

# FORMATO MAESTRO DE ANÁLISIS Y SELECCIÓN DE PROPIEDADES

**Connection Capital | Real Estate**

**Dirección general**

Playa del Carmen, Julio 2025

## Formato maestro de análisis y selección de propiedades

### OBJETIVO

Evaluar y comparar propiedades inmobiliarias en la Riviera Maya con base en criterios cuantificables, legales, operativos, comerciales y financieros. Este formato facilita la toma de decisiones basada en datos reales, generando reportes objetivos para seleccionar las oportunidades con mayor rentabilidad y menor riesgo.

### IDENTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD

Criterio	Detalle a registrar
Nombre del desarrollo	
Ubicación (Ciudad / Zona / Colonia)	
Nombre de la desarrolladora	
Tipo de propiedad	<input type="checkbox"/> Estudio. <input type="checkbox"/> 1 Rec. <input type="checkbox"/> 2 Rec. <input type="checkbox"/> PH. <input type="checkbox"/> Villa Otro:
Etapa del desarrollo	<input type="checkbox"/> Preventa <input type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/> Entrega inmediata
Fecha de entrega estimada	
Monto total de inversión	
Precio por m <sup>2</sup>	
m <sup>2</sup> de construcción	
m <sup>2</sup> de terreno (si aplica)	

## ENTORNO Y VALORIZACIÓN DE ZONA

Indicador	Puntaje (1-5)	Fuente sugerida	Comentarios
Conectividad vial		Google Maps, INEGI	
Proximidad a zonas comerciales		Catastro, mapa de densidades urbanas	
Acceso a servicios públicos		Reportes municipales, visita técnica	
Plusvalía esperada anual (%)		Avalúo, estimadores, SEDETUS	
Proyectos urbanos en desarrollo		Plan municipal, gobierno local	
Índice de crecimiento de la zona (%)		INEGI, inmobiliarias locales	

## ANÁLISIS DE PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN

Criterio	Puntaje (1-5)	Fuente o Validación	Detalles
Master plan y planeación integral		Brochure, visita técnica	
Nivel y calidad de acabados		Ficha técnica, inspección	
Arquitecto o firma responsable		Experiencia comprobada	
Equipamiento (cocina, closets, etc.)		Incluido / No incluido	
Mobiliario	[ ] Sí [ ] No	Marcas incluidas	
Amenidades del desarrollo		Alberca, rooftop, coworking, etc.	
Precio por m <sup>2</sup> vs. zona		Comparación con 3 similares	
Avance de obra	%	Evidencia fotográfica / visita	
Modalidad de entrega	[ ] Llave en mano [ ] Equipado [ ] Básico		
Esquemas de pago	[ ] Contado [ ] Financiamiento [ ] Hipotecario		

## RENTABILIDAD Y VIABILIDAD FINANCIERA

Indicador	Valor estimado	Fuente / Método de cálculo
Precio estimado de reventa (12-24 meses)		Comparables + plusvalía esperada
Ingreso mensual por renta vacacional		AirDNA / Booking / AllTheRooms
Ocupación proyectada (%)		Gestores de renta / plataformas
ROI Bruto estimado anual (%)		Ingreso anual / inversión total x 100
ROI Neto estimado anual (%)		Neto = Ingreso - costos operativos
Punto de equilibrio (meses)		Capital invertido / utilidad mensual neta
Costos fijos mensuales (admin, mtto, etc.)		Cotizaciones locales
Margen neto sobre renta (%)		(Utilidad / Ingreso total) x 100

## VALIDACIÓN LEGAL Y DOCUMENTAL

<b>Documento / Condición</b>	<b>Estatus</b>	<b>Observaciones</b>
Escritura del terreno	[ ] Sí [ ] No	
Permiso de construcción	[ ] Sí [ ] No	
Licencia de uso de suelo	[ ] Sí [ ] No	
Fideicomiso	[ ] Activo [ ] En proceso	
Contrato de compraventa	[ ] Revisado [ ] Pendiente	
Acta constitutiva del desarrollador	[ ] Validada [ ] Falta revisión	
Documentación fiscal actualizada	[ ] Sí [ ] No	
Historial de entregas anteriores	[ ] Bueno [ ] Regular [ ] Riesgoso	

## CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN COMERCIAL

Criterio	Detalle registrado
Evaluación general del proyecto	( ) Excelente ( ) Buena ( ) Media ( ) Riesgosa
Principales fortalezas	
Principales riesgos	
Nivel de prioridad para comercializar	( ) Alta ( ) Media ( ) Baja
Responsable del análisis	
Fecha de evaluación	

## Bienvenido al Formato Maestro de Evaluación de Propiedades de Connection Capital I Real Estate.

Este formato ha sido diseñado por nuestros analistas inmobiliarios para ayudarte a tomar decisiones basadas en datos reales, y no solo en intuiciones. Podrás comparar varias propiedades usando criterios claros y objetivos como rentabilidad, legalidad, entorno y potencial de crecimiento.

Aunque esta herramienta forma parte de nuestro proceso profesional de evaluación para clientes inversionistas, la compartimos abiertamente contigo como un recurso de valor. Puedes usarla en cualquier zona de México, y adaptarla a tus necesidades.

Si deseas que nuestro equipo realice este análisis contigo, estaremos encantados de apoyarte.

 [contacto.connectioncapitalmx@gmail.com](mailto:contacto.connectioncapitalmx@gmail.com) |  [www.connectioncapital.com.mx](http://www.connectioncapital.com.mx)

### ¿Cómo usar este formato?

Llena una hoja por cada propiedad que estés considerando.

Consulta las fuentes sugeridas para obtener datos objetivos (Google Maps, AirDNA, desarrollador, INEGI, etc.).

Asigna puntuaciones de forma coherente y justificada.

Usa los mismos criterios para todas las propiedades si quieres compararlas entre sí.

Al final, completa la sección de conclusión para tener un panorama claro.

 Consejo: Puedes digitalizar este formato y llenarlo desde tu computadora o celular en PDF interactivo o Google Sheets.

## Consejos de nuestros analistas

- Compara siempre mínimo 3 propiedades de la misma zona.
- Valida todos los documentos legales antes de avanzar en una negociación.
- No sobreestimes la rentabilidad: usa datos reales de ocupación y tarifas actuales.
- No te dejes guiar solo por el diseño o las amenidades, revisa bien la ubicación y permisos.
- No firmes ningún contrato sin haber hecho una revisión documental completa.

### Términos comunes en este formato:

ROI (Return on Investment): Retorno sobre inversión.

Punto de equilibrio: Tiempo necesario para recuperar tu inversión.

Plusvalía: Aumento de valor del inmueble con el tiempo.

Fideicomiso: Figura legal que protege la propiedad a nombre de un comprador extranjero.

### ¿Te gustaría que nuestros expertos hagan este análisis por ti?

En Connection Capital I Real Estate, realizamos estudios detallados y objetivos con base en este mismo formato, para ayudarte a invertir con datos y no con coronadas. Si lo deseas, agenda una sesión personalizada con nuestro equipo:

 +52 984 131 9855 / 9841309074 |  contacto.connectioncapitalmx@gmail.com

 [www.connectioncapital.com.mx](http://www.connectioncapital.com.mx)