

Factibilidad economica y retorno de inversión TORRE MONTERREY						
Area Basamento	m2	Costos por m2		Costo del desarrollo		
		Construcción	Acabados	Instalaciones	Total	
Comercial N1	3,910.51	\$ 3,025		\$ 1,800	\$ 18,868,211	
Portico acceso ppal.	383.00	\$ 3,025	\$ 2,300	\$ 1,800	\$ 2,728,875	
Común	2,566.14	\$ 3,025	\$ 2,300	\$ 1,800	\$ 18,283,748	
Rampas Estacionamiento	628.32	\$ 3,025		\$ 1,800	\$ 3,031,644	
Total N1	7,487.97					
Comercial N2	3,917.53	\$ 3,025		\$ 1,800	\$ 18,902,082	
Común	2,559.12	\$ 3,025	\$ 2,300	\$ 1,800	\$ 18,233,730	
Total N2	6,476.65					
Comercial Plaza Bourbon St.	3,104.48	\$ 3,025		\$ 1,800	\$ 14,979,116	
Común	682.29	\$ 3,025	\$ 2,300	\$ 1,800	\$ 4,861,316	
Porticado cubierta e. acero t.	555.16	\$ 1,200	\$ 500	\$ 500	\$ 1,221,352	
kioscos sombra igual ant.	-	\$ 1,200			\$ -	
Plaza descubierta	1,597.44		\$ 800	\$ 500	\$ 2,076,672	
Total plaza Bourbon	5,939.37					
Cimentación		\$ 99,360,000			\$ 99,360,000	
Estructura torre y antena		\$ 236,440,000			\$ 236,440,000	
Paneles metálicos mod. cub.	20,800		\$ 1,000		\$ 20,800,000	
Iluminacion general torre	1	\$ 15,000,000			\$ 15,000,000	
Obras de infraestructura vial	1	\$ 15,000,000			\$ 15,000,000	
Area Total	19,904					
Fachadas cristal templado						
Basamento	2,107		\$ 5,750		\$ 12,112,375	
Fachadas otros materiales	6,321		\$ 1,150		\$ 7,269,622	
				Total basamento	\$ 501,899,121	

Ingresos				
Ventas Estimadas Mensuales				
	Total area	Costo p/m2	Total	
Areas comerciales basamento	10,932.52	\$ 207.00	\$ 2,263,032	
Areas comerciales mirador	5,410.61	\$ 218.50	\$ 1,182,218	
Area de telecomunicaciones int.	1,071.00	\$ 863	\$ 923,738	
Area de telecomunicaciones ext.	637.00	\$ 863	\$ 549,413	
Visitantes a mirador	208,333.33	\$ 38	\$ 7,812,500	
Estacionamiento	208,800.00	\$ 15	\$ 3,132,000	
Cuotas de mantenimiento areas comerciales	16,343.13	\$ 30.34	\$ 495,833	
Ingresos otros			\$ 14,264,148	
Cover a mirador restaurant, bar y eventos	40,000.00	\$ 34.00	\$ 1,360,000	
		Total mensual	\$ 31,982,881	
Ventas estimadas anuales				
	Ingreso mensual	núm. de meses		
Areas comerciales basamento	\$ 2,263,032	12	\$ 27,156,380	
Areas comerciales mirador	\$ 1,182,218	12	\$ 14,186,619	
Area de telecomunicaciones int.	\$ 923,738	12	\$ 11,084,850	
Area de telecomunicaciones ext.	\$ 549,413	12	\$ 6,592,950	
Visitantes a mirador	\$ 7,812,500	12	\$ 93,750,000	
Estacionamiento	\$ 3,132,000	12	\$ 37,584,000	
Cuotas de mantenimiento areas comerciales	\$ 495,833	12	\$ 5,950,000	
Ingresos otros	\$ 14,264,148	12	\$ 171,169,772	
Cover a mirador restaurant, bar y eventos	\$ 1,360,000	12	\$ 16,320,000	
		Total anual	\$ 383,794,571	
personas				
Visitantes por año al mirador	2,500,000.00			
Total de cajones de estacionamiento	1,392.00			
Porcentage de ocupacion de estacionamiento	500.00%			
Telecomunicaciones				
	Costo USD por m2	\$ 75		
Area total telecomunicaciones	1,708			
Ingreso mensual telecomunicaciones	\$ 1,473,150			
Ingreso anual telecomunicaciones	\$ 17,677,800			

Utilidades			
		1 USD =	11.5 MXP
		Terreno Precio / m2	500 USD
		Pesos	USD
	Construccion	\$984,441,504	\$85,603,609.07
	Terreno 20,000	\$ 115,000,000	\$10,000,000
	Proyecto Arquitectónico y Ejecutivo 2.50%	\$ 24,611,038	\$2,140,090
	Dirección de obra 1.50%	\$ 14,766,623	\$1,284,054
	Comison Ventas 6.00%	\$ 59,066,490	\$5,136,217
	Admon gral. proyecto 1.50%	\$ 14,766,623	\$1,284,054
	Sub-Total	\$1,212,652,277	\$105,448,024
	Utilidad 8.00%	\$97,012,182	\$8,435,841.93
	Total	\$1,309,664,459	\$113,883,866
	Total de costos estimados		\$1,309,664,459
	Total de ventas estimadas anuales		\$383,794,571
	Años para recuperacion de inversion		3.41
	Porcentage de retorno de inversion anual		29.30%