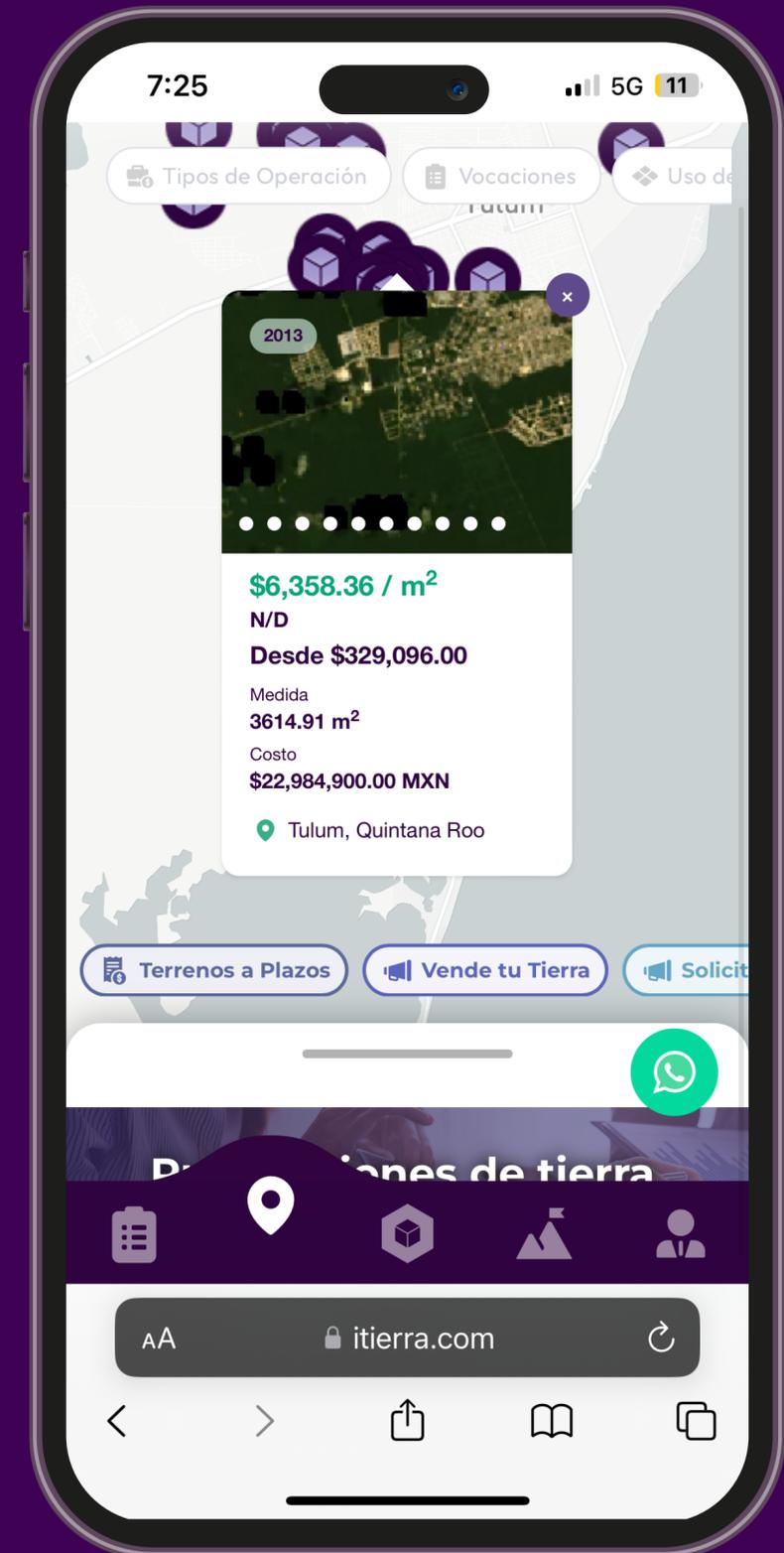
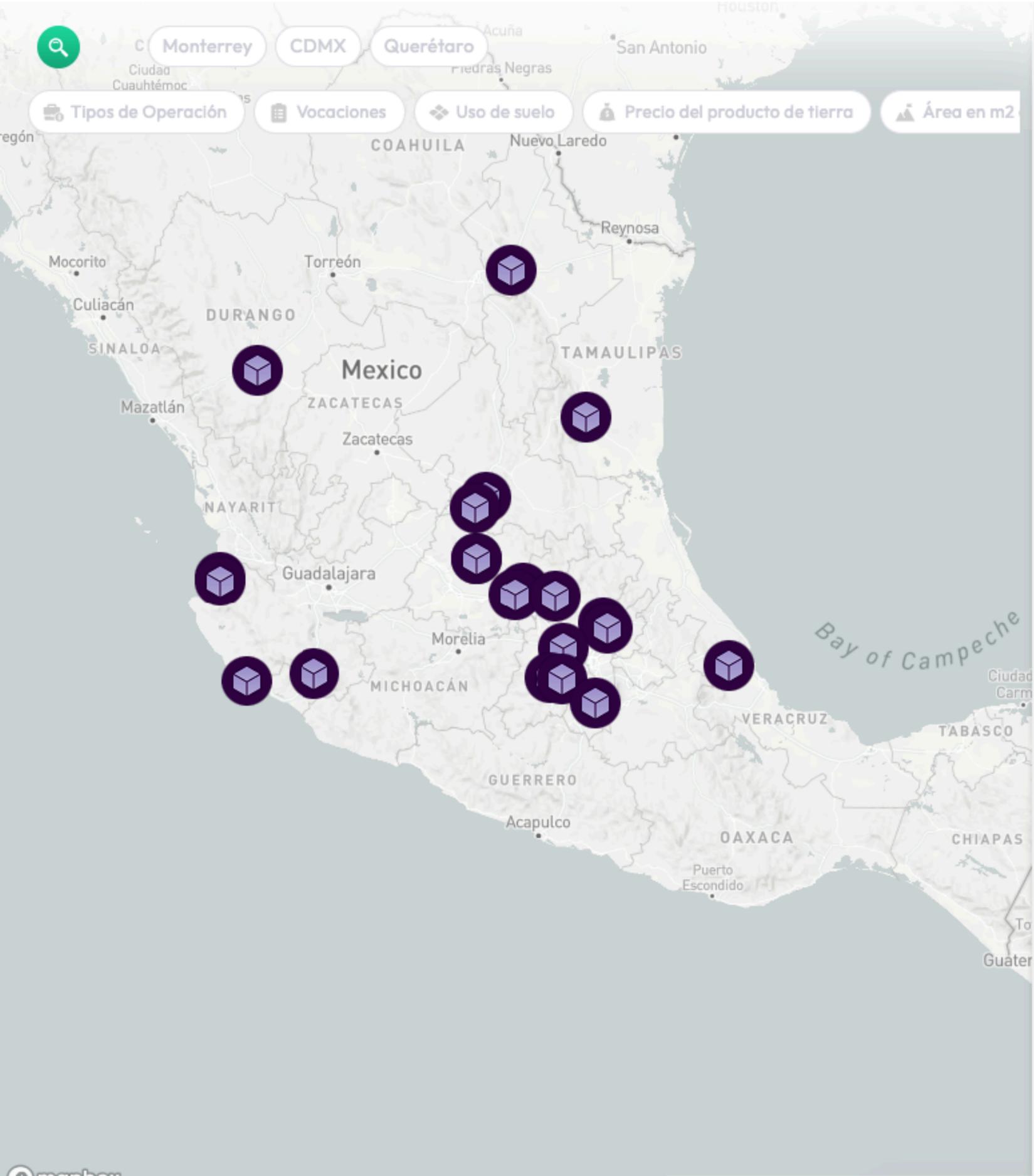


**I  Tierra**

El repositorio de terrenos más grande de México.

iTierra es la más innovadora plataforma de adquisición de tierra en México. Adquirimos propiedades con vocación de desarrollo inmobiliario en toda la República.





## Publicaciones de tierra

Encuentra el terreno que mejor se ajuste a tus necesidades

- Terrenos a Plazos
- Vende tu Tierra
- Solicita tu Tierra

5777 resultados encontrados

**A plazos**

31%

**\$5,452 / m<sup>2</sup>**

N/D

**Desde 135,852 \* /mes**

Medida	Precio a plazos
<b>310 m<sup>2</sup></b>	<b>\$1.73 M</b>

N/D, Querétaro

**A plazos**

48%

**\$3,345 / m<sup>2</sup>**

N/D

**Desde 0 \* /mes**

Medida	Precio a plazos
<b>746 m<sup>2</sup></b>	<b>\$2.50 M</b>

Corral Falso, Veracruz

**A plazos**

**AS CALZADAS**

**TERRENO+PROYECTO**

22%

**\$15 / m<sup>2</sup>**

**Las Calzadas**

**Desde 715 \* /mes**

Medida	Precio a plazos
<b>1,370 m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 20.22 K</b>

San Pedro Garza García, N...

**A plazos**

38%

**\$75 / m<sup>2</sup>**

**¿NO ENCUENTRAS TU TIERRA IDEAL?**

**A plazos**

53%

**\$580 / m<sup>2</sup>**

# ¿Con qué modelo operamos?



## Periódico

Nuestro portal ha recibido más de 100,000 publicaciones de terrenos. Cada terreno se valúa con un algoritmo propietario (patentado) para determinar el precio adecuado de la propiedad. El motor de datos está basado en inteligencia artificial y es el secreto de la selección de propiedades de iTierra.



## Joyería

Cuando un terreno se anuncia por debajo del precio estimado y está en una zona de alto crecimiento, este se pasa al equipo de adquisiciones. Después de su revisión legal se hace una oferta (bajando aún más el precio) y se nombra como “joya” para turnarse a nuestros inversionistas. iTierra adquiere la propiedad.



## Venta a desarrolladores (financiamiento)

Después de unos meses de maduración, iTierra procede a encontrar el desarrollador que mejor empate con la oportunidad. La venta se hace a crédito, lo cual facilita el proceso para el desarrollador.

**Administramos actualmente 15 propiedades en distintos estados de la República Mexicana con un valor de activos superior a los \$30 millones de dólares y valor proyecto superior a los \$300 millones de dólares.**

Referencias de múltiplos logrados en las últimas ventas de propiedades a desarrolladores.

Terreno	NATUM 1	NATUM 2	SANTA CATARINA	QUERÉTARO
m <sup>2</sup>	18,307.07 m <sup>2</sup>	18,307.07 m <sup>2</sup>	3,050 m <sup>2</sup>	7,105 m <sup>2</sup>
Ubicación	Solar urbano Lote 12, Manzana 835, Zona 10, Tulum, Quintana Roo.	Solar urbano Lote 3, Manzana 835, Zona 10, Tulum, Quintana Roo.	Lote 1, Manzana G, La huasteca; Lote E, Manzana 130, La Huasteca; Lote 1, Manzana F, La Huasteca, Nuevo León.	Anillo Vial Fray Junípero Serra, Querétaro, Qro.
Múltiplo	1.98x	2.15x	2.10x	2.07x
Compra	\$17,050,000	\$17,550,000	\$15,500,000	\$18,350,000
Venta	\$38,500,000	\$32,712,617	\$34,650,000	\$38,000,000

\*Cifras en Pesos Mexicanos

# Gran Reserva: un nuevo reto

Hace unos meses, nuestro algoritmo detectó un patrón inusual de crecimiento en zonas que no colindaban con la mancha urbana, indicando creación de nuevas zonas de valor inmobiliario.

La causa: **Ciudad Maderas.**

# Ciudad Maderas, creadores de ciudades

La desarrolladora inmobiliaria queretana se ha posicionado a nivel nacional



Acceso a Ciudad Maderas Querétaro .jpg

Ciudad Maderas celebra su éxito como la desarrolladora inmobiliaria más grande del país, con más de 85 mil clientes satisfechos a lo largo de la República Mexicana, y estableciendo en 2023 oficinas de venta en Estados Unidos.

En los últimos 10 años, el grupo ha desarrollado más de 70,000 terrenos residenciales y alrededor 3,000 terrenos comerciales. Es decir cuenta con más de 73,000 clientes en México, Estados Unidos y el mundo.

Históricamente en un periodo máximo promedio de 3 años, los desarrollos de Ciudad Maderas obtienen plusvalías superiores al 93 % respecto al valor original de compra; por lo que la inversión de los clientes además de ser

## PRESENCIA EN MÉXICO Y ESTADOS UNIDOS



Del portafolio de desarrollos que Ciudad Maderas está operando, el más exitoso en 2024 está ubicado en Cancun.

Ventajas Cancun:

- Destino fácil de vender
- Público abierto a nivel nacional e inclusive internacional.
- Conocimiento del destino.

**CIUDAD MADERAS CARIBE**  
MASTER PLAN



**Master Plan**

Superficie: **1,300 Has**

Lotes residenciales: **31,000**

Proyecto: **Ciudad Maderas Caribe**

Precio: **\$3,700,000 MXP** (\$194,735 USD)

Superficie: **1,750 m2**

Uso de suelo: **Comercial**

Precio por m2: **\$ 2,114 MXP** (\$111 USD)

**CIUDAD MADERAS**  
TERRENOS PREMIUM  
CARIBE

\*LAS SUPERFICIES Y DIMENSIONES INDICADAS EN OTRAS UNIDADES QUE NO SEAN METROS PUEDEN VARIAR CON LA AUTORIZACIÓN FINAL.  
\*LAS MEDIDAS, UBICACIÓN Y CANTIDAD DE TERRENOS PUEDEN VARIAR DE ACUERDO A LAS AUTORIZACIONES DEFINITIVAS DEL PROYECTO.  
\*INFORMACIÓN E IMÁGENES SUJERAS A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO. IMÁGENES REPRESENTATIVAS.

\*CIUDAD MADERAS NO LE PIDE A SUS CLIENTES REALIZAR DEPÓSITOS A CUENTAS DE PERSONAS FÍSICAS, CONSULTE LOS DATOS BANCARIOS EN SU CONTRATO O AL CORREO POSTVENTA@CIUDADMADERAS.COM



# Benchmark

## ACACIA (1 disponibles)

No. Lote	Tipo venta	Superficie	Costo m2	Precio lista	MSI	Estado
89	Disponible	257.01 m2	\$4,350.00	\$1,117,993.50	14	Disponible

## ADELFA (1 disponibles)

No. Lote	Tipo venta	Superficie	Costo m2	Precio lista	MSI	Estado
175	Disponible	277.45 m2	\$4,350.00	\$1,206,907.50	22	Disponible

## ALAMO (1 disponibles)

No. Lote	Tipo venta	Superficie	Costo m2	Precio lista	MSI	Estado
100	Disponible	131.9 m2	\$4,450.00	\$586,955.00	29	Disponible

## ALMENDRO (13 disponibles)

No. Lote	Tipo venta	Superficie	Costo m2	Precio lista	MSI	Estado
30	Disponible	207.26 m2	\$4,590.00	\$951,323.40	34	Disponible
37	Disponible	237.37 m2	\$4,590.00	\$1,089,528.30	34	Disponible
38	Disponible	265.57 m2	\$4,590.00	\$1,218,966.30	34	Disponible
39	Disponible	275.07 m2	\$4,590.00	\$1,262,571.30	34	Disponible
41	Disponible	255.74 m2	\$4,590.00	\$1,173,846.60	34	Disponible
49	Disponible	244.57 m2	\$4,590.00	\$1,122,576.30	34	Disponible
59	Disponible	216.0 m2	\$4,590.00	\$991,440.00	34	Disponible
126	Disponible	259.57 m2	\$4,590.00	\$1,191,426.30	34	Disponible
149	Disponible	261.4 m2	\$4,590.00	\$1,199,826.00	34	Disponible
152	Disponible	128.0 m2	\$4,590.00	\$587,520.00	34	Disponible

CIUDAD  
MADERAS  
TERRENOS PREMIUM

Disponibles por privada del desarrollo:  
Ciudad Maderas Cancun

Referencias de precio  
lotes residenciales  
Agosto 2024  
**\$4,350 - \$4,590 MXP**  
*(\$229 - \$242 USD)*

# Gran Reserva: nuestra propiedad

**iTierra** se dio a la tarea de localizar tierra cercana al polo de desarrollo de Ciudad Maderas Caribe para aprovechar la inercia de crecimiento de la zona y explorar un modelo similar de desarrollo.



mo  
CIUDAD  
MADERAS Caribe

4 Km

Norte



polígono en proceso de adquisición de tierra

Límites de zona urbana de Cancun

92  
94 Cancún

HACIENDA REAL DEL CARIBE

VILLAS OTOCH PARAÍSO

103 Chalchoapa

Campestre Santa María

Avante

Hampton Inn By Hilton Cancun Cumbres

Terrenos Ecologicos La Floresta

Hotel y Balneario el Pedregal

Iglesia Ministerios libertando cautivos

Alfredo V. Bonfil

Hermanos Martínez

El Retoño

Emiliano Zapata

Nuevo Amanecer

Mi Ranchito Don Armando

Carretera Cancun-Mérida

Aeropuerto Internacional de Cancún

Loiritas Band

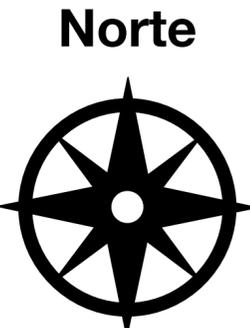
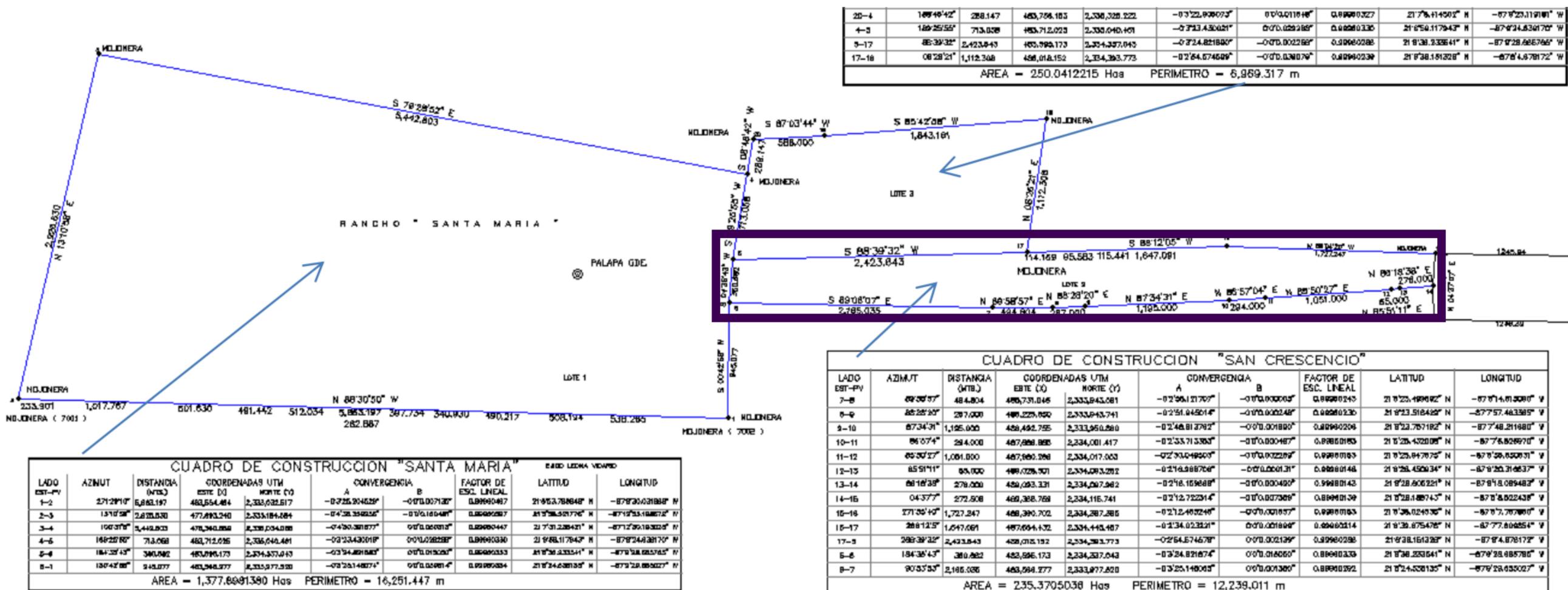
Aeropuerto Cancun

Tierra





Propiedad está compuesta de 3 lotes con un total de 1863 Hectáreas.  
 iTierra procedió a negociar la compra de la zona frontal del proyecto con un total de 200 hectáreas.  
 Negociación exige que Itierra liquide en un proceso de 4 trimestres la totalidad de la propiedad.



Camino Zona Agrícola

Medida lote completo:  
200 Has\*\*

Uso de suelo:  
Residencial

Forma polígono:  
Rectangular

Topografía:  
Plano

**iTierra** logró negociar la compra de las 200 Ha en un valor de **\$35/m<sup>2</sup>**  
*(\$1.84 USD/m<sup>2</sup>)*

Ciudad Maderas valor de tierra urbanizada: **\$4,470/m<sup>2</sup>**  
*(\$235 USD/m<sup>2</sup>)*

Ciudad Maderas vende a **127X** el valor de tierra en breña de la zona.

# El secreto de negocio de estos macro proyectos

# Los 4 negocios de estos macroproyectos



Ubicar polígonos de gran extensión y preparación para desarrollo (legal)



Planeación urbana de calidad, desarrollo de infraestructura y venta de lotes



Financiamiento más allá de los tiempos de construcción al 1.25%-1.5% mensual



Ante incumplimiento de pago (20% casos) se repite la venta de las propiedades.

# Los 4 negocios de estos macroproyectos



Ubicar polígonos de gran extensión y preparación para desarrollo (legal)

Resultado financiero esperado:  
4X múltiplo a vehículo de desarrollo (modalidad aportación).

**Utilidad del negocio**  
**\$215,129,600 MXP**  
*\$11,322,610 USD*



Planeación urbana de calidad, desarrollo de infraestructura y venta de lotes

Resultado financiero esperado:  
X% margen  
Utilidad por 100HA =  
Utilidad por 235 HA =

**Utilidad del negocio**  
**\$691,357,511 MXP**  
*\$36,387,237 USD*



Financiamiento más allá de los tiempos de construcción al 1.25%-1.5% mensual

Resultado financiero esperado:  
Intereses por cada lote financiado a 10 años =  
Total de lotes potenciales en 235 HA =

**Utilidad del negocio**  
**\$1,169,767,872 MXP**  
*\$61,566,730 USD*



Ante incumplimiento de pago (20% casos) se repite la venta de las propiedades.

Posibles incumplimientos =  
Total de ingreso producto de nueva venta de lotes

**Utilidad del negocio**  
**\$189,545,720 MXP**  
*\$9,976,090 USD*

El tomar control de la propiedad de 200Ha tiene un potencial de generación de utilidades en los 4 negocios por:

**\$2,265,800,703 MXP**

*\$119,252,668 USD*

Para controlar este negocio, tenemos que primero asegurar control de la tierra.

# Estamos convocando capital de génesis de tierra

# Los 4 negocios de estos macroproyectos



Ubicar polígonos de gran extensión y preparación para desarrollo (legal)

Se compra la tierra, se hacen gestiones y se aporta con un gran múltiplo.

**Resultado financiero esperado:**  
4X múltiplo a vehículo de desarrollo (modalidad aportación).



Planeación urbana de calidad, desarrollo de infraestructura y venta de lotes



Financiamiento más allá de los tiempos de construcción al 1.25%-1.5% mensual



Ante incumplimiento de pago (15% casos) se repite la venta de las propiedades.

## Fase Génesis

Compra propiedad

Obtención de permisos

Aportación a equipo desarrollo tierra

Múltiplo mínimo 4X valor de tierra

Derecho de tanto de aportación de capital de desarrollo

# Esquema legal

# Proceso de inversión

# Esquema Legal



Nuestros inversionistas aportan el 100% del capital para convertirse en accionistas de las empresas que serán dueñas de las fracciones.

Split acciones  
80% Accionistas  
20% Fondo

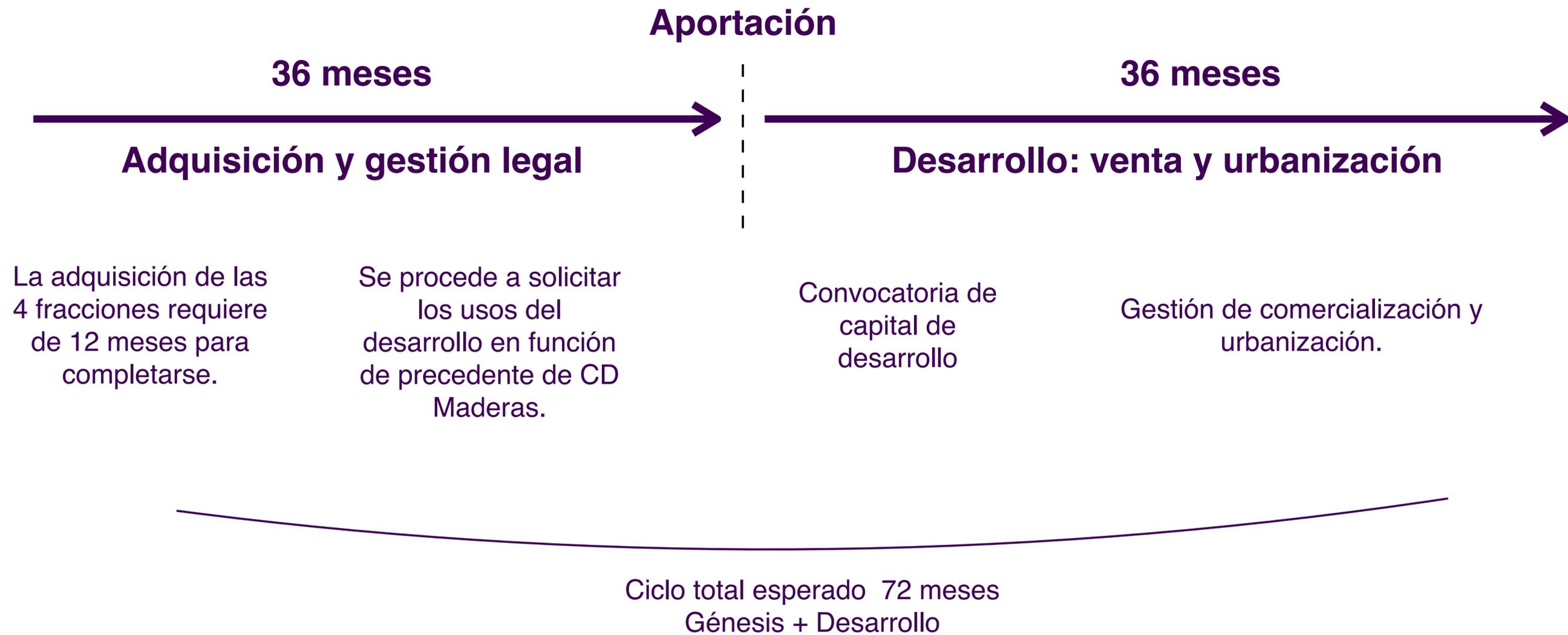
El vehículo legal SAPI paga al fideicomiso para recibir la porción de tierra que le corresponda.

A partir del pago la SAPI recibe derechos fideicomisarios que avalan la porción de tierra mientras se da la subdivisión y escrituración.

Fideicomiso subdivide la fracción adquirida y escritura a nombre de la SAPI de los inversionistas.

La fracción queda a nombre de la SAPI de los inversionistas la cual tiene un contrato de desarrollo integrando el polígono completo.

# Tiempos



# Oportunidad

Ubicación: **Santa María**

Superficie total: **200.8 Has**

Uso de suelo: **Lotes Residenciales**

Precio por m2: **\$ 35 MXP (\$1.84 USD)**

Múltiplo 4X neto: **MXP \$175/m2 (\$9.21 USD)**

Eficiencia: **50%**

Valor efectivo de tierra: **MXP \$350/m2 (\$18.40 USD)**

Urbanización: **MXP \$650/m2 (\$34.21 USD)**

Valor a costo de tierra: **MXP \$1,000/m2 (\$52.63 USD)**

*Diciembre 24- Fracción 1*  
*\$23,425,500 (66.93 Has)*  
**\$1,232,921 USD**

*Agosto 25 - Fracción 3*  
*\$15,617,000 (44.62 Has)*  
**\$821,947 USD**

*Abril 25 - Fracción 2*  
*\$15,617,000 (44.62 Has)*  
**\$821,947 USD**

*Diciembre 25 - Fracción 4*  
*\$15,617,000 (44.62 Has)*  
**\$821,947 USD**

*Total*  
**\$70,276,500 MXP**  
**\$3,698,763 USD**

# Gran Reserva Cancún

Monto total de la operación:

**\$70,276,500 MXN**

Fracción 1:

**\$23,425,500 MXN FONDEADA**

Fracciones 2, 3 y 4:

**\$15,617,000 MXN**

**Tickets de inversión - Genesis**

**\$500,000 MXN**

Una vez que se adquiere la primera fracción de 66.93 Has cada 3 meses se debe de adquirir una nueva fracción de 44.62 Has



Democratizando el mercado de tierra en México.

San Pedro Garza García, N.L., México

diego@itierra.com  
+52 8180116435