coefficiente de Uso de suelo (C.U.S.) 3,501.35 m²

Simbología

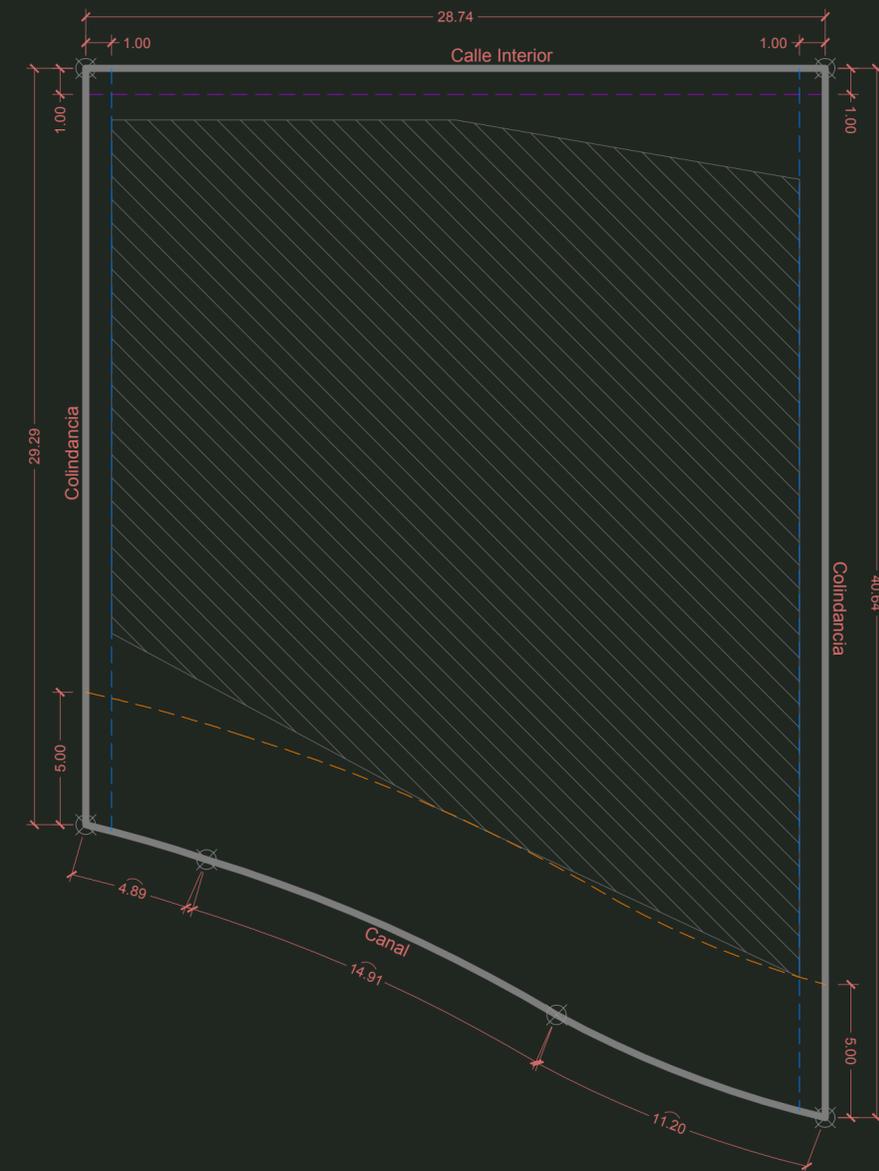
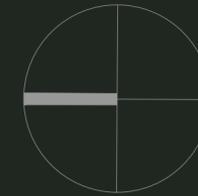
Restricción de área verde

Restricción de colindancias

Restricción vial

C.O.S.

Mojonera



L-5

Cuadro de áreas

Área del Lote 1,000.17 m²

Coefficiente de Ocupación de suelo (C.O.S.) 700.12 m²

Coefficiente de Uso de suelo (C.U.S.) 3,500.59 m²

Simbología

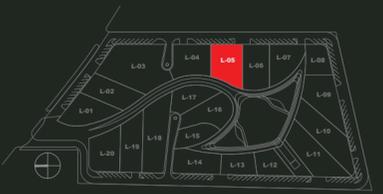
Restricción de área verde

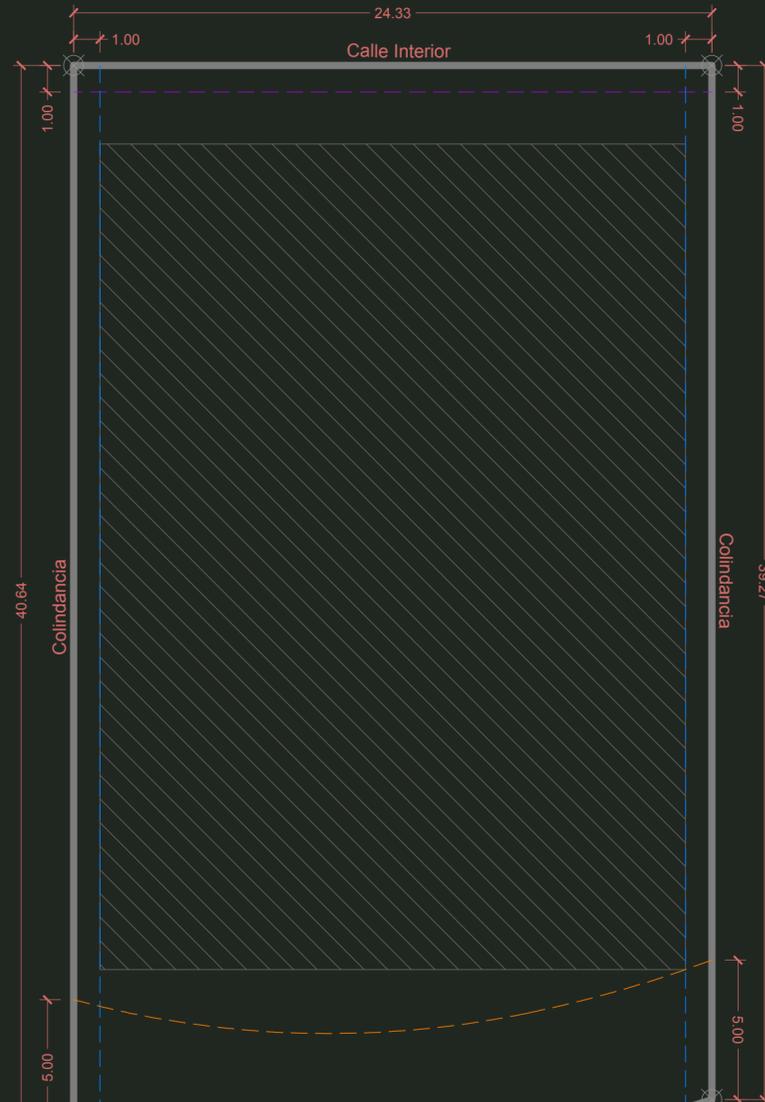
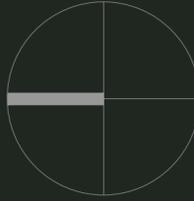
Restricción de colindancias

Restricción vial

C.O.S.

Mojonera





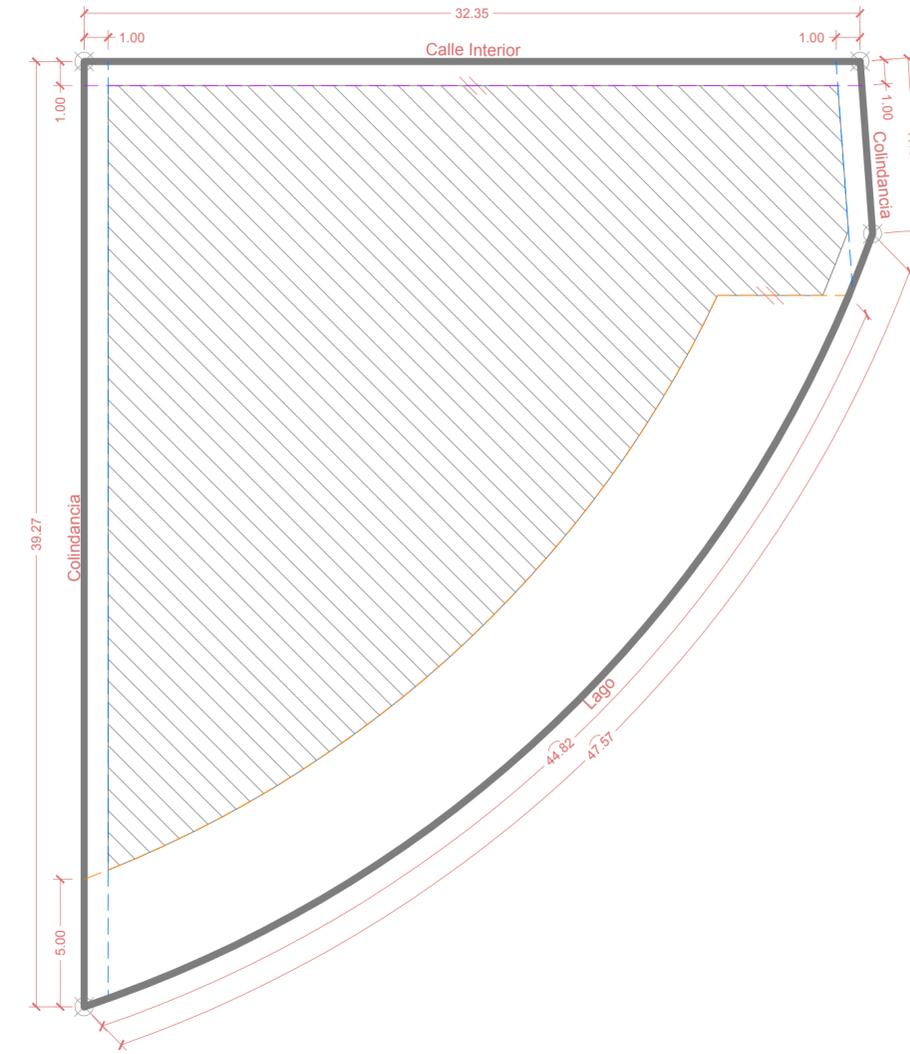
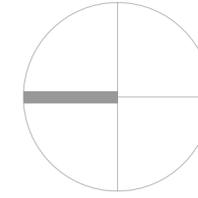
L-6

Cuadro de áreas
Área del Lote 1,000.27 m²

Coefficiente de
Ocupación de
suelo (C.O.S.) 700.19 m²

Coefficiente de
Uso de suelo
(C.U.S.) 2,500.94 m²

Simbología	
Restricción de área verde	— — — —
Restricción de colindancias	— — — —
Restricción vial	— — — —
C.O.S.	▨
Mojonera	⊗



L-7

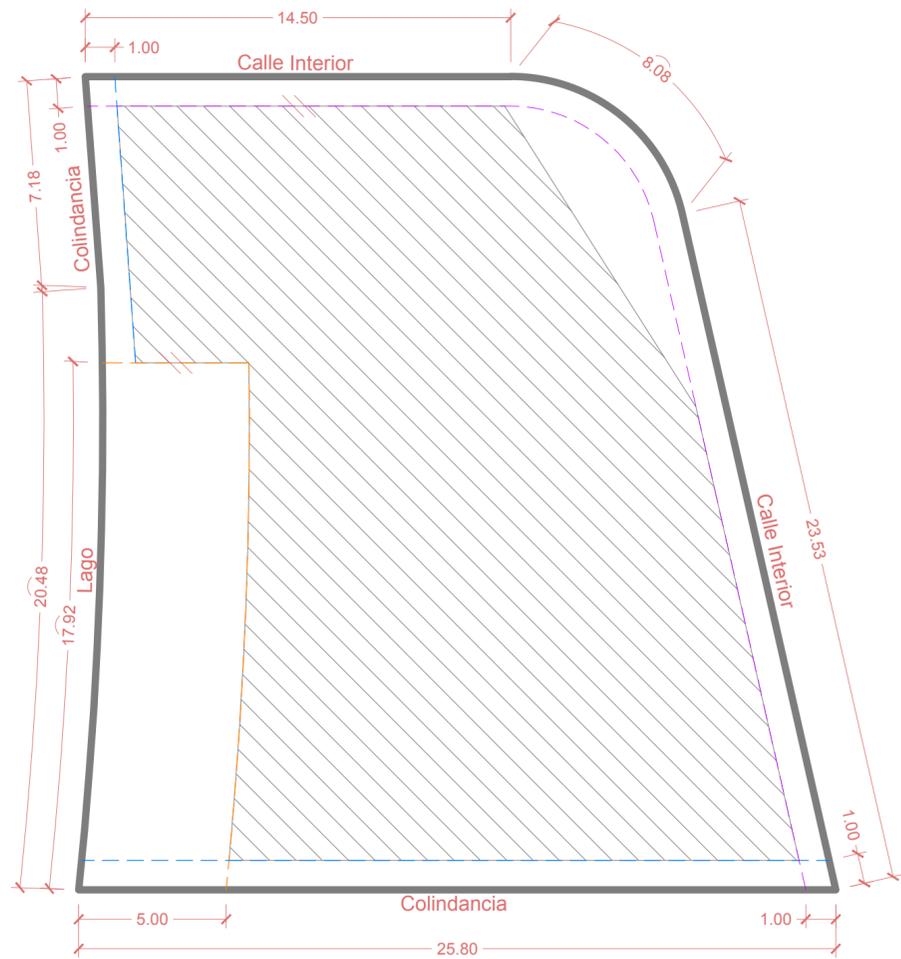
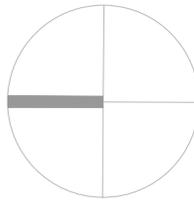
Cuadro de áreas
Área del Lote 925.24 m²

Coefficiente de
Ocupación de
suelo (C.O.S.) 647.67 m²

Coefficiente de
Uso de suelo
(C.U.S.) 3,238.34 m²

Simbología	
Restricción de área verde	— — — —
Restricción de colindancias	— — — —
Restricción vial	— — — —
C.O.S.	▨
Mojonera	⊗





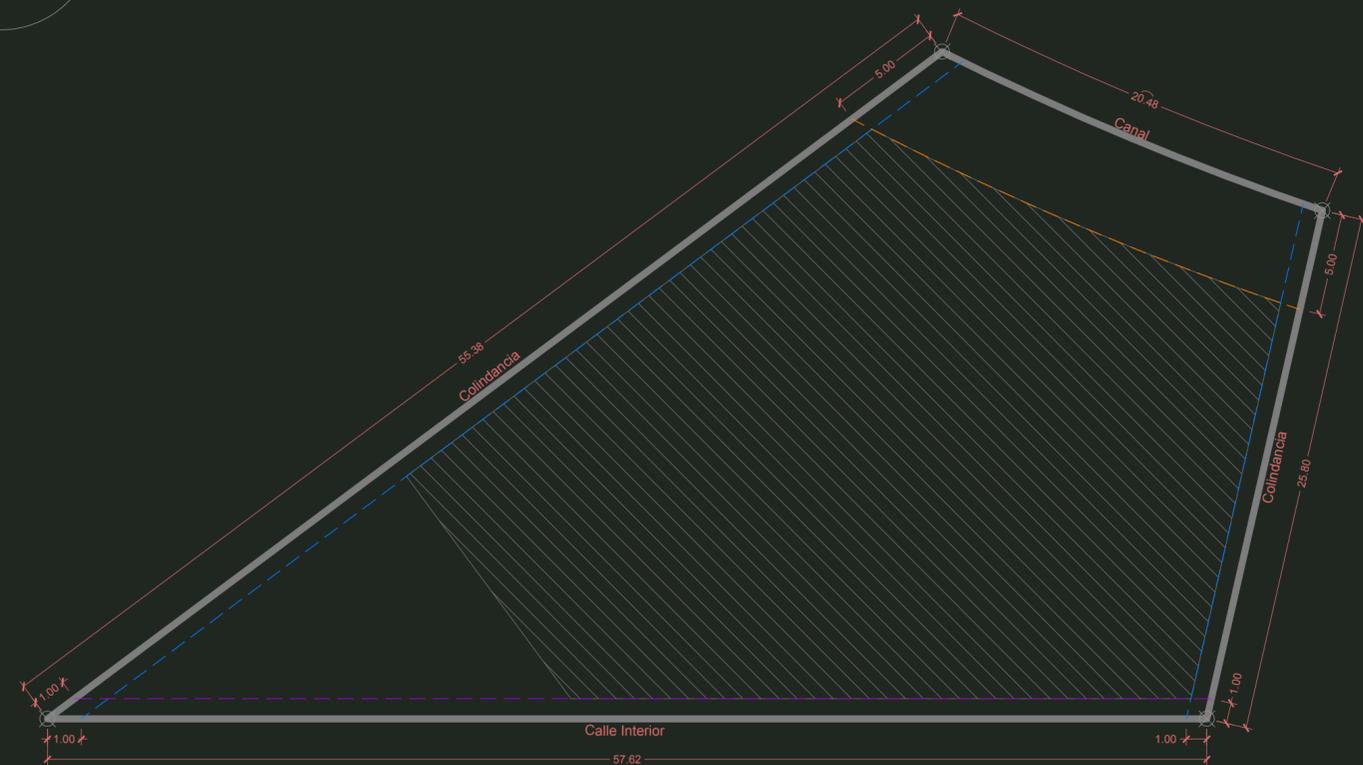
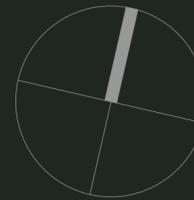
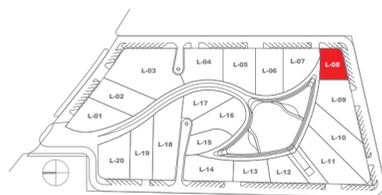
L-8

Cuadro de áreas
 Área del Lote 605.09 m²

Coefficiente de
 Ocupación de
 suelo (C.O.S.) 423.56 m²

Coefficiente de
 Uso de suelo
 (C.U.S.) 2,117.82 m²

- Simbología
- Restricción de área verde ---
 - Restricción de colindancias ---
 - Restricción vial ---
 - C.O.S.
 - Mojonera



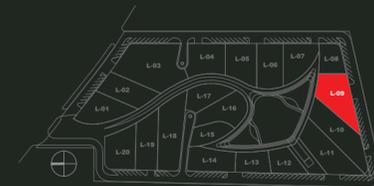
L-9

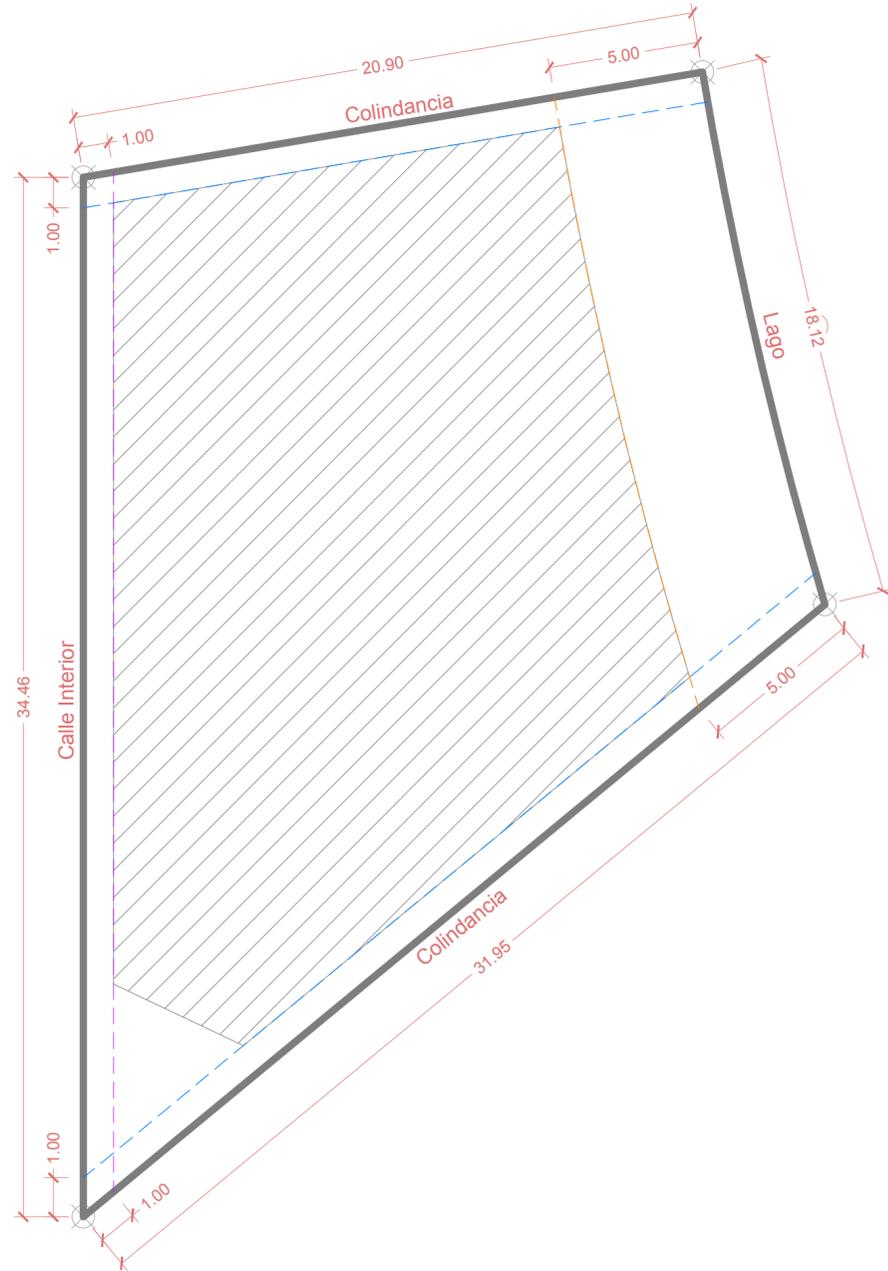
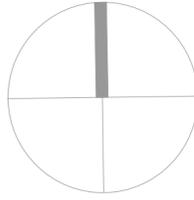
Cuadro de áreas
 Área del Lote 1,206.65 m²

Coefficiente de
 Ocupación de
 suelo (C.O.S.) 844.65 m²

Coefficiente de
 Uso de suelo
 (C.U.S.) 4,223.27 m²

- Simbología
- Restricción de área verde ---
 - Restricción de colindancias ---
 - Restricción vial ---
 - C.O.S.
 - Mojonera

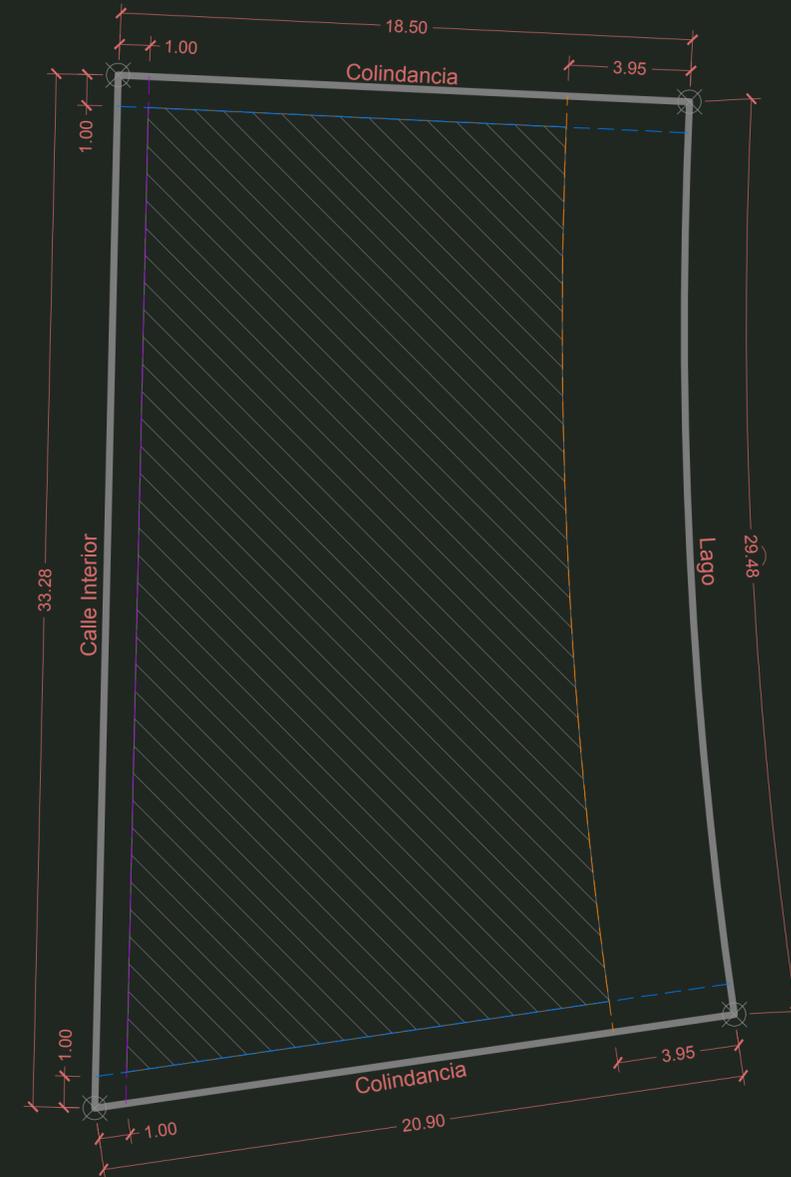
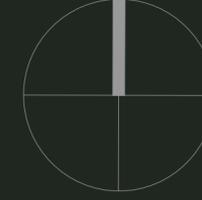




L-12

Cuadro de áreas
 Área del Lote 610.80 m²
 Coeficiente de Ocupación de suelo (C.O.S.) 427.56 m²
 Coeficiente de Uso de suelo (C.U.S.) 2,137.81 m²

- Simbología
- Restricción de área verde ————
 - Restricción de colindancias - - - - -
 - Restricción vial ————
 - C.O.S. ▨ ▩ ▪ ▫
 - Mojonera ⊗

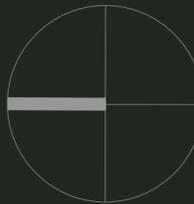


L-13

Cuadro de áreas
 Área del Lote 600.02 m²
 Coeficiente de Ocupación de suelo (C.O.S.) 420.01 m²
 Coeficiente de Uso de suelo (C.U.S.) 2,100.06 m²

- Simbología
- Restricción de área verde ————
 - Restricción de colindancias - - - - -
 - Restricción vial ————
 - C.O.S. ▨ ▩ ▪ ▫
 - Mojonera ⊗





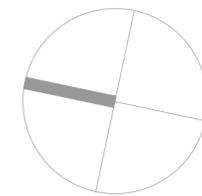
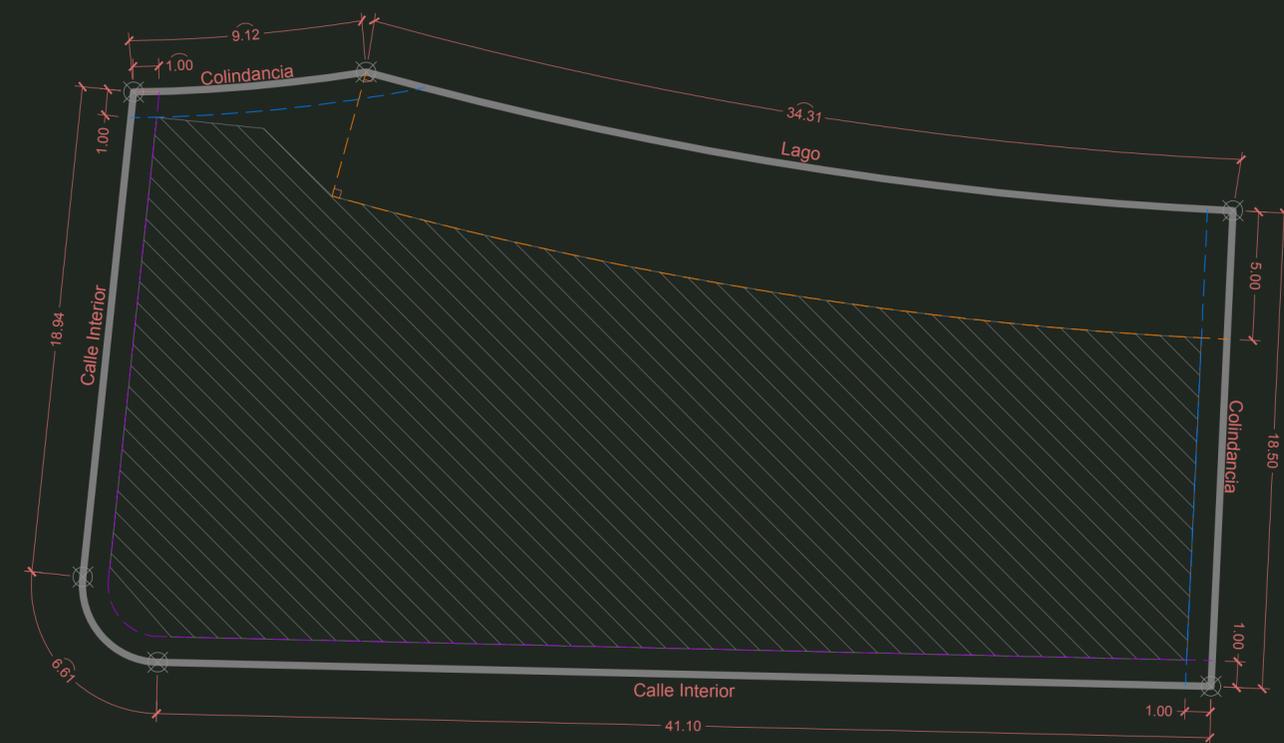
L-14

Cuadro de áreas
 Área del Lote 901.31 m²

Coefficiente de
 Ocupación de
 suelo (C.O.S.) 630.92 m²

Coefficiente de
 Uso de suelo
 (C.U.S.) 3,154.60 m²

- Simbología
- Restricción de área verde ---
 - Restricción de colindancias ---
 - Restricción vial ---
 - C.O.S.
 - Mojonera +



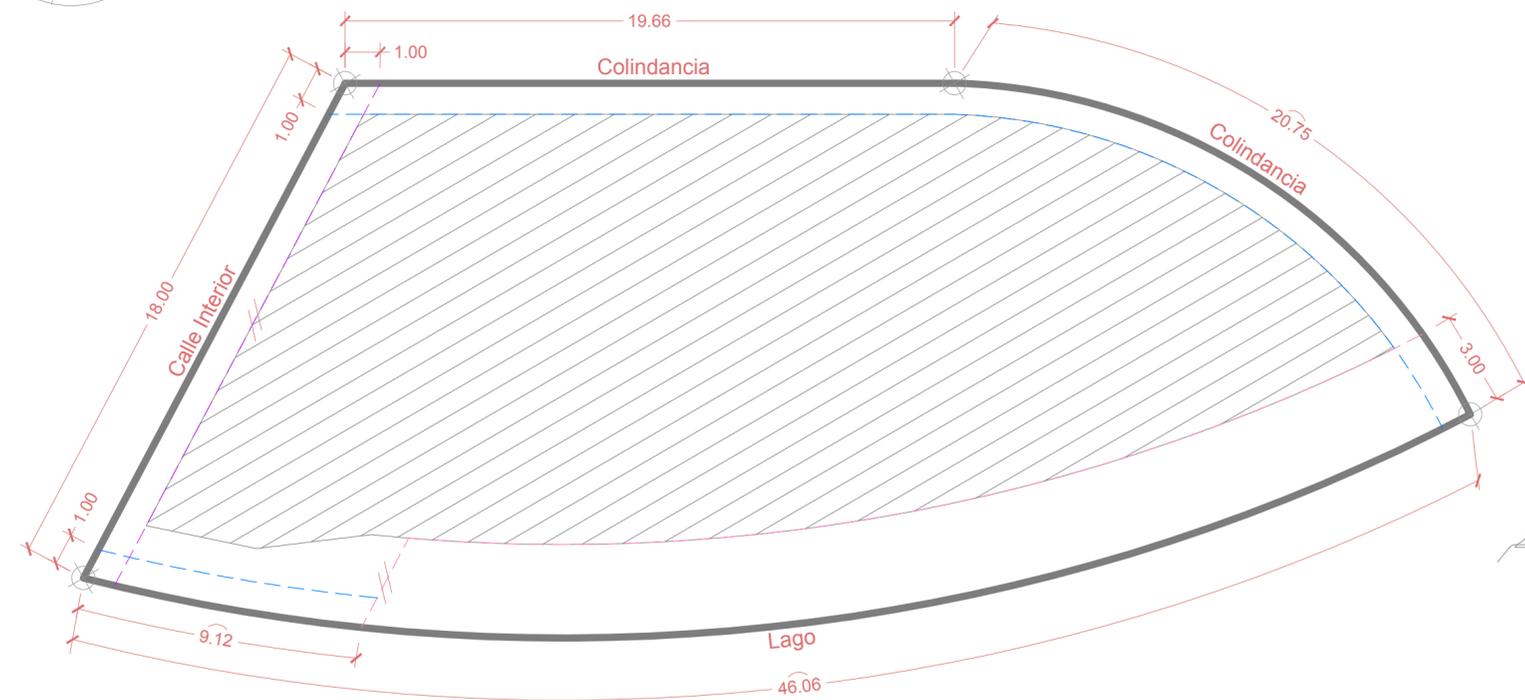
L-15

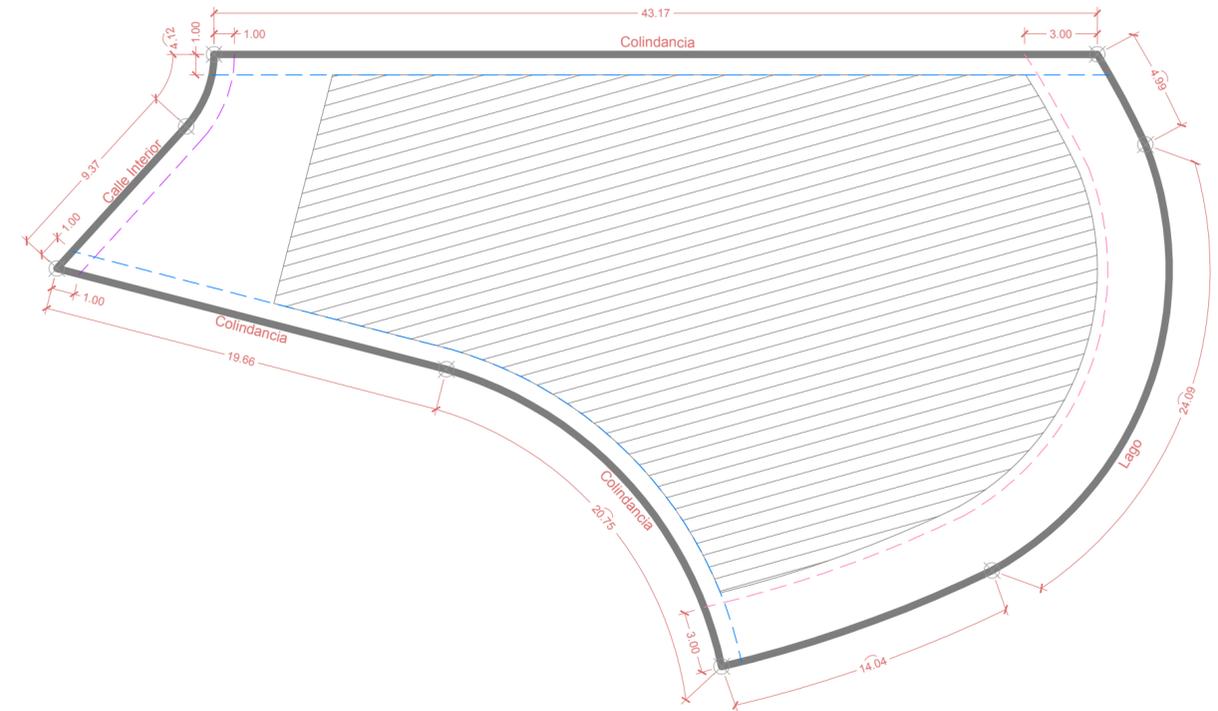
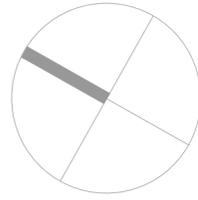
Cuadro de áreas
 Área del Lote 600.04 m²

Coefficiente de
 Ocupación de
 suelo (C.O.S.) 420.02 m²

Coefficiente de
 Uso de suelo
 (C.U.S.) 2,100.12 m²

- Simbología
- Restricción de área verde ---
 - Restricción de colindancias ---
 - Restricción vial ---
 - C.O.S.
 - Mojonera +





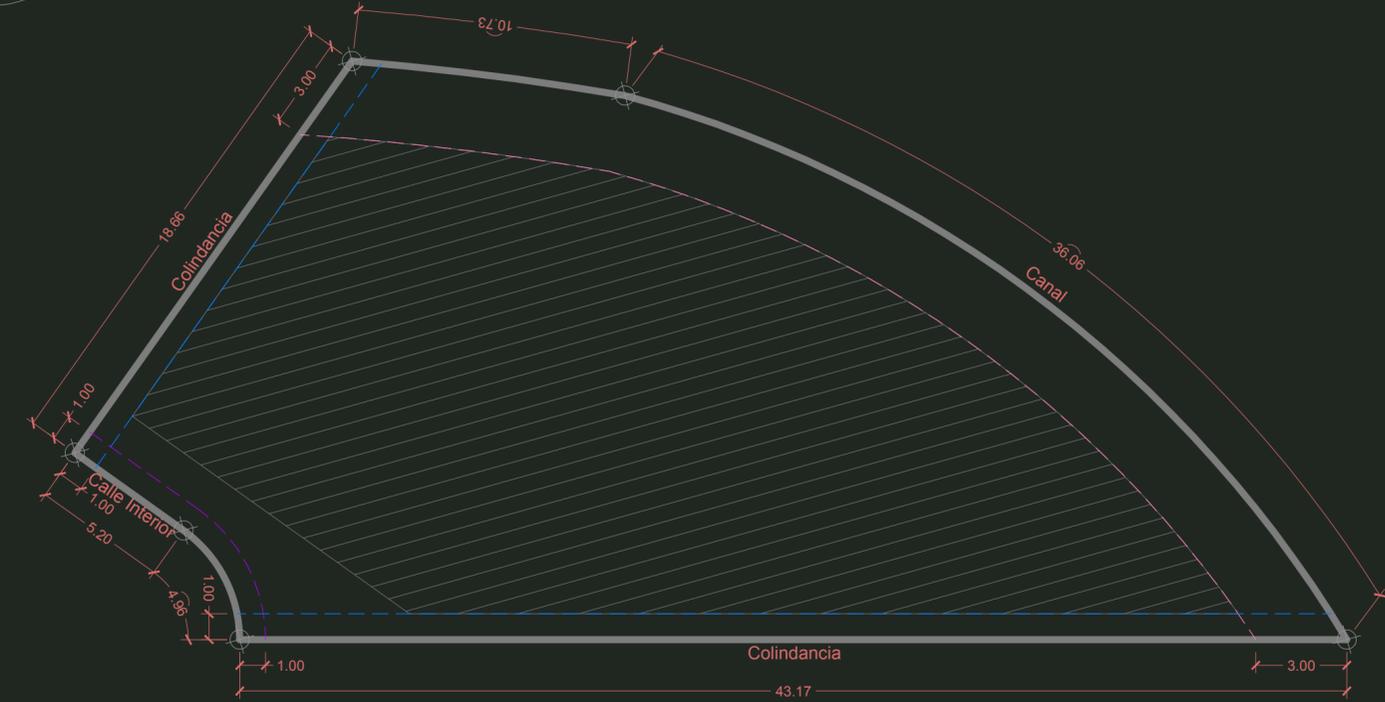
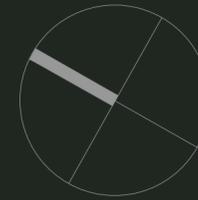
L-16

Cuadro de áreas
 Área del Lote 1,000.09 m²

Coefficiente de
 Ocupación de
 suelo (C.O.S.) 700.06 m²

Coefficiente de
 Uso de suelo
 (C.U.S.) 3,500.31 m²

- Simbología
- Restricción de área verde ---
 - Restricción de colindancias ---
 - Restricción vial ---
 - C.O.S.
 - Mojonera



L-17

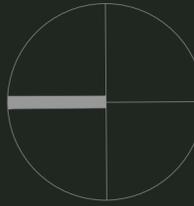
Cuadro de áreas
 Área del Lote 740.24 m²

Coefficiente de
 Ocupación de
 suelo (C.O.S.) 518.17 m²

Coefficiente de
 Uso de suelo
 (C.U.S.) 2,590.85 m²

- Simbología
- Restricción de área verde ---
 - Restricción de colindancias ---
 - Restricción vial ---
 - C.O.S.
 - Mojonera





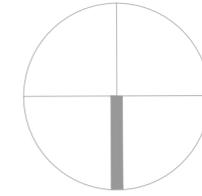
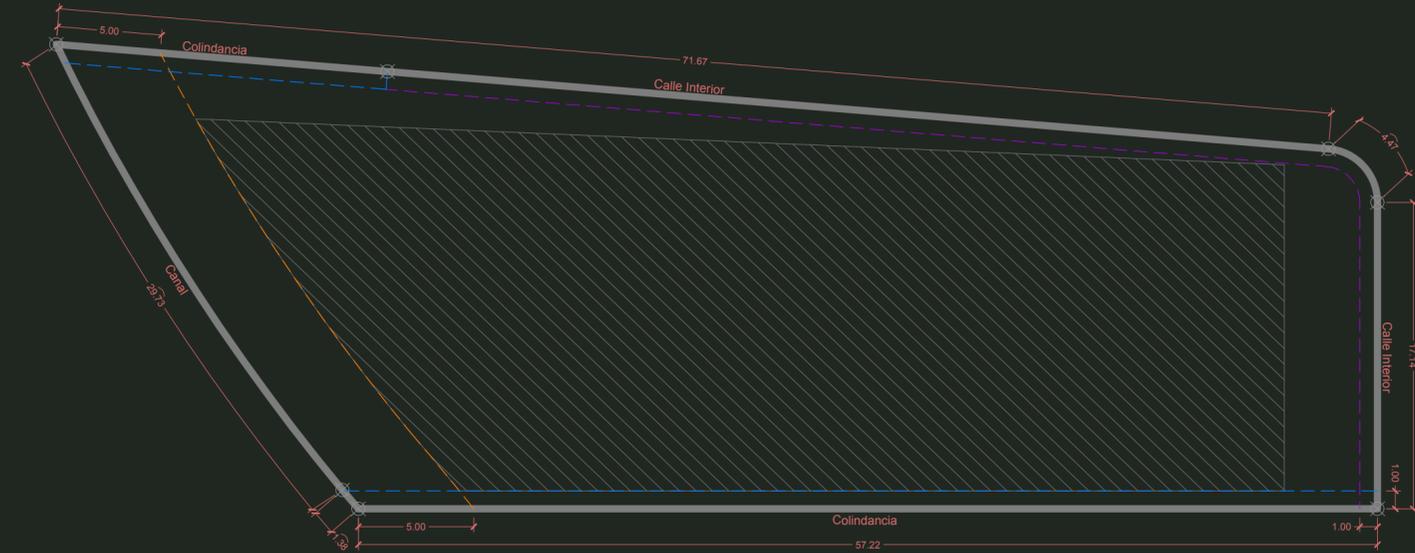
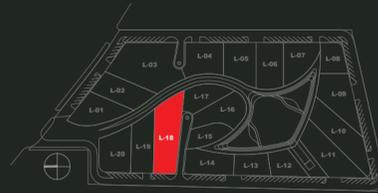
L-18

Cuadro de áreas
Área del Lote 1,500.01 m²

Coefficiente de
Ocupación de
suelo (C.O.S.) 1050.01 m²

Coefficiente de
Uso de suelo
(C.U.S.) 5,250.03 m²

- Simbología
- Restricción de área verde — — — —
 - Restricción de colindancias — — — —
 - Restricción vial — — — —
 - C.O.S.
 - Mojonera



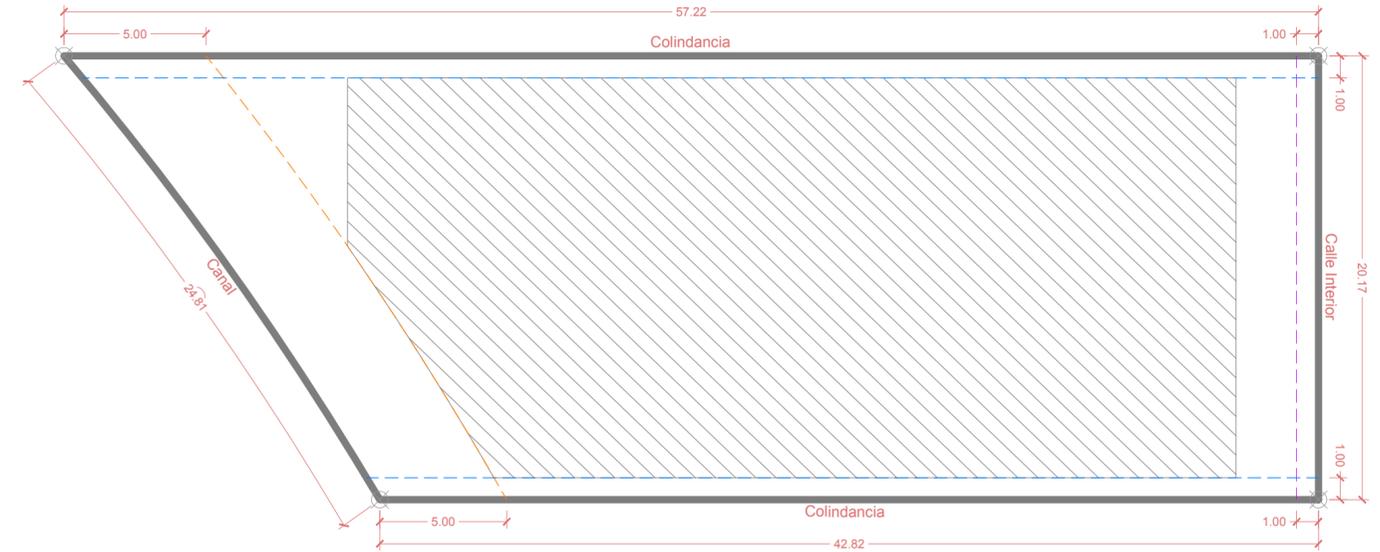
L-19

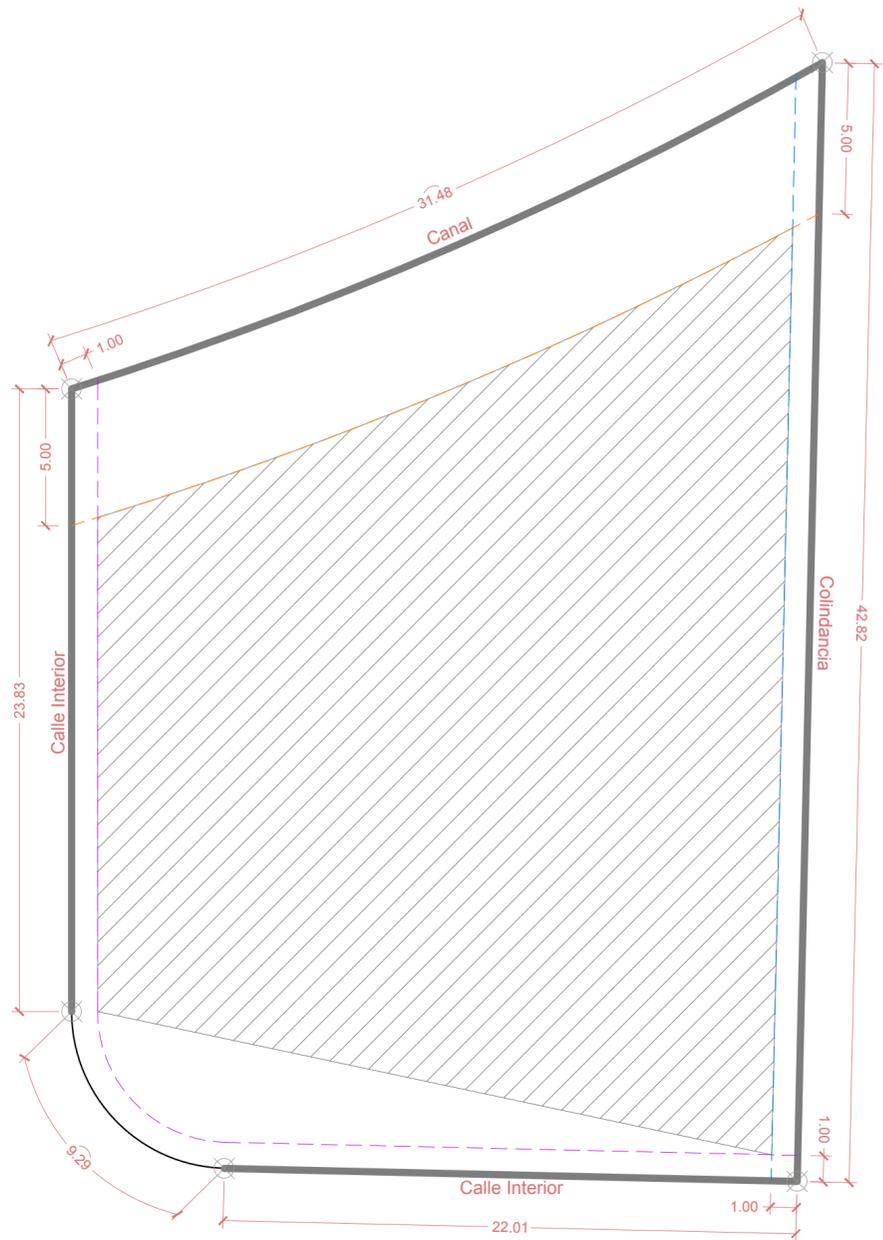
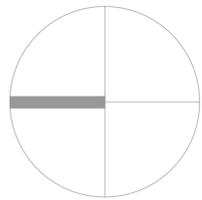
Cuadro de áreas
Área del Lote 1,000.11 m²

Coefficiente de
Ocupación de
suelo (C.O.S.) 700.08 m²

Coefficiente de
Uso de suelo
(C.U.S.) 3,500.39 m²

- Simbología
- Restricción de área verde — — — —
 - Restricción de colindancias — — — —
 - Restricción vial — — — —
 - C.O.S.
 - Mojonera





L-20

Cuadro de áreas
 Área del Lote 1,000.09 m²

Coefficiente de
 Ocupación de
 suelo (C.O.S.) 700.06 m²

Coefficiente de
 Uso de suelo
 (C.U.S.) 3,500.32 m²

- Simbología
- Restricción de área verde — — — —
 - Restricción de colindancias — — — —
 - Restricción vial — — — —
 - C.O.S.
 - Mojonera ⊗



N5	Departamentos 595 m ²
N4	Departamentos 595 m ²
N3	CORPORATIVO 595 m ²
N2	Oficinas distribución libre 595 m ²
N1	Locales Comerciales Base de 700 m ² Construibles 595 m ²
	Estacionamiento -1 30 cajones
	Estacionamiento -2 30 cajones

Ejercicio de Proyección *de clientes en Base Patrimonial.*

Ejercicio basado en un terreno de 1,000 m².

Costo por terreno \$ 1.4 MDD.

a) Uso de Suelo Mixto.

- Condominal.
- Comercial.
- Corporativo.

b) 5 niveles de altura.

- c) 2 niveles subterráneos.
- d) 3,500 m² construibles.

e) Desplante "Huella Constructiva" 700 m².

Ejercicio Patrimonial.

3,500 m² Construibles de los cuales 15% son usados para áreas transitables interior y exterior.

Ejercicio Costo Construcción: 3,500 m² x 800 USD = \$ 2,800,000.00 USD

- 800 USD x m² incluye: obra, acabados, licencias, terrazas (extra a los 3,500 m²).

Costo de construcción subterráneos: 1,400 m² x 250 USD = \$ 350,000.00 USD

- 250 USD x m² incluye: obra, acabados, pilotaje.

Costo Terreno: = \$ 1,400,000.00 USD

Estas estimaciones son costos aproximados.

Costo total aproximado: \$ 4,550,000.00 USD

Ejercicio de Proyección de clientes en Negocio de Retorno.

Ejercicio basado en un terreno de 1,000 m2.

Costo por terreno \$ 1.4 MDD.

a) Uso de Suelo Mixto.

- Condominal.
- Comercial.
- Corporativo.

b) 5 niveles de altura.

c) 2 niveles subterráneos.

d) 3,500 m2 construibles.

e) Desplante "Huella Constructiva" 700 m2.

Ejercicio con Retorno.

3,500 m2 Construibles de los cuales 15% son usados para áreas transitables interior y exterior.

Ejercicio Costo Construcción: 3,500 m2 x 800 USD = \$ 2,800,000.00 USD

- 800 USD x m2 incluye: obra, acabados, licencias, terrazas (extra a los 3,500 m2).

Costo de construcción subterráneos: 1,400 m2 x 250 USD = \$ 350,000.00 USD

- 250 USD x m2 incluye: obra, acabados, pilotaje.

Costo Terreno: = \$ 1,400,000.00 USD

Marketing y Ventas = \$ 446,250.00 USD

Estas estimaciones son costos aproximados.

Costo total aproximado: \$ 4,996,250.00 USD

N5	Departamentos 595 m2
N4	Departamentos 595 m2
N3	CORPORATIVO 595 m2
N2	Oficinas distribución libre 595 m2
N1	Locales Comerciales Base de 700 m2 Construibles 595 m2
	Estacionamiento -1 30 cajones
	Estacionamiento -2 30 cajones

Tabla de proyección.

Ejercicio de Proyección para clientes en base a negocio de retorno.

Ejercicio basado en un terreno de 1,000 m2.

Ejercicio con Retorno.

Ejercicio de Ventas El Peor Escenario:

2,975 m2 vendibles x \$2,350.00 USD = \$ 6,991,250.00 USD

Ejercicio de Ventas Realista:

2,975 m2 vendibles x \$3,000.00 USD = \$ 8,925,000.00 USD

El Peor Escenario

Costo \$ 4,899,562.00 USD

Ventas \$ 6,991,250.00 USD

C= \$ 4,899,562.00 USD VS V= \$ 6,991,250.00 USD

42.7 % Utilidad: \$ 2,091,688.00 USD

Realista

Costo \$ 4,996,250.00 USD

Ventas \$ 6,991,250.00 USD

C= \$ 4,996,250.00 USD VS V= \$ 8,925,000.00 USD

78.6 % Utilidad: \$ 3,928.750.00 USD

¡Se tienen que tomar en cuenta los porcentajes de utilidad!







PUERTO CANCUN, *es la zona de mayor plusvalía en México.*

El Proyecto de **Zen Gardens** es el resultado de un minucioso análisis de Mercado, el cual habla de la alta demanda y la necesidad de incorporar desarrollos integrales en zonas de mayor plusvalía teniendo como principal atractivo una comunidad versátil, moderna, dinámica rodeada de ambientes naturales y un diseño fascinante.



**GRUPO
LUXIMIA**



MANERO



Email: ventas@zengardenscancun.com

Toll Free USA & CAN: 1 833 742 7569 | Cancun: +52 99 82 17 16 55

Office in Cancun: *Av. Bonampak, Zona Turística, Lote 1-2, manzana 27, seccion E, Puerto Cancun, Cancun Quintana Roo, Mexico, C.P. 77500*

www.zengardenscancun.com