

## Análisis de Compra

<b>Terreno</b>	<b>BLVRD ÁVILA CAMACHO 160</b>	<b>Fecha</b>	martes, 27 de septiembre de 2022
----------------	--------------------------------	--------------	----------------------------------

Datos del Terreno	
Superficie	697
Niveles	10
m2 máximos de construcción	4188
m2 mínimos por vivienda	60

Levantamiento	
% de área libre	40%
Desplante	418.2

Tabla de Áreas							
	Desplante	\$ x m2	Costo	Unidades	Privativos	Común	m2 x Unidad
RG	418.20	\$ 3,000.00	\$ 1,254,600.00	-	376.38	41.82	-
N10	418.20	\$ 15,000.00	\$ 6,273,000.00	6.00	376.38	41.82	62.73
N9	418.20	\$ 15,000.00	\$ 6,273,000.00	6.00	376.38	41.82	62.73
N8	418.20	\$ 15,000.00	\$ 6,273,000.00	6.00	376.38	41.82	62.73
N7	418.20	\$ 15,000.00	\$ 6,273,000.00	6.00	376.38	41.82	62.73
N6	418.20	\$ 15,000.00	\$ 6,273,000.00	6.00	376.38	41.82	62.73
N5	418.20	\$ 15,000.00	\$ 6,273,000.00	6.00	376.38	41.82	62.73
N4	418.20	\$ 15,000.00	\$ 6,273,000.00	6.00	376.38	41.82	62.73
N3	418.20	\$ 15,000.00	\$ 6,273,000.00	6.00	376.38	41.82	62.73
N2	418.20	\$ 15,000.00	\$ 6,273,000.00	6.00	376.38	41.82	62.73
PB	418.20	\$ 15,000.00	\$ 6,273,000.00	5.00	334.56	83.64	66.91
S1	697.00	\$ 8,000.00	\$ 5,576,000.00	-	-	-	-
S2	697.00	\$ 8,000.00	\$ 5,576,000.00	-	-	-	-
<b>Estimado de obra</b>	<b>5994.20</b>		<b>\$ 75,136,600.00</b>	<b>59</b>	<b>3721.98</b>		

Prototipos		
Área	Unidades	m2 Venta
62.73	54.00	3387.42
66.91	5.00	334.56
<b>Totales</b>	<b>59.00</b>	<b>3721.98</b>

Datos de Venta	
Venta (\$ x m2)	\$ 55,000.00
m2 Promedio	64.82
\$ x m2 Construcción	\$ 12,534.88

Tabla de Ventas					
Concepto (m2)	Uds	PVxm2	PV	Importe	%
62.73	<b>54.0</b>	<b>\$ 55,000.00</b>	\$ 3,450,150.00	\$ 186,308,100.00	86.28%
66.91	<b>5.0</b>	<b>\$ 55,000.00</b>	\$ 3,680,160.00	\$ 18,400,800.00	8.52%
Bodegas	-	\$ -	-	-	0.00%
Balcones (8 m2)	<b>20</b>	<b>\$ 22,000.00</b>	\$ 176,000.00	\$ 3,520,000.00	1.63%
Roof Garden (40 m2)	<b>10.00</b>	<b>\$ 19,250.00</b>	\$ 770,000.00	\$ 7,700,000.00	3.57%

<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 215,928,900.00</b>	
Terreno	\$ 43,185,780.00	20.00%
Comisión Terreno	\$ -	0.00%
Indirectos	\$ 3,627,605.52	1.68%
Estudios y Proyectos	\$ 3,238,933.50	1.50%
Trámites y licencias	\$ 8,637,156.00	4.00%
Edificación (Estimado)	\$ 75,136,600.00	34.80%
Decoración	\$ 1,079,644.50	0.50%
Gastos de Administración	\$ 10,019,100.96	4.64%
Gastos de Ventas	\$ 10,019,100.96	4.64%
Gastos de Publicidad	\$ 3,238,933.50	1.50%
Constitución crédito puente	\$ 275,000.00	0.13%
Comisión Apertura crédito puente	\$ 1,953,551.60	0.90%
Intereses Bancarios	\$ 10,933,784.11	5.06%
Carry	\$ 8,637,156.00	4.00%
Impuestos Estimados	\$ 2,875,724.27	1.33%
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>\$ 182,858,070.92</b>	<b>84.68%</b>
<b>UTILIDAD NETA ESTIMADA</b>	<b>\$ 33,070,829.08</b>	<b>15.32%</b>
Capital estimado	\$ 56,962,043.82	
ROI	14.51%	48 meses
Financiamiento	\$ 97,677,580.00	
MOIC	0.58X	