



Preestudio de Factibilidad Económica

El desarrollo inmobiliario del Centro Cívico, negocios y/o usos mixtos operara bajo el Régimen de Condominio

Imago © 2008 DigitalGlobe
© 2008 Europa Technologies

© 2007 Google

Egresos



Variables universales			
	1 USD =	\$11	MXP
	Terreno m2=	\$1,000	USD

Terreno			
	m2	Costo por m2	Costo Total
	24,950	\$11,000	\$274,450,000

Area de Estacionamientos			
	m2	Costo por m2	Costo Total
Estacionamientos	99,800	\$4,200	\$419,160,000
Numero de sotanos	4		

Areas Comerciales			
	m2	Costo por m2	Costo Total
Primer Nivel	12,890	\$7,500	\$96,675,000
Segundo Nivel	12,890	\$7,500	\$96,675,000
Tercer Nivel Porticado			
Edificios	3,000	\$7,500	\$22,500,000
Tercer nivel verde jardines	9,890	\$1,200	\$11,868,000
Plaza de Acceso C. Civico	6,263	\$1,200	\$7,515,600
Foro central semiabierto	1,256	\$3,000	\$3,768,000

Areas de oficinas			
	m2	Costo por m2	Costo Total
Edificio 1	20,000	\$8,500	\$170,000,000
Edificio 2	20,000	\$8,500	\$170,000,000
Edificio 3	20,000	\$8,500	\$170,000,000

Gran total de egresos	\$1,442,611,600
------------------------------	------------------------

Ingresos



Variables universales ingresos		
Renta area de oficinas m2 =	\$22.00	USD
Renta de area comercial m2 =	\$25.00	USD
Renta de area comercial tercer nivel verde =	\$2.00	USD
Costo estacionamiento por 3 horas =	\$10	MXP

Area de Estacionamientos	
Numero de niveles	4
Cajones por nivel	860
Total de cajones	3,440
un cajon = 29 m2	
Cajones por m2	20
Reserva (porciento)	75%

1 cajon por cada m2	34.97
----------------------------	--------------

Ingresos Estacionamiento	
Ocupacion	500%
cajones libres	2,067
Total ventas estacionamiento	\$3,100,942

Ingresos



Rentas comerciales			
	m2	renta por m2	Total
Area comercial primer nivel	10,368	\$275	\$2,851,200
Area comercial segundo nivel	10,368	\$275	\$2,851,200
Area comercial tercer nivel verde	9,890	\$22	\$217,580
Tercer nivel porticado edificios	2,400	\$275	\$660,000
Total comercial rentable	20,736	\$275	\$6,579,980

Edificios	
Numero de pisos =	20
m2 de area rentable por piso =	800
Areas comunes y circ. Por piso	200

Rentas Oficinas			
	Area rentable m2	renta por m2	Total de rentas
Edificio 1	16,000	\$242.00	\$3,872,000
Edificio 2	16,000	\$242.00	\$3,872,000
Edificio 3	16,000	\$242.00	\$3,872,000
Total rentable oficinas	48,000	\$242.00	\$11,616,000

Total de areas rentables	68,736 m2
---------------------------------	------------------

Total de ingresos mensuales	\$20,870,910
Total de ingresos anuales	\$250,450,916

Años para recuperacion de inversion	5.76
Valor de venta para inversionistas por m2 (promedio)	\$20,987.72