

El Arbitraje de Altura: Oportunidad de Inversión en El Boquerón

Memorándum de Inversión Privada | Adquisición de
Suelo en Fase de Pre-Desarrollo

Activo	Valor de Entrada	Ubicación
20,258.65 v^2	\$10.50 / v^2	Volcán de San Salvador (~1,000 msnm)

El motor macroeconómico: Un auge turístico sin precedentes



92%



92% de crecimiento en llegadas internacionales (2025) — El país de mayor crecimiento en América y el 3º a nivel mundial (ONU Turismo).



Ingresos por turismo de **\$3,600 millones** de dólares (+7% vs 2024).

Contexto Estratégico: La inyección de capital por la diáspora de retorno y la pacificación nacional han transformado la demanda por modelos de renta corta y destinos de lujo, presionando al alza el valor del suelo de forma generalizada.

El flujo de capital: La sinergia Playa-Montaña



Insight Clave: El Boquerón capta directamente el rebalse del turismo de Surf City. Los turistas internacionales y la élite local buscan un respiro del clima tropical a solo 25 minutos de San Salvador. Diversificar en el ecosistema de montaña captura un mercado cautivo.

El cambio de paradigma hacia el Lujo Orgánico

Zonas Tradicionales

(Escalón, San Benito, Nuevo Cuscatlán)



- Saturación urbana y crecimiento vertical.
- Precios de entrada premium (\$100 - \$400/v²).
- El inversionista paga por la urbanización terminada; el margen de plusvalía es menor.

La Nueva Frontera

(El Boquerón)



- Privacidad garantizada por la topografía natural.
- Reserva de valor en suelo rural/transicional.
- El inversionista paga por el **potencial de transformación; transformación; el** margen de plusvalía es **exponencial**.

Matriz Diagnóstica de Nodos de Inversión (2024-2025)

Ubicación	Precio Promedio / v²	Perfil Dominante	Costos de Climatización	ROI Estimado (Renta Corta)
San Benito	\$150 - \$400	Corporativo/Vertical	Altos	7% - 9%
Nuevo Cuscatlán	\$100 - \$220	Residencial Moderno	Medios	6% - 9%
Surf City	\$145 - \$260	Turístico Hotelero	Altos	Variable (Estacional)
El Boquerón (Rural/Transición)	\$10 - \$25	Eco-turismo/Lujo	Nulos (Natural)	8% - 11%

Conclusión: El Boquerón ofrece el ROI más alto y el precio de entrada más bajo de los principales polos turísticos y residenciales de El Salvador.

El Activo: Joyel Escondido del Boquerón



Datos del Activo:

Extensión Total:

20,258.65 varas cuadradas (v^2)

Precio de Adquisición:

\$10.50 / v^2

Valor Total de Inversión:

\$212,715.83 USD

Elevación:

~1,000 metros sobre el nivel del mar

Topografía:

80% plana (Altamente aprovechable para la zona)

Nota Estratégica:

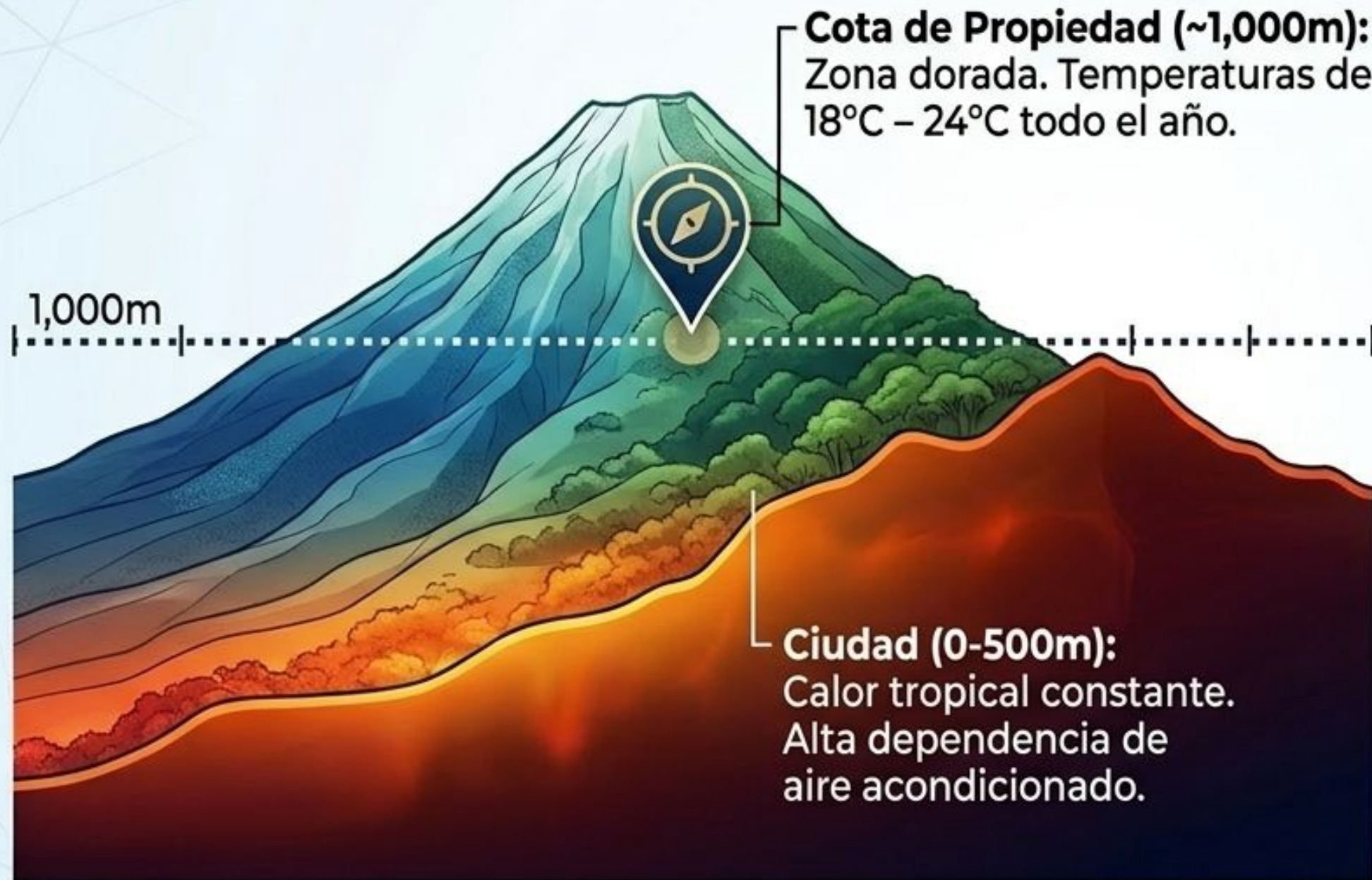
Una extensión de **20,000+ v^2** no es solo un terreno grande; en esta zona, es la escala mínima requerida para un desarrollo de alto impacto según la estricta normativa vigente.

El Arbitraje de Precios: Capturando la Plusvalía Latente



Usted no está comprando tierra rural; está comprando un activo a un precio de **pre-desarrollo**. Al adquirir a **\$10.50 v^2** , el inversor absorbe un margen de apreciación masivo que, en zonas como Nuevo Cuscatlán, ya fue capturado por los desarrolladores originales.

El Activo Intangible: El Dividendo Climático



Impacto Financiero Directo:

La frescura natural funciona como un filtro de exclusividad y una ventaja operativa insuperable.

En modelos de hospitalidad o renta corta, eliminar el **costo operativo** del aire acondicionado artificial (AC) incrementa directamente el margen de beneficio neto mensual.

El foso defensivo regulatorio (OPAMSS)



Síntesis Regulatoria:

- **Clasificación:** Suelo No Urbanizable / de Conservación.
- **El Filtro:** La OPAMSS prohíbe el desarrollo de alta densidad y exige áreas mínimas de lote muy superiores a las urbanas para proteger la recarga hídrica.
- **El Resultado Comercial (Moat):** Esta regulación actúa como una barrera de entrada inquebrantable. Evita la saturación del sector y garantiza que **El Boquerón** se mantenga como un enclave de exclusividad. Solo los grandes capitales con terrenos masivos pueden desarrollar.

Modelo de Utilización: Por qué la escala de 20,000 v² es vital



Huella de Construcción Permitida
(20% - 30%) =
~4,000 a 6,000 v²

Área Verde y Permeable Requerida
(70% - 80%) =
~16,000 v²

Capacidad de Desarrollo Comercial:

Los 4,000 v² permitidos para construcción son el espacio perfecto y suficiente para villas boutique, un restaurante de alta gama, o una casa de lujo expansiva.

Strategic Takeaway: La Ventaja de la Escala:

Bajo la normativa OPAMSS, un lote pequeño de 2,000 v² es comercialmente inútil (solo permite 400 v² de huella). Una propiedad masiva de 20,258 v² es el lienzo perfecto: cumple la cuota legal de permeabilidad hídrica y deja un espacio enorme para amenidades monetizables al aire libre (senderos de café, zonas de glamping, privacidad total).

Sostenibilidad e Ingresos: El Modelo Híbrido

Agricultura de Altura



- La tierra soporta café de especialidad de alta cota (Pacamara, Bourbon).
- Genera ingresos continuos para financiar el mantenimiento del terreno.
- Facilita la obtención de permisos (Ministerio de Agricultura) y abre la puerta a posibles beneficios fiscales.

Hospitalidad Integrada



- El concepto de "Glamping entre cafetales" es una tendencia global de altísimo rendimiento.
- Permite monetizar el paisaje agrícola inmediatamente sin necesidad de deforestar la cobertura vegetal (bosque nebuloso).

Gestión de Riesgos: Resiliencia Arquitectónica

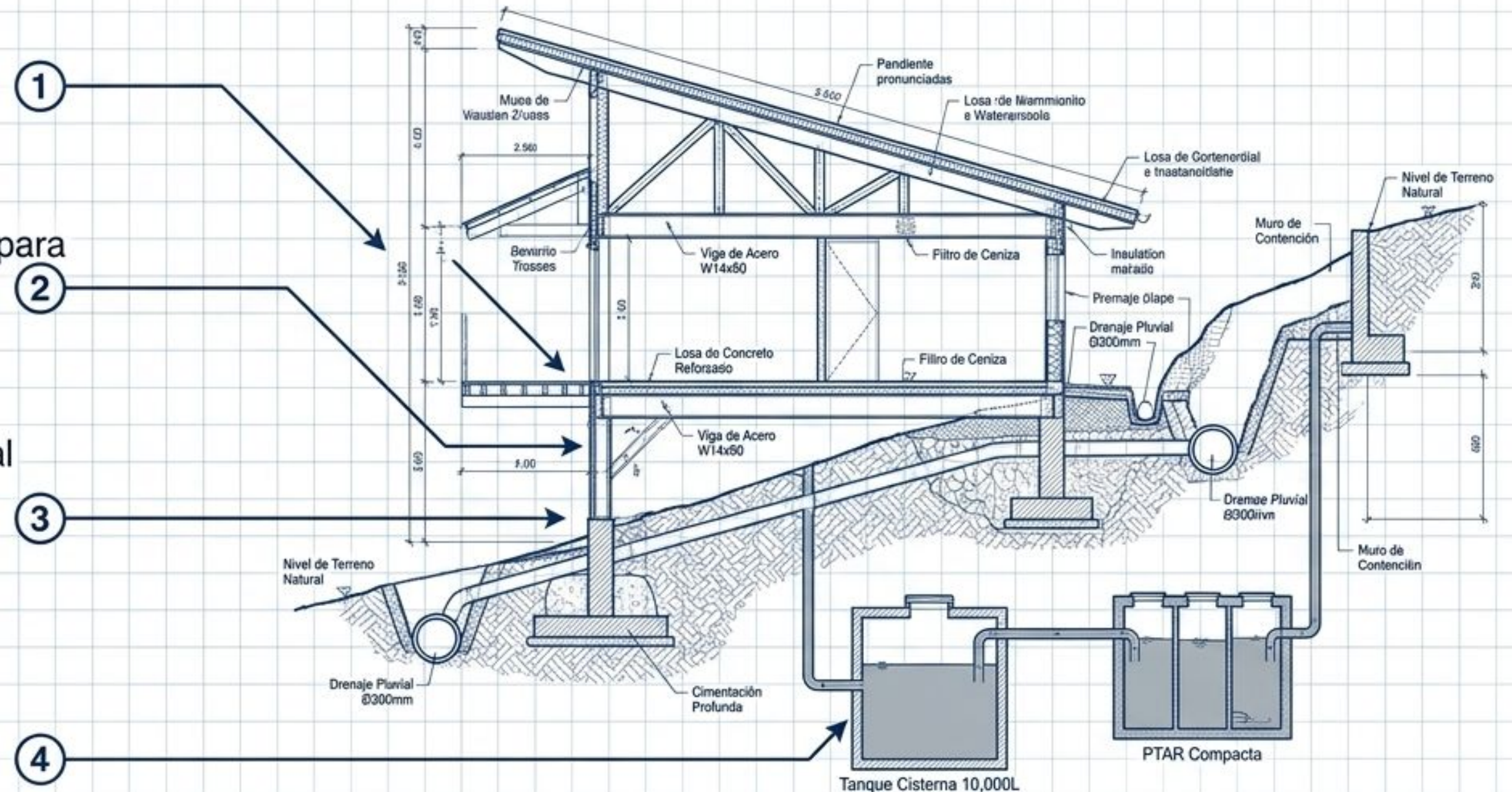
Invertir en el Volcán de San Salvador requiere planeación geológica frente a eventos extremos dictaminados por SNET. La ingeniería moderna transforma el riesgo en directrices claras de diseño.

Estructura: Concreto armado y acero con altísimos coeficientes de seguridad sísmica.

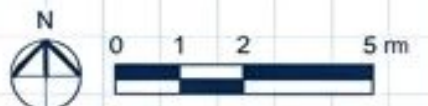
Techos: Pendientes pronunciadas para evitar la acumulación y el colapso por peso de ceniza húmeda. ②

Suelos: Sistemas de drenaje pluvial sobredimensionados para evitar la saturación y mitigar el riesgo de escorrentía rápida.

Agua/Saneamiento: Plantas de tratamiento de aguas residuales (PTAR) obligatorias y cisternas autónomas.



SECCIÓN TRANSVERSAL TÍPICA DE CABINA RESILIENTE



Vías de Monetización: Estrategias de Retorno



Síntesis Estratégica: Los tres pilares de valor



La Ventana de Oportunidad

El Boquerón a **\$10.50/v²** es una de las últimas fronteras de inversión con precios de suelo rústico a minutos del centro de San Salvador. Esta escala, a este precio, es un activo finito que no se repetirá.

Siguientes Pasos:

- Agendar Visita Técnica de Campo
- Revisión de Documentación Legal y Planos Topográficos

[Nombre del Contacto / Grupo Desarrollador]

[Teléfono / Correo Electrónico]