

Proyecto departamentos Céntrika

RESUMEN EJECUTIVO

TERRENO

Terreno		650.00	m ²
Valor del terreno	\$	10,000.00	\$/m ²
Valor del terreno	\$	6,500,000.00	\$

CONSTRUCCIÓN

m ² de construcción		2777.49	m ²
Valor promedio de la construcción	\$	17,613,950	\$
Construcción por m ²	\$	6,659	\$/m ²
Soft cost	\$	7,720,000	

VENTAS

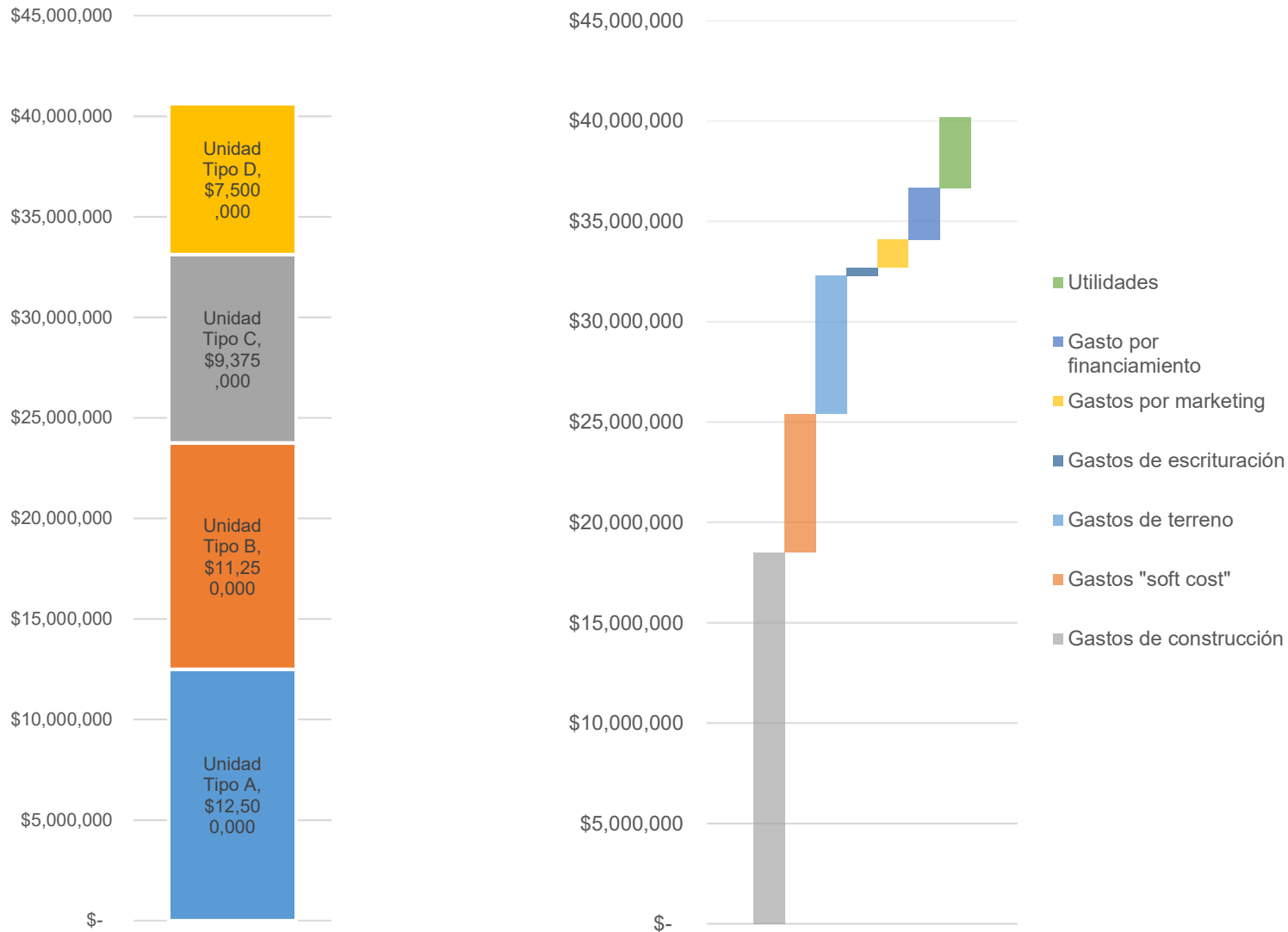
Ventas totales esperadas	\$	40,625,000.00	
Unidades		20	unidades
Precio por metro cuadrado	\$	25,000	\$/m ²
Metros cuadrados vendibles		1625	m ²
Tamaño promedio		81	m ²
Absorción requerida		1.30	unidades por mes

CAPITAL Y RETORNO

Inversión requerida sin créditos	\$	33,104,648	
Retorno sobre activos		15.56%	
Inversión requerida con créditos	\$	15,154,942	
Retorno con apalncamiento		23.22%	cash on cash
Tiempo de desarrollo		26	meses

Retorno anualizado simple	10.72%
----------------------------------	---------------

Proyecto departamentos Céntrica - Resumen gráfico



Parte 2. Cálculo de estacionamiento requerido

Ver tabla 2

TABLA 3 - CALCULO DE ESTACIONAMIENTO		
Departamentos	20	departamentos
Unidades por estacionamiento	1.50	cajones / departamento
Cajones totales	30	cajones
Estacionamientos techados	80%	
Cajones techados	24	cajones
Cajones no techados	6	cajones

m ² de estacionamiento por cajón	28.00	m ² / estacionamiento
---	-------	----------------------------------

CALCULO DE ESTACIONAMIENTO ESPERADO		
Total de estacionamientos techados	672	m ²
Total de estacionamientos no techados	168	m ²
Total de estacionamientos	840	m²

Parte 3. Cálculo de costos de obra

TABLA 4 - COSTO DE CONSTRUCCIÓN					
Tipo	m ²	Factor circula.	m ² totales	\$/m ² de construcción	Costo total
DEPARTAMENTOS					
Departamentos	1625	1.25	2031.3	7,000	\$ 14,218,750.00
Estacionamientos			672.0	4,500	\$ 3,024,000.00
AMENIDADES					
Gimnasio	-	1.16	-	6,000	\$ -
Lobby	64.00	1.16	74.2	5,000	\$ 371,200.00
Alberca	-	1.16	-	1,500	\$ -
TOTAL			2777.5	6,659	\$ 17,613,950.00

Ver tabla 2

Ver tabla 3

	Subtotal	\$ 17,613,950.00
5%	Contingencia	\$ 880,697.50
	Total	\$ 18,494,647.50

Parte 4. Tabla de soft cost

TABLA 5 - COSTOS SUAVES				
Ítem	%	Ventas / Const	Estimado	Se adopta:
Comercialización	3.00%	Sobre ventas	\$ 1,218,750	\$ 1,220,000
Mercadotecnia	0.50%	Sobre ventas	\$ 203,125	\$ 200,000
SUBTOTAL MARKETING				\$ 1,420,000.00
Fee de desarrollo	5.00%	Sobre const.	\$ 2,031,250	\$ 2,030,000
Indirectos de Obra	2.00%	Sobre const.	\$ 812,500	\$ 810,000
Gerencia de Obra	3.00%	Sobre const.	\$ 1,218,750	\$ 1,220,000
Trámites y permisos	1.50%	Sobre const.	\$ 609,375	\$ 610,000
Proyecto Ejecutivo	1.50%	Sobre const.	\$ 609,375	\$ 610,000
Ingenierías y Estudios	1.00%	Sobre const.	\$ 406,250	\$ 410,000
Imprevistos	5.00%	Sobre const.	\$ 2,031,250	\$ 2,030,000
SUBTOTAL INDIRECTOS DE OBRA				\$ 7,720,000.00
TOTAL SOFT COST				\$ 9,140,000.00

INFORMATIVO	
Valor de venta	\$ 40,625,000.00
Valor de construcción	\$ 17,613,950.00

Ver tabla 2

Ver tabla 4

Parte 5. Datos del terreno

TABLA 6 - DATOS DEL TERRENO

Calle	<i>Centrika Principal</i>
No. Exterior	<i>S/N</i>
No. Interior	<i>-</i>
Código postal	<i>64520</i>
Colonia	<i>Céntrica Crisoles</i>
Municipio	<i>Monterrey</i>
Estado	<i>Nuevo León</i>

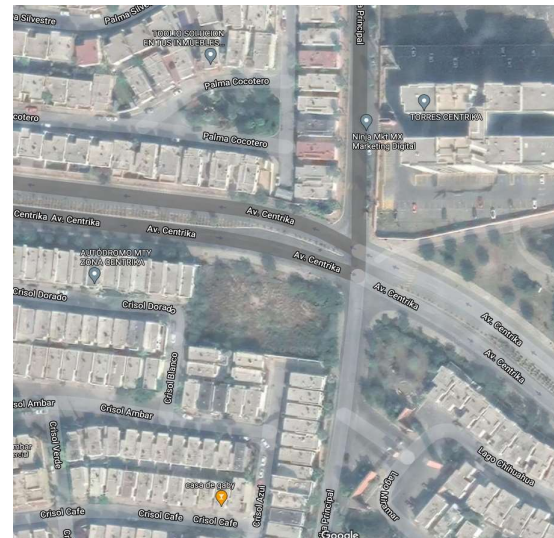


TABLA 6.BIS - COEFICIENTES	Coeficiente	m ² permitidos	unidades
COEF. OCUPACIÓN (COS)	<i>0.80</i>	520.00	m ²
COEF. USO DE SUELO (CUS)	<i>3.50</i>	2,275.00	m ²
COEF. AREA VERDE (CAV)	<i>0.10</i>	65.00	m ²
NIVELES	<i>10.00</i>		
DENSIDAD	<i>150.00</i>	VIV/HA	

TABLA 7 - VALOR DE TERRENO

Tipo	m ²	\$/m ²	\$ total
Terreno	<i>650.00</i>	<i>\$ 10,000.00</i>	<i>\$ 6,500,000.00</i>
Gastos de escrituración		<i>6%</i>	<i>\$ 390,000.00</i>
		Valor de terreno	\$ 6,890,000.00

Parte 6. Planeación de tiempos

TABLA 8 - TIEMPOS		
Preconstrucción	3	meses
Construcción	18	meses
Ventas y cierres	5	meses
TIEMPO TOTAL	26	meses

Tabla 1

Unidades	20	unidades
Absorción requerida	1.30	unidades por mes

TABLA 9 - ELEMENTOS DE DISEÑO A EVALUAR		
Densidad real	308	Viviendas por hectárea
Huella esperada	385.6	m ²
Pisos esperados	7	pisos
Eficiencia de construcción total	59%	
Eficiencia de construcción	80%	

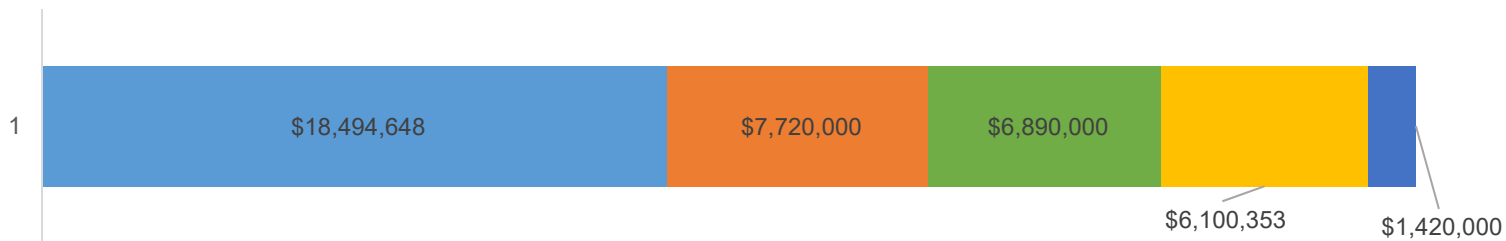
Parte 7. Planeación de tiempos

TABLA 10 - RETORNOS SIN APALNCAMIENTO

Ventas totales	\$	40,625,000	
Gastos por marketing	\$	1,420,000	3%
Ingresos netos	\$	39,205,000	
Gastos de construcción	\$	18,494,648	46%
Gastos "soft cost"	\$	7,720,000	19%
Gastos de terreno	\$	6,890,000	17%
Utilidades	\$	6,100,353	15%
Retorno sobre inversión (ROA)	✓	15.56%	
Tiempo del desarrollo		26 meses	
Retorno anualizado simple		7.18%	
CETES actual		4%	
Retorno real		3.18%	
Inversión requerida	\$	33,104,648	

Desglose del proyecto

■ Gastos de construcción ■ Gastos "soft cost" ■ Gastos de terreno ■ Utilidades ■ Gastos por marketing



Parte 8. Estructura de capital

TABLA 10 - DEUDA DE CONSTRUCCIÓN

Costo de construcción		\$	18,494,647.50
Comisión por apertura	1.50%	\$	277,420
Tasa de interés	13%		
Periodo de proyecto	23		
Intereses esperados		\$	2,304,124.83
Costo por financiamiento		\$	2,581,544.55

TABLA 11 - ESTRUCTURA DE CAPITAL

El propietario aporta terreno	SI	(SI o NO)
Inversión total requerida		\$ 35,686,192
Ingresos por preventa	5%	\$ 2,031,250
Aportación del terreno	18%	\$ 6,500,000
Deuda de construcción	52%	\$ 18,500,000
Inversionistas	24%	\$ 8,654,942
Aportación promedio por inversionista		\$ 600,000
No de inversionistas requeridos		14

Parte 9. Resultado

TABLA 12 - UTILIDADES CON APALANCAMIENTO

Utilidades	\$	6,100,353
- Costo por financiamiento	\$	2,581,545
= Utilidades con apalancamiento	\$	3,518,808
Inversión requerida por los socios (en \$)	\$	15,154,942

Retorno sobre patrimonio (ROE)	✓	23.22%
Tiempo del desarrollo		26

Retorno anualizado simple	10.72%
----------------------------------	---------------

Inversión	\$	600,000
Retorno al final de 26 meses	\$	739,313
Equivalente al		10.72% anual

Aportación del terreno (valor actual)	\$	6,500,000.00
Retorno por aportación:	\$	8,009,227.26
Equivalente al		10.72% anual

Desglose del proyecto

■ Gastos de construcción ■ Gastos "soft cost" ■ Gastos de terreno ■ Utilidades ■ Gastos por marketing ■ Gasto por financiamiento



PROCESO DE FLUJO DE CAPITAL

(1) Capital requerido

Terreno	\$ 6,500,000	42.89%
Socios	\$ 8,654,942	57.11%
Bancos	\$ 18,500,000	
Preventas	\$ 2,031,250	

INGRESA:

Especie	\$ 6,500,000
Efectivo	\$ 29,186,192

(2) Para usarse en:

Escrituración	\$ 390,000
Soft Cost	\$ 7,720,000
Construcción	\$ 18,494,648
Intereses	\$ 2,581,545

EGRESA:

TOTAL	\$ 29,186,192
--------------	----------------------

(3) Entrarán, ventas:

Unidad Tipo A	\$ 12,500,000
Unidad Tipo B	\$ 11,250,000
Unidad Tipo C	\$ 9,375,000
Unidad Tipo D	\$ 7,500,000
- Marketing	-\$ 1,420,000
- Preventas	-\$ 2,031,250

INGRESA: **\$ 37,173,750**

(4) Retorno a los socios

Devolución de capital		Utilidades	Cash on cash
Terreno	\$ 6,500,000	\$ 1,509,227	23.22%
Socios	\$ 8,654,942	\$ 2,009,581	23.22%
Bancos	\$ 18,500,000		
Devoluciones	\$ 33,654,942		
Utilidades	\$ 3,518,808		

EGRESA: **\$ 37,173,750.00**

Comprobación

Presupuesto de ventas	\$ 40,625,000
Presupuesto de gastos	\$ 30,606,192
Terreno total	\$ 8,009,227
= Utilidades del inversionista	\$ 2,009,581
<hr/>	
Aportación de inversionista	\$ 8,654,942
Apalancamiento	4.46