

# TORRE MORELOS

O F I C I N A S / C O W O R K I N G  
4 . 0

NAP



DALA DESARROLLOS



# GUADALAJARA

## SILICON VALLEY MEXICANO

---

Gracias a su capital humano, su ubicación estratégica, diversidad económica y gran calidad de vida Guadalajara se ha convertido en la capital de la industria de la tecnología y la creatividad digital para América Latina y en un aliado clave para Silicon Valley y demás “Hubs” tecnológicos de todo el mundo.





**ECONOMY**  
GDP \$63.9 Billion Dlls  
(6.62% of total GDP of Mexico)

- 6th place among the top ten Latin American Cities of the Future.
- Known as the “Mexican Silicon Valley”
- FDI 4th place nationwide 2015: \$ 2,484.6 MDlls
- Diversity of industry sectors (Agro-Industry, Information & Technology, BioTech, Automotive, etc)

**HUMAN CAPITAL**  
Jalisco is the 1st place in Job Training Centers in Mexico

- Main inflowing city of Mexican human talent in the west region
- Great sources of human talent.
- Jalisco, holding 40% of the IT industry in México, keeps the 1st place in High-Tech industry in the country, with more than 650 specialized companies, generating 100,000 jobs.

**EDUCATION**  
Guadalajara is home of numerous universities

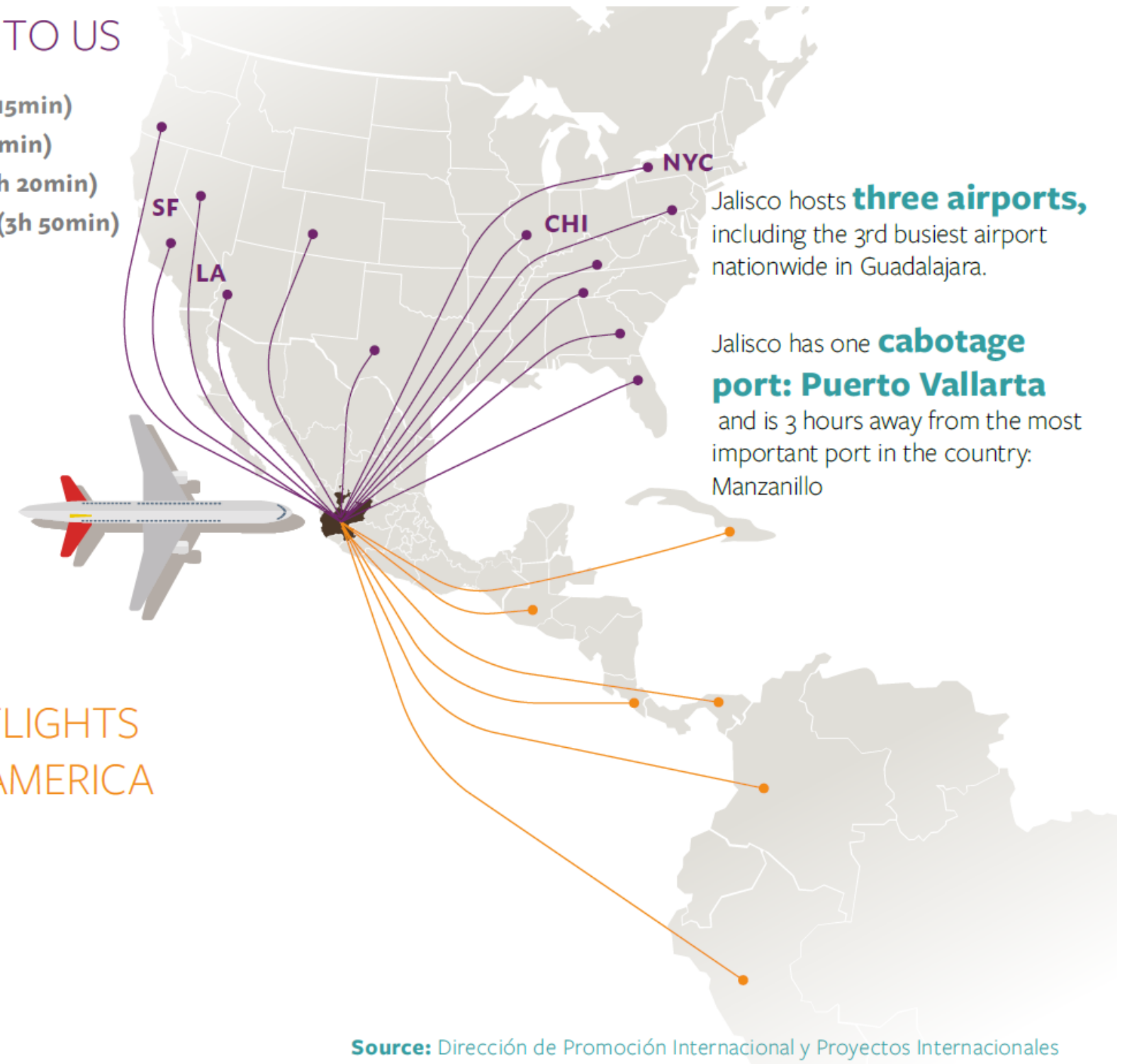
- Guadalajara's state university: **Second biggest** public university in the country. Ranked as the third best public university in Mexico. With campus in Los Angeles, California.
- 16 technological institutes, 12 universities. 8,160 technical and engineering graduates every year. 5,800 specialized in high-tech

## FLIGHTS TO US

- New York (5h 15min)
- Chicago (4h 15min)
- Los Angeles (3h 20min)
- San Francisco (3h 50min)
- Washington
- Arizona
- Colorado
- Florida
- Georgia
- Kentucky
- Nevada
- Oregon
- Tennessee
- Texas

## DIRECT FLIGHTS SOUTH AMERICA

- Costa Rica
- Colombia
- Cuba
- Guatemala
- Panama
- Peru

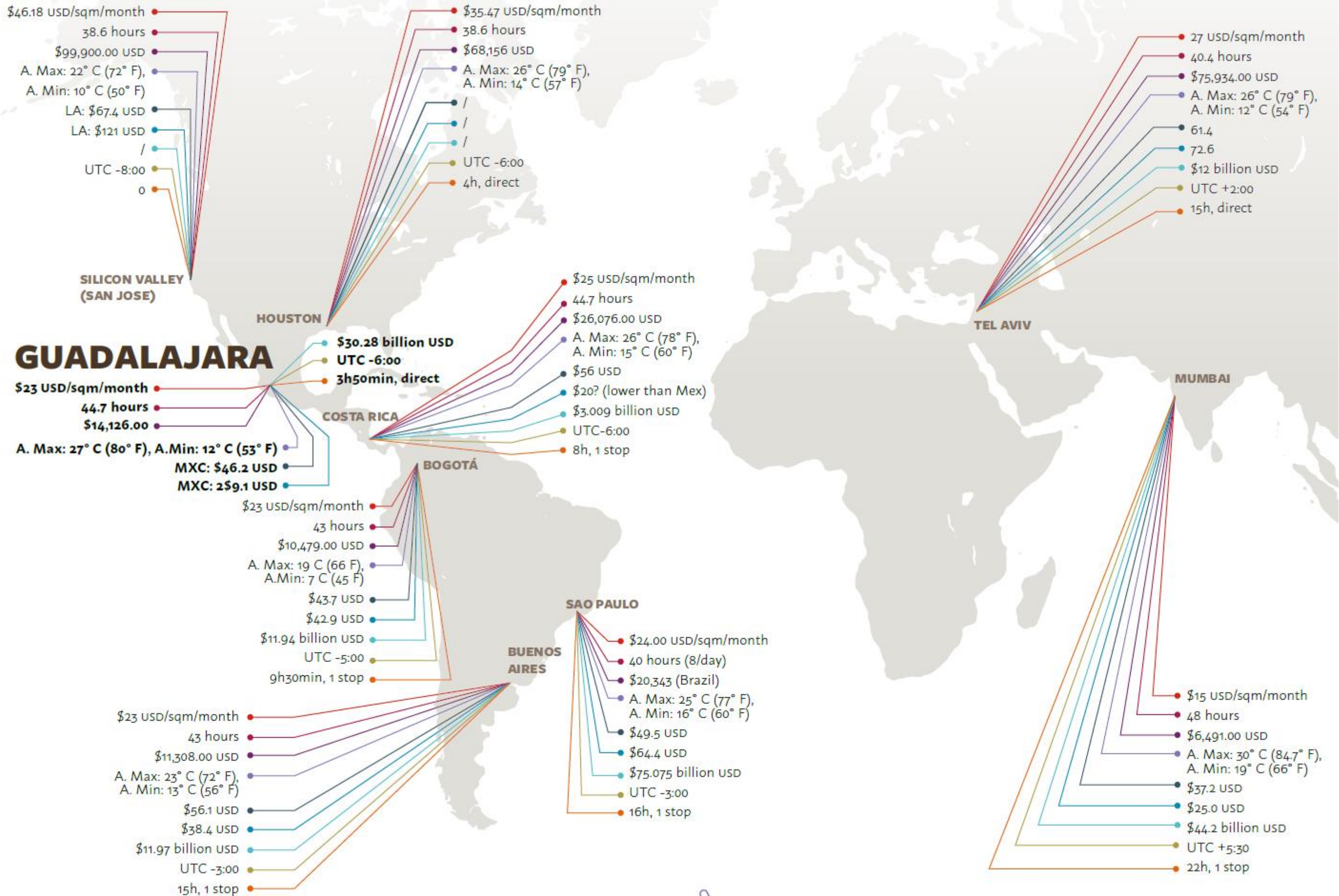


Jalisco hosts **three airports**, including the 3rd busiest airport nationwide in Guadalajara.

Jalisco has one **cabotage port: Puerto Vallarta** and is 3 hours away from the most important port in the country: Manzanillo

Source: Dirección de Promoción Internacional y Proyectos Internacionales





**Office Space: Average Rent USD/sqm/month 2016 by city<sup>1</sup>**

1. JLL Office Report

---

**Average Working Hours per Week<sup>2</sup>**

2. OECD Index

---

**Average Annual Salary IT Engineer (Software Developer) by city in USD<sup>3</sup>**

3. www.payscale.com

---

**Average Temperatures by city<sup>4</sup>**

4. www.climateps.com

---

**Prices (Index: NYC = 100) 2015 by region<sup>5</sup>**

5. UBS Price Index

---

**Purchasing Power (Index, NYC = 100) 2015 by region<sup>6</sup>**

6. UBS Purchasing Power Index

---

**FDI in Billion USD by Country 2015<sup>7</sup>**

7. Worldbank FDI Indicator

---

**Time Zone**

---

**Flight Connection from San Francisco**



# OFICINAS PARA LA INDUSTRIA 4.0

---

Las industrias High Tech, están rompiendo los paradigmas de como se resuelven las necesidades de espacios de oficinas, desde el rápido crecimiento de las mismas hasta la manera en la que se busca el bienestar de los trabajadores en espacios dinámicos y agradables favoreciendo el networking y ambientes laborales de alto desempeño.





## COMPAÑÍAS 4.0

---

Las compañías de tecnología, buscan flexibilidad y conveniencia, además de proveer a sus colaboradores de incentivos no salariales en entornos que incrementen su calidad de vida y productividad.

---

FACILIDAD EN EL PROCESO DE RENTA

---

OFICINAS  
“READY TO USE”

---

ESCALABILIDAD DE ESPACIOS

---



## USUARIOS

---

Encontrarán dentro de TORRE MORELOS, todo lo que necesitan para su negocio o emprendimiento como de servicios de impresión, salas de juntas, café gourmet y áreas propicias para generar Networking.

---

TRABAJO EN RED

---

CREATIVIDAD

---

PRODUCTIVIDAD

---





MERCADO GLOBAL



RENTAS DOLARIZADAS



ALTOS RENDIMIENTOS

---

INVERSIONISTAS





## TORRE MORELOS

---

El proyecto está ubicado en el corredor Chapultepec, una de las zonas más atractivas de Guadalajara por su conectividad, oferta lúdica y cultural, con restaurantes, bares y eventos culturales.

El proyecto se integra en una torre de usos mixtos, ofrece al espacio de oficinas servicios comerciales y posibilidad de hospedaje.





# UBICACIÓN

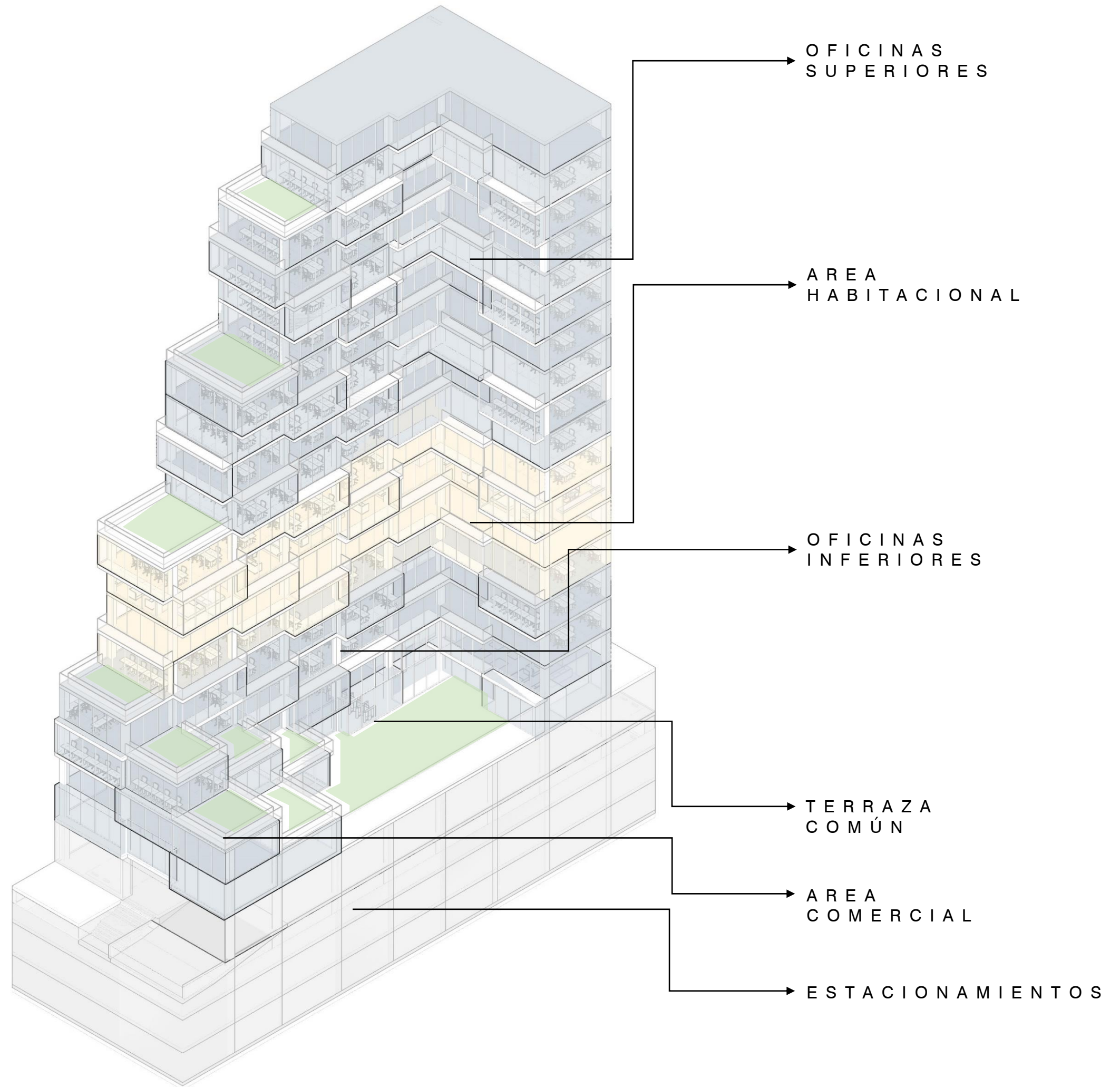
Av. Morelos #1734. Colonia Americana



# EL PROYECTO

Diseñado específicamente para el propósito, el edificio cuenta con todas las oficinas con vistas e iluminación natural, además ofrece espacios abiertos para el uso de invitados y colaboradores.

Todo esto en una zona de fácil acceso y de alta plusvalía que garantiza la seguridad de la inversión







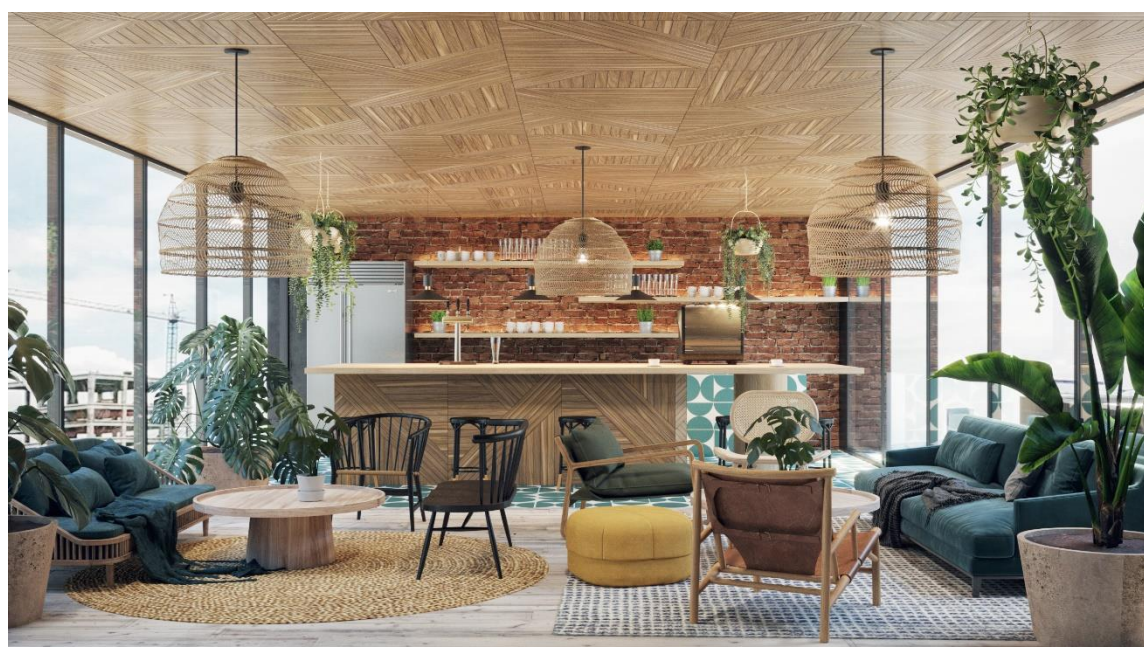
**8,500 m<sup>2</sup>**  
DE OFICINAS

**620**  
ESCRITORIOS  
PRIVADOS



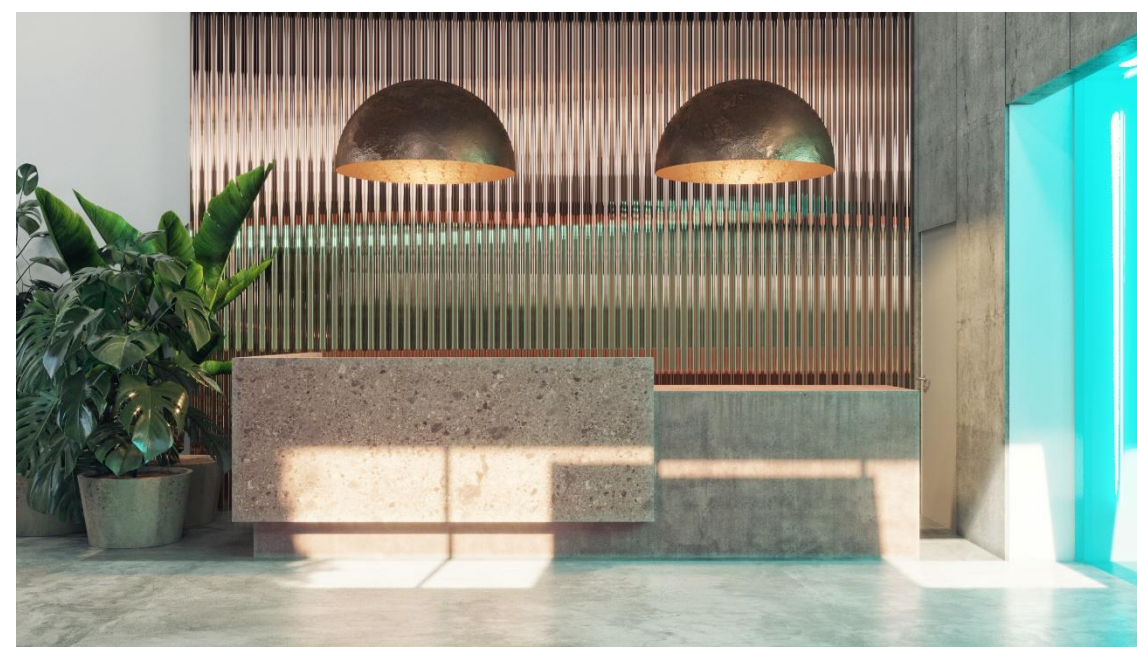
MAS DE  
**500 m<sup>2</sup>**  
ESPACIOS DE TRABAJO  
COLABORATIVO

**10**  
TERRAZAS AL  
AIRE LIBRE



**2**  
CAFETERÍAS CON CAFÉ  
GOURMET Y BARISTAS

**120**  
CAJONES DE  
ESTACIONAMIENTO

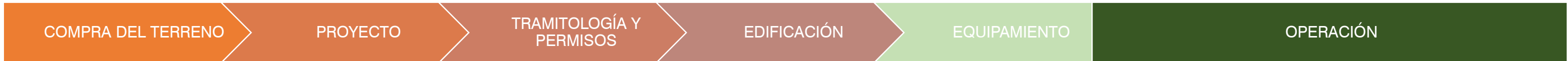
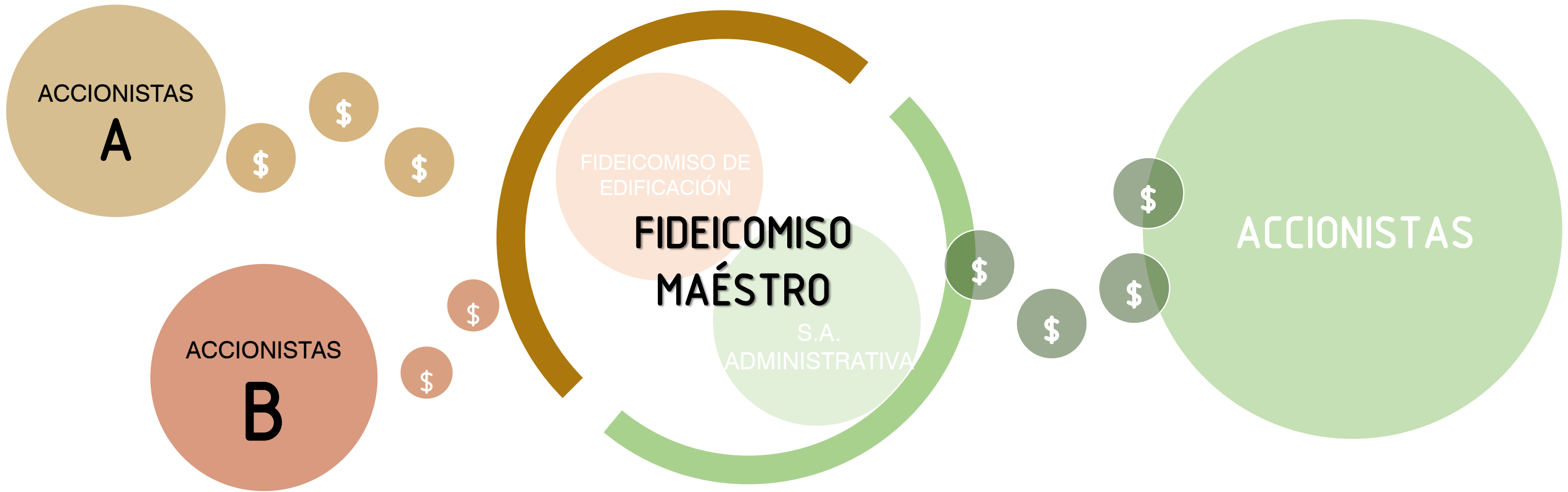




CO WORKING

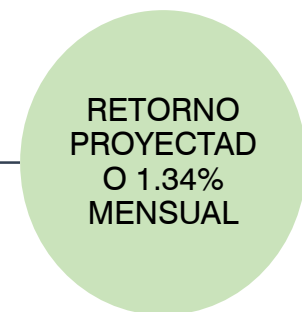




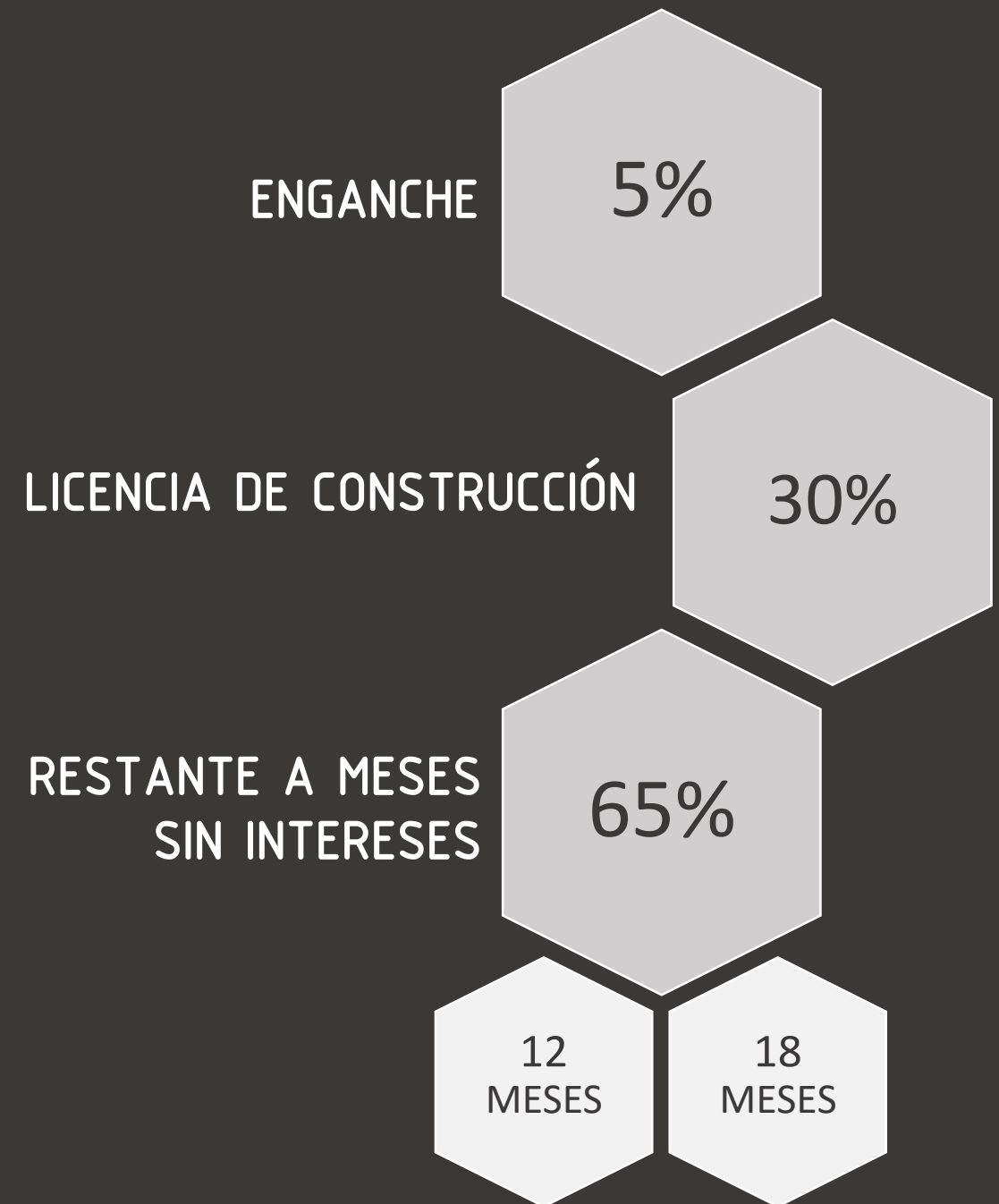




# MODELO DE ACCIONES



# PLAN DE PAGOS



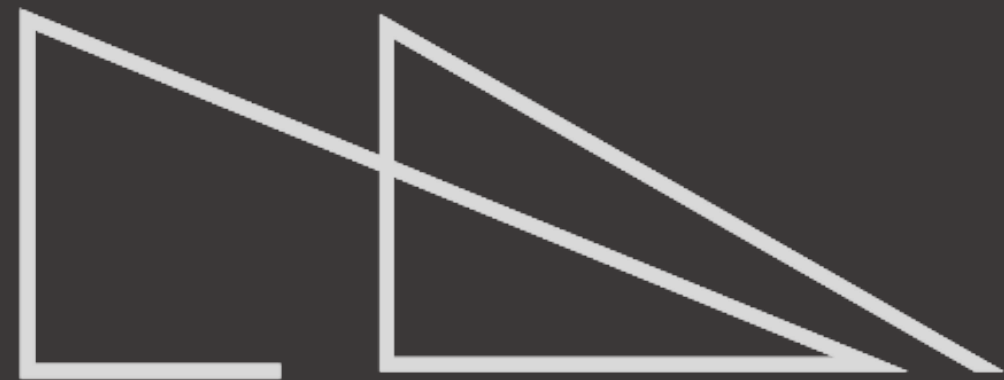


# PROYECCION DE UTILIDADES

Capacidad de escritorios y estacionamiento	
Escritorios	620
Coworking	150
Cossto por escritorio privado	\$ 5,800.00
Costo por cowork	\$ 3,500.00

Ocupación	Ingresos estimados			
	40%	60%	80%	100%
Ingresos por escritorio privado	\$ 1,438,400.00	\$ 2,157,600.00	\$ 2,876,800.00	\$ 3,596,000.00
Ingresos por coworking	\$ 210,000.00	\$ 315,000.00	\$ 420,000.00	\$ 525,000.00
Ingresos domicilio fiscal	\$ 34,000.00	\$ 51,000.00	\$ 68,000.00	\$ 85,000.00
Ingresos estacionamientos	\$ 108,000.00	\$ 138,000.00	\$ 173,000.00	\$ 173,000.00
Costos de operación	\$ 289,000.00	\$ 432,000.00	\$ 576,000.00	\$ 720,000.00
Utilidad neta	\$ 1,501,400.00	\$ 2,229,600.00	\$ 2,961,800.00	\$ 3,659,000.00
Utilidad mensual por cada parte	\$ 15,014.00	\$ 22,296.00	\$ 29,618.00	\$ 36,590.00
Rendimiento A (anualizado)	<b>7%</b>	<b>10%</b>	<b>13%</b>	<b>16%</b>





DALA DESARROLLOS

