

OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN · DUBÁI

OFERTA EXCLUSIVA · SOLO 23 Y 24 DE OCTUBRE

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

JUMEIRAH VILLAGE CIRCLE (JVC) · DUBÁI

Binghatti Etherea

2 habitaciones a precio de 1 habitación · Oferta de la constructora por dos días

DE CONTADO, DESDE	CON PLAN 70/30, DESDE	PRECIO DE LISTA	ENTREGA
USD 353.982	**USD 367.597**	~~USD 462.900~~	**Jul 2027**
AED 1.300.000	AED 1.350.000	AED 1.699.999 · ahorro 21% a 24%	Según la constructora

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái · Tarjeta de broker n.º 100302 (RERA)
WhatsApp +971 58 563 0795 · gilbergarzondubai.com

Ficha generada el 22 de octubre de 2026
Oferta válida el 23 y 24 de octubre de 2026

Escríbeme por WhatsApp

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

RESUMEN

Lo que necesita saber en una página

AHORRO FRENTE A LA LISTA
USD 108.917
De contado (−24%)

AL FIRMAR CON PLAN 70/30
USD 88.223
20% + 4% registro DLD

HASTA LA ENTREGA
USD 272.022
70% + registro

RENTA BRUTA ESTIMADA
5,2% – 6,9%
Contrato anual, plan 70/30

Qué es	Apartamento de 2 habitaciones en Binghatti Etherea, torre de 31 niveles en el distrito 11 de JVC, con piscinas en el podio, gimnasio y zona infantil. 282 residencias y 5 locales comerciales.
La oferta	Por dos días (23 y 24 de octubre de 2026), Binghatti vende el 2 habitaciones desde AED 1.300.000 de contado o AED 1.350.000 con plan 70/30. Su precio de lista arranca en AED 1.699.999: el descuento es de 21% a 24%.
Cuánto pone	De contado, el 100% más 4% de registro (USD 368.142). Con el plan, 20% al firmar más el registro, 50% en cuotas durante la obra y 30% al recibir la unidad.
Cuánto puede ganar	Si a la entrega la unidad se vende al precio de lista actual, el capital puesto con el plan crecería 35%. Si se vende al precio más bajo de los avisos actuales de 2 habitaciones en el mismo edificio (AED 1.550.000), crecería 20%. Son escenarios, no promesas.
Qué puede rentar	Entre AED 70.000 y 92.983 al año en JVC para un 2 habitaciones (5,2% a 6,9% bruto sobre AED 1.350.000), con contrato anual, antes de la cuota de mantenimiento.
Principal riesgo	La obra arrancó en enero de 2026 y los portales reportan 7% de avance. La constructora indica entrega el 31 de julio de 2027 y los portales, diciembre de 2027: puede haber atraso.
La constructora	Binghatti terminó en JVC proyectos como Phantom, Royale, Phoenix, Galaxy, Gardenia, Tulip, Azure, Dawn, Dusk y Aurora. Por ley, los pagos sobre planos van a una cuenta escrow regulada por el Dubai Land Department.

El precio de oferta aplica a 2 habitaciones desde 756 ft² (70,2 m²); el área y la unidad exacta se confirman con la disponibilidad del día. Las cifras por m² de esta ficha se calculan sobre esa área mínima.

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

FORMAS DE PAGO

Cuánto paga y cuándo

Opción 1: plan de pago 70 / 30 · AED 1.350.000



Firma — Cuotas de obra — Jul 2027

HITO	CUÁNDO	%	AED	USD
Cuota inicial	Al firmar	20%	270.000	73.519
Durante la obra	Cuotas según la oferta de venta	50%	675.000	183.799
Pago a la entrega	31 jul 2027 (constructora)	30%	405.000	110.279
Precio de oferta		**100%**	**1.350.000**	**367.597**

Opción 2: de contado · AED 1.300.000

CONCEPTO	CUÁNDO	AED	USD
Precio de oferta	Al firmar	1.300.000	353.982
Registro en el Dubai Land Department (4%)	Al firmar	52.000	14.159
Total		**1.352.000**	**368.142**

Su capital, paso a paso (plan 70/30)

AL FIRMAR
USD 88.223
20% + registro DLD (USD 14.704)

TOTAL HASTA LA ENTREGA
USD 272.022
70% + registro

A LA ENTREGA
USD 110.279
Recursos propios o crédito

Precios de oferta comunicados por Binghatti para el 23 y 24 de octubre de 2026. Las fechas exactas de las cuotas de obra y las tarifas administrativas de registro se confirman en la oferta de venta de la unidad. El crédito hipotecario para el 30% final está sujeto a aprobación bancaria. Cifras en dólares a la paridad fija de 3,6725 AED por USD; las sumas pueden variar en USD 1 por redondeo.

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

EL PROYECTO

Ficha técnica

Constructora
Binghatti Developers

Unidades
282 residencias y 5 locales

Ubicación
Distrito 11, Jumeirah Village Circle

Ascensores
5 residenciales y 1 de emergencia

Edificio
Sótano, planta baja, 5 podios, 22 pisos y azotea

Entrega estimada
31 jul 2027 (constructora)

Altura
112,3 m · lobby de 4,7 m

Avance de obra
7% (Bayut, octubre de 2026)

Distribución de las 282 residencias

TIPOLOGÍA	UNIDADES	ÁREA (FT²)	PRECIO DE LISTA DESDE	PRECIO DE OFERTA
Estudio	64	336 – 422	AED 764.999	—
1 habitación	134	575 – 774	AED 1.199.999	—
2 habitaciones ESTA FICHA	84	756 – 1.330	AED 1.699.999	**AED 1.300.000 – 1.350.000**

La constructora

Binghatti es una de las constructoras más activas de Dubái y conoce bien JVC: según su presentación de ventas, terminó allí proyectos como Phantom, Royale, Phoenix, Galaxy, Gardenia, Tulip, Azure, Dawn, Dusk y Aurora, y sus unidades se revendieron entre 12% y 49% por encima del precio de lanzamiento, con rentas brutas de 6,6% a 9,7%. Son cifras de la constructora, no verificadas de forma independiente.



Podio y locales comerciales. Render de la constructora.

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

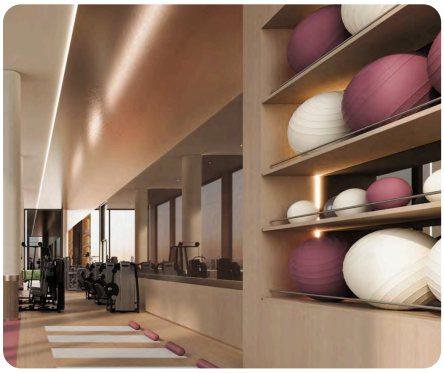
AMENIDADES

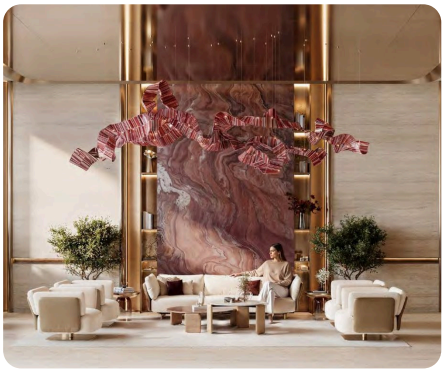
Lo que trae el edificio


Piscinas en el podio


Piscina infantil


Gimnasio con vista


Sala de yoga y bienestar


Lobby de doble altura


La torre de noche

Piscina infinita para adultos	Zona de juegos infantil
Piscina infantil	Senderos para correr y bicicleta
Jacuzzi	Áreas verdes en el podio
Gimnasio	Lobby de 4,7 m de altura
Zona de yoga	5 locales comerciales en la planta baja

Imágenes de referencia de la constructora. Amenidades según el brochure y la presentación técnica de Binghatti Etherea, y la ficha del proyecto en Bayut (octubre de 2026).

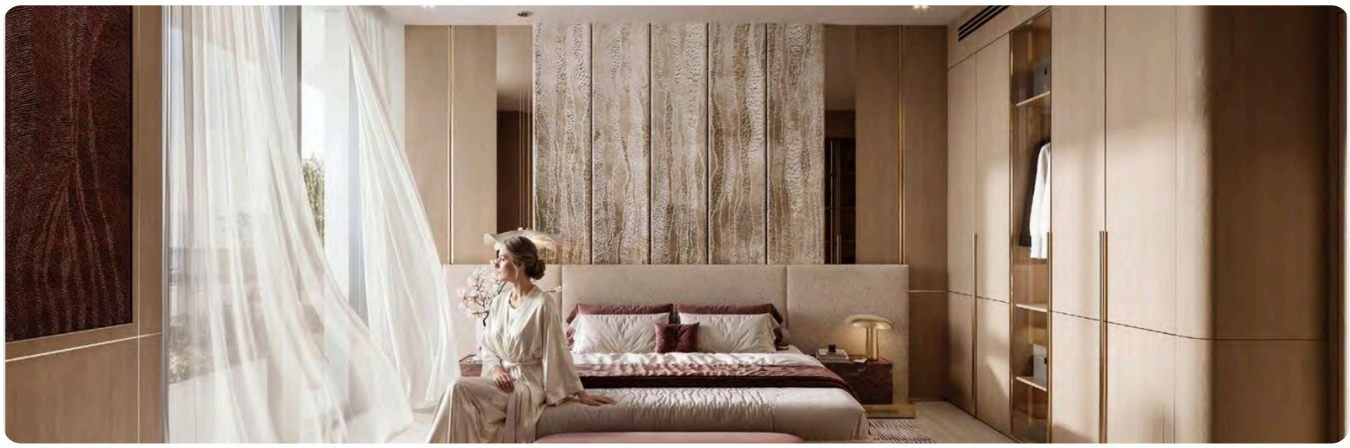
Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

INTERIORES

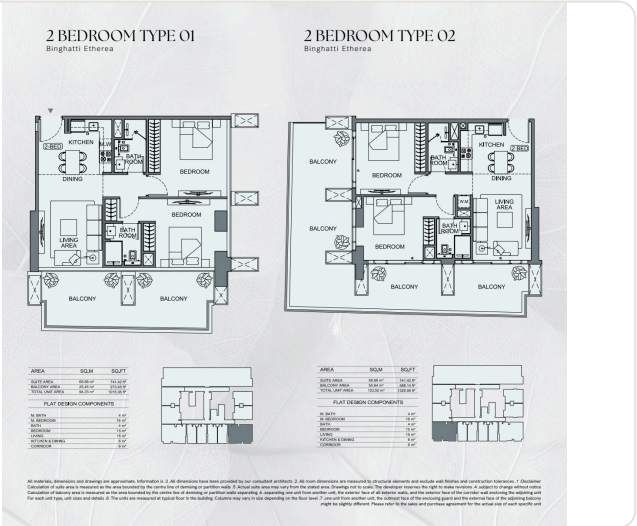
El apartamento de 2 habitaciones







Planos de referencia



TIPO DE 2 HABITACIONES	ÁREA TOTAL
Más compacto (oferta)	desde 756 ft² · 70,2 m²
Promedio del edificio	877 ft² · 81,5 m²
Tipo 01 (con balcón amplio)	1.015 ft² · 94,3 m²
Tipo 02 (con balcón amplio)	1.330 ft² · 123,5 m²

El plano corresponde a los tipos 01 y 02 del brochure. El precio de oferta parte del 2 habitaciones más compacto; las unidades más grandes pueden tener otro precio. Lo confirmo con la disponibilidad del día.

Renders de referencia de la constructora. Acabados y equipamiento se confirman en el contrato de compraventa.

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái

UBICACIÓN

Jumeirah Village Circle, distrito 11

JVC es una de las comunidades con más demanda de arriendo de Dubái, entre Al Khail Road y la E311 (Sheikh Mohammed Bin Zayed Road), con salida rápida hacia Dubai Marina, Dubai Hills y Downtown.



Mapa de ubicación de la constructora.

Circle Mall	**5 min**
Dubai Hills Mall	**10 min**
City Centre Me'aisem	**12 min**
Palm Jumeirah	**12 min**
Dubai Mall y Burj Khalifa	**15 min**

CIRCLE MALL
5 min
Dentro de JVC

PALM JUMEIRAH
12 min
Por Al Khail / E311

DOWNTOWN DUBAI
15 min
Dubai Mall y Burj Khalifa

Tiempos en carro según la constructora (presentación técnica de Binghatti Etherea). Pueden variar con el tráfico.

MERCADO Y RENTABILIDAD

Lo que vale la oferta frente al mercado

Precio del 2 habitaciones más compacto (756 ft²)



Precio de lista: presentación técnica de Binghatti. Avisos: unidades de 2 habitaciones en Binghatti Etherea publicadas en Bayut entre AED 1.550.000 y 1.723.999 (octubre de 2026).

Por m², la oferta queda en USD 5.234 (plan) y USD 5.040 (contado), frente a USD 6.591 del precio de lista. El promedio de apartamentos en JVC fue de USD 4.426 por m² entre enero y junio de 2026 (Engel & Völkers con datos de Property Monitor y del DLD): Etherea sigue por encima del promedio de JVC porque es nuevo y de marca, pero con la oferta se acerca a él.

Escenarios a la entrega (plan 70/30)

Capital puesto hasta la entrega: **USD 272.022** (70% del precio + 4% de registro).

SI A LA ENTREGA SE VENDE A...	VALOR	GANANCIA	RETORNO SOBRE CAPITAL
El mismo precio de oferta	367.597	0	0%
El aviso más bajo de hoy en el edificio	422.056	54.459	20,0%
El precio de lista actual	462.900	95.303	**35,0%**

Cifras en USD, antes de comisión de venta. De contado, el capital es USD 368.142 y los retornos serían 18,5% y 29,6%. Son escenarios, no promesas.

Y si la arrienda después de la entrega CONTRATO ANUAL, NO AIRBNB

REFERENCIA EN JVC, 2 HABITACIONES	RENTA ANUAL	EN USD	BRUTO SOBRE AED 1,35 M
Aviso de un 2 habitaciones compacto (771 ft²)	AED 70.000	19.061	5,2%
Promedio de renovaciones	AED 92.983	25.319	6,9%

Property Finder, rentas de 2 habitaciones en JVC, consultado el 22 de octubre de 2026 (el promedio de contratos nuevos es AED 106.495, pero incluye unidades más grandes). Antes de la cuota de mantenimiento, administración y meses vacíos.

¿Por qué es una oportunidad?

1. Compra con descuento desde el primer día. El 2 habitaciones arranca en AED 1.699.999 en la lista de Binghatti y los avisos en el mismo edificio están entre AED 1.550.000 y 1.723.999. Con la oferta lo compra en AED 1.300.000 de contado o AED 1.350.000 con plan: un 2 habitaciones al precio de un 1 habitación.

2. JVC tiene demanda de arriendo. Es de las comunidades más arrendadas de Dubái, y un 2 habitaciones atrae a familias y a profesionales que comparten. Eso da liquidez a la hora de arrendar o revender.

3. La constructora conoce la zona. Binghatti ya entregó una decena de edificios en JVC; según su presentación, las unidades de esos proyectos se revendieron por encima del precio de lanzamiento.

4. Pago corto y flexible. Con el plan 70/30 pone el 20% al firmar, el 50% durante la obra y el 30% al recibir, con recursos propios o crédito hipotecario.

Le conviene si puede decidir en estos dos días, tiene el 20% inicial más el registro y piensa mantener la unidad para arrendarla o revenderla después de la entrega. **No se la recomiendo** si necesita la unidad lista en una fecha fija: la obra está en etapa temprana y la entrega podría correrse.

Gilber Garzón · Asesor inmobiliario · Tarjeta de broker n.º 100302 (RERA)



Binghatti Etherea al atardecer. Render de la constructora.

PRÓXIMO PASO

Cómo avanzamos (solo 23 y 24 de octubre)

PASO 1
Me escribe hoy
Confirmo disponibilidad y la unidad

PASO 2
Elige la forma de pago
Contado AED 1,3 M o plan AED 1,35 M

PASO 3
Reservamos
Oferta de venta y pago inicial

Gilber Garzón
Asesor inmobiliario Dubái · Intrust Real Estate L.L.C. (Core Realty), ORN 31840

WHATSAPP
+971 58 563 0795
gilbergarzondubai.com

Escríbeme por WhatsApp

Fuentes

- Binghatti: mensaje de la oferta del 23 y 24 de octubre de 2026 (evento de ventas en Al Ain), brochure y presentación técnica de Binghatti Etherea: precios, plan de pago, áreas, unidades, configuración, entrega, proximidad y proyectos terminados en JVC.
- Binghatti, ficha oficial del proyecto: configuración, entrega en julio de 2027 y plan 20/50/30. binghatti.com
- Bayut, Binghatti Etherea (JVC distrito 11): avance de obra, avisos de 2 habitaciones y amenidades, octubre de 2026. bayut.com
- Property Finder, Binghatti Etherea: inicio de obra y fecha registrada; rentas de 2 habitaciones en JVC, consultadas el 22 oct 2026. propertyfinder.ae
- Engel & Völkers con datos de Property Monitor y del Dubai Land Department, 1 ene a 6 jun 2026: precio por m² de JVC. engelvoelkers.com
- Banco Central de los Emiratos Árabes Unidos: paridad fija de 3,6725 AED por USD.

Los cálculos de esta ficha son propios, sobre los supuestos declarados en cada tabla. No son proyecciones de rendimiento ni una garantía de resultado. La oferta es de la constructora, por tiempo limitado y sujeta a disponibilidad. Esta ficha es informativa y no constituye asesoría tributaria: valide su caso con un contador. Imágenes de referencia de la constructora. Ficha generada el 22 de octubre de 2026.