

**PROYECCION FINANCIERA 1 QUE PRESENTAN ALBUERNE ARQUITECTOS A LAS FAMILIAS GARZA Y VALDEZ COPROPIETARIOS PARA LA CREACION DE UN EDIFICIO COMERCIAL(ESTA ES DESARROLLANDO EL PROYECTO EN EL TERRENO ORIGINAL QUE SE TIENE, POLIGONO 1) UBICADO EN LA MANZANA ENTRE LAS CALLES DE HIDALGO Y OCAMPO; CUAUHEMOC Y GARIBALDI DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE MONTERREY N.L.**

Area estacionamientos	m2	Costos por m2			Total
		Construcción	Acabados	Instalaciones	
Sotano1	2,297.84	\$ 3,220		\$ 400	\$ 8,318,181
Rampas	248.86	\$ 3,220	\$ 200	\$ 400	\$ 950,645
Area común	321.53	\$ 3,220	\$ 1,200	\$ 400	\$ 1,549,775
<b>Total Sotano1</b>	<b>2,868.23</b>				
<b>Autos Sotano1</b>	70				
Sotano2	2,532.74	\$ 3,220		\$ 400	\$ 9,168,519
Rampas	225.63	\$ 3,220	\$ 200	\$ 400	\$ 861,907
Area común	109.86	\$ 3,220	\$ 1,200	\$ 400	\$ 529,525
<b>Total Sotano2</b>	<b>2,868.23</b>				
<b>Autos Sotano2</b>	66				
Sotano3	2,600.48	\$ 3,220		\$ 400	\$ 9,413,738
Rampas	157.90	\$ 3,220	\$ 200	\$ 400	\$ 603,178
Area común	109.85	\$ 3,220	\$ 1,200	\$ 400	\$ 529,477
<b>Total Sotano3</b>	<b>2,868.23</b>				
<b>Autos Sotano3</b>	74				
Nivel3	2,579.49	\$ 2,530		\$ 400	\$ 7,557,906
Rampas	178.88	\$ 2,530	\$ 200	\$ 400	\$ 559,894
Area común	109.86	\$ 2,530	\$ 1,200	\$ 400	\$ 453,722
<b>Total Nivel3</b>	<b>2,868.23</b>				
<b>Autos Nivel3</b>	68				
Nivel4	2,613.03	\$ 2,530		\$ 400	\$ 7,656,178

Rampas	145.34	\$ 2,530	\$ 200	\$ 400	\$ 454,914
Area común	109.86	\$ 2,530	\$ 1,200	\$ 400	\$ 453,722
<b>Total Nivel4</b>	<b>2,868.23</b>				
<b>Autos Nivel4</b>	74				
<b>Area Total Estacionamientos</b>	<b>14,341</b>				
<b>Autos Total</b>	<b>352</b>			<b>Total estacionamientos</b>	<b>\$ 49,061,280</b>
<b>Area comercial y oficinas</b>					
		<b>Costos por m2</b>			
	<b>m2</b>	<b>Construcción</b>	<b>Acabados</b>	<b>Instalaciones</b>	<b>Total</b>
Comercial N1 y N2 (doble altura)	2,133.08	\$ 2,760	\$ -	\$ 1,200	\$ 8,446,997
Rampas	342.26	\$ 2,760	\$ 200	\$ 1,200	\$ 1,423,802
Area común	219.85	\$ 2,760	\$ 1,500	\$ 1,200	\$ 1,200,381
Porticado acceso y jardines	173.04	\$ 2,760	\$ 500	\$ 1,200	\$ 771,758
<b>Total Comercial N1 y N2</b>	<b>2,868.23</b>				
Nivel5 oficinas tipo	2,400.55	\$ 2,645	\$ -	\$ 1,200	\$ 9,230,115
Area común	467.68	\$ 2,645	\$ 1,500	\$ 1,200	\$ 2,499,750
<b>Total Nivel5</b>	<b>2,868.23</b>				
Nivel6 oficinas tipo	2,400.55	\$ 2,645	\$ -	\$ 1,200	\$ 9,230,115
Area común	467.68	\$ 2,645	\$ 1,500	\$ 1,200	\$ 2,499,750
<b>Total Nivel6</b>	<b>2,868.23</b>				
<b>Total m2</b>	<b>8,604.69</b>				
				<b>Total comercial y oficinas</b>	<b>\$ 35,302,667</b>
<b>Circulaciones verticales mecánicas</b>					
	cantidad	cada uno			



<b>Ventas Estimadas Mensuales</b>			
	<b>Total area</b>	<b>Costo p/m2</b>	<b>Total</b>
Areas comerciales N1 y N2	2,133.08	\$ 200	\$ 426,616
Nivel5 oficinas tipo	2,400.55	\$ 120	\$ 288,066
Nivel6 oficinas tipo	2,400.55	\$ 120	\$ 288,066
Estacionamiento Pensionados	176.00	\$ 1,400	\$ 246,400
Estacionamiento NO pensionados 5 dias por semana	1,408.00	\$ 15	\$ 422,400
		<b>Total mensual</b>	<b>\$ 1,671,548</b>

  

<b>Ventas estimadas anuales</b>			
	<b>Ingreso mensual</b>	<b>núm. de meses</b>	
Areas comerciales N1 y N2	\$ 426,616	12	\$ 5,119,392
Nivel5 oficinas tipo	\$ 288,066	12	\$ 3,456,792
Nivel6 oficinas tipo	\$ 288,066	12	\$ 3,456,792
Estacionamiento Pensionados	\$ 246,400	12	\$ 2,956,800
Estacionamiento NO pensionados	\$ 422,400	12	\$ 5,068,800
		<b>Total anual</b>	<b>\$ 20,058,576</b>

  

<b>Estacionamiento</b>	<b>porcentaje</b>
<b>Pocentaje de Pensionados</b>	50.00%

  

Total de cajones de estacionamiento	352.00
Porcentage de ocupacion de estacionamiento	800.00%

		1 USD =	11.5	MXP
		Terreno Precio / m2	500	USD
			Pesos	USD
	Construccion		\$84,368,746	\$7,336,412.70
	Terreno	2,868	\$ 16,492,323	\$1,434,115
	Proyecto Ejecutivo	2.00%	\$ 1,687,375	\$146,728
	Direccion de obra	0.50%	\$ 421,844	\$36,682
		<b>Total</b>	<b>\$102,548,444</b>	<b>\$8,917,256</b>
		<b>Total de costos estimados</b>		<b>\$84,368,746</b>
		<b>Total de ventas estimadas anuales</b>		<b>\$20,058,576</b>
		<b>Años para recuperacion de inversion</b>		<b>4.21</b>
		<b>Porcentage de retorno de inversion annual</b>		
		<b>mas plusvalia</b>		<b>23.77%</b>