



Venta – Ocupación e Inversión (Abril, 2020)

Torre Comercial América

Características

- Ubicación corporativa y comercial en San Pedro
- Edificio corporativo icono de Monterrey
- 30 pisos de oficinas
- Procedimiento de seguridad con tarjetas de acceso
- 7 elevadores más 1 de carga

Amenidades:

- En un radio de 50 mts, que se pueden recorrer a pie se encuentra Plaza Fiesta San Agustín, Main Entrance, Hotel Quinta Real, Hotel Safi, Metropolitan, Hospital Zambrano Hellion.
- Vías rápidas de acceso: Lázaro Cárdenas, Vasconcelos, Calzada del Valle.
- Cerca de estaciones de transporte público

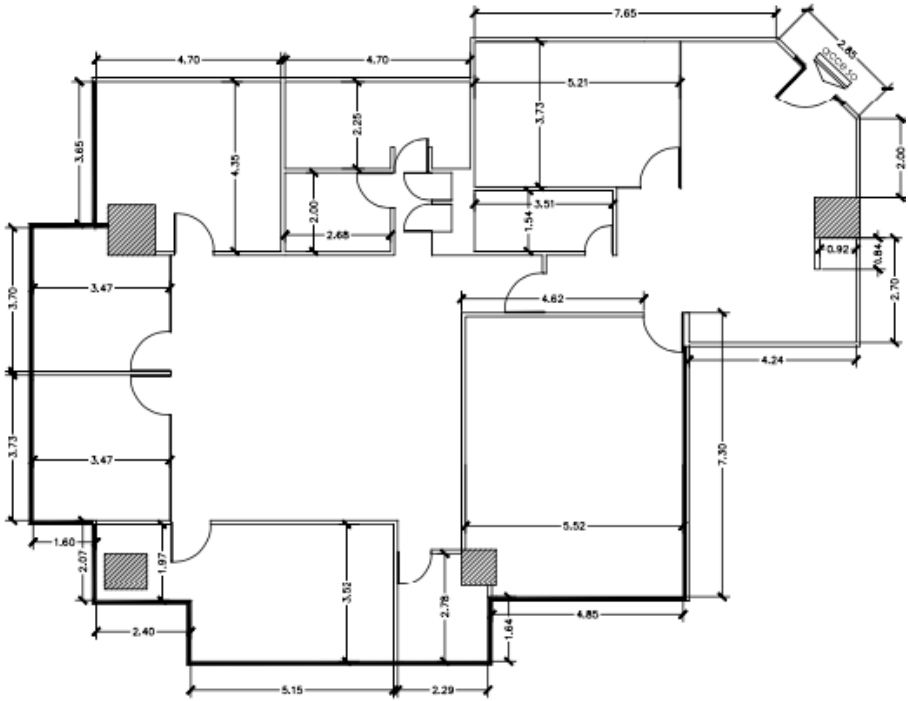
Área Privada:

- Espacio Acondicionado
- Estacionamientos exclusivos



Torre Comercial América – Oficina 1802

Piso	M2 Rentables	M2 Útiles
18	276.225	266.55



Mantenimiento: \$50.00 pesos /m²
Cajones Exclusivos: 10
Mantenimiento / Cajón: \$350.00 pesos



Torre Comercial América – Oficina 1802

Oficina 2802				
Precio / M2 Rentable	M2 Rentables	Precio Sin I.V.A.	I.V.A. de la Construcción (80 - 20)	Precio Total con I.V.A.
\$55,000.00	276.225	\$15,192,375.00	\$1,944,624.00	\$17,136,999.00

Bodega 009				
Precio / M2 Rentable	M2	Precio Sin I.V.A.	I.V.A. de la Construcción (80 - 20)	Precio Final con I.V.A.
\$37,500.00	17.87	\$670,125.00	\$85,776.00	\$755,901.00

*Los precios son para fines informativos, el precio y las condiciones finales serán pactadas entre ambas partes a través de un contrato de compra-venta.

Torre Alta

Características

- Ubicación corporativa y comercial sobre Gomez Morín
- Edificio Icono de Monterrey, primer edificio de oficinas en San Pedro
- Procedimiento de seguridad con tarjetas de acceso

Amenidades:

- En un radio de 150 mts., distancia que se puede recorrer a pie, se encuentran: Palacio de Hierro, Cines, Food Court, Restaurantes, HEB, Bancos, Tintorería, Plaza 404, Starbucks, etc.
- Vías rápidas de acceso: Ave. Vasconcelos, Ave. Ricardo Margáin y Ave. Gómez Morín.
- Cerca de estaciones de transporte público

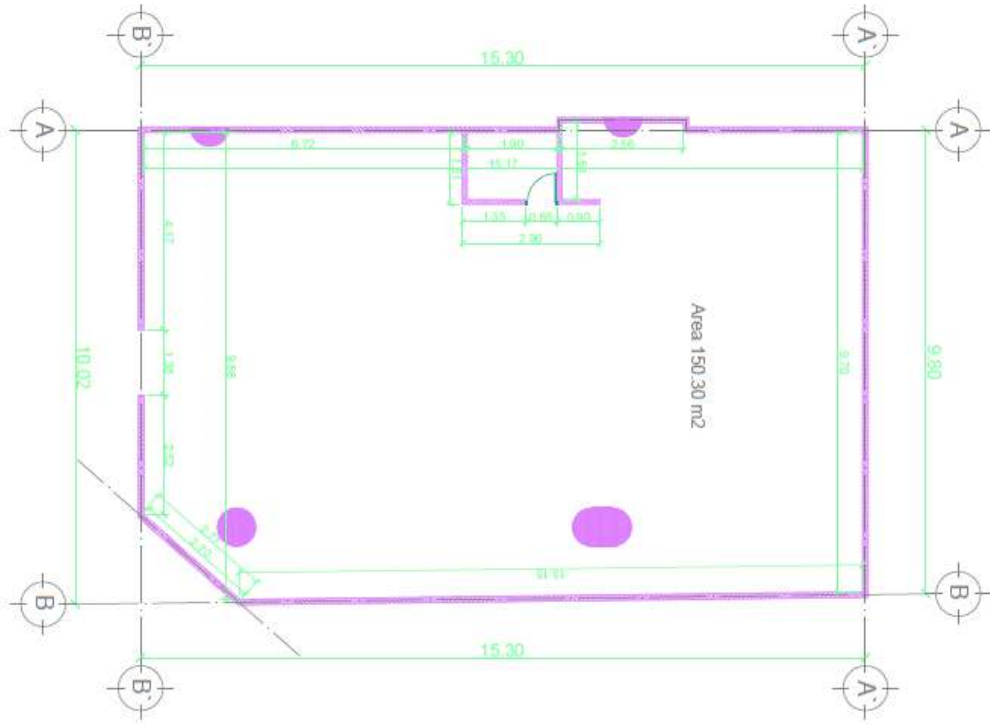
Área Privada:

- Local Acondicionado
- Estacionamientos exclusivos



Torre Alta – Local PB

Piso	M2
PB	154.40



Mantenimiento: \$40.00 pesos/m²

Cajones Exclusivos: 2

Mantenimiento / Cajón: \$450 pesos



www.espacia.com.mx



*Los precios son para fines informativos, el precio y las condiciones finales serán pactadas entre ambas partes a través de un contrato de compra-venta.

Torre Alta – Local PB

Precio / M2	M2	Precio Sin I.V.A.	I.V.A. de la Contrucción (80 - 20)	Precio Total con I.V.A.
\$50,000.00	154.4	\$7,720,000.00	\$988,160.00	\$8,708,160.00



*Los precios son para fines informativos, el precio y las condiciones finales serán pactadas entre ambas partes a través de un contrato de compra-venta.

VAO² OFICINAS

Características:

- Ubicación privilegiada, corredor Valle Oriente accesos viales y transporte
- Lujo, arte y vanguardia en áreas comunes
- 18 niveles de Oficinas
- Respaldo eléctrico 100%, plantas de emergencia para respaldar funcionamiento al 100% en áreas comunes y privadas
- Procedimiento de seguridad con tarjetas de acceso

Amenidades:

- Business center, salas de juntas y áreas de visita
- Tiendas de conveniencia y restaurantes ubicados en el nivel de Plaza
- Salón de eventos con capacidad de 600 personas
- Comedor común para empleados

Áreas Privadas:

- Espacios en obra gris
- Servicios a pie de local
- Estacionamiento tipo Pool 1 cajón cada 23m²



¿Cómo funciona el Pool de Rentas?

“Pool de rentas” es un esquema de inversión inmobiliaria a través de un contrato de administración, en el cual una comunidad de propietarios convierte sus espacios en un porcentaje de participación y este porcentaje es conforme a los metros cuadrados rentables que tienen en propiedad.

Los beneficios al inversionista resultan diversos. Al entrar a un “pool de rentas” se tiene seguridad de inversión y de ingresos, aun cuando el espacio no se encuentre rentado. Se reciben utilidades proporcionales del total de renta del inmueble, se disminuyen costos de mantenimiento, tanto fijos como variables, hasta en una tercera parte en comparación a los costos generados bajo un propietario independiente y, por último, desaparece la preocupación de rentar o administrar su inmueble, ya que será administrado por profesionales, quienes le otorgarán la repartición de rentas, a través de la distribución mensual contra factura.

- Cuota de Espacia por la administración del pool de renta: 3% de los ingresos
- Por cada cierre de contrato, las comisiones que se pagarían son las siguientes:

Comisión Mercantil Operaciones Agentes Externos – Total		
6.5%		
	1 a 5 años	Año 6 en adelante
Comisión Total	6.50%	3.25%
IDEI	1.50%	0.75%
Agente Externo	5.00%	2.50%

Comisión Mercantil Operaciones Directas – Total 4%		
	1 a 5 años	Año 6 en adelante
IDEI	4.00%	2.00%



Inquilinos



Oficinas Disponibles – Venta

Piso	Área Rentable (M2)	% Participación Pool (29.70%)	Precio / m2	Precio Sub Total	IVA Construcción	Valor Venta
2B	141.29	0.84%	\$60,000	\$8,477,400	\$1,085,107	\$9,562,507
2C	123.31	0.73%	\$60,000	\$7,398,600	\$947,021	\$8,345,621
2D	138.00	0.82%	\$60,000	\$8,280,000	\$1,059,840	\$9,339,840
2E	152.14	0.90%	\$60,000	\$9,128,400	\$1,168,435	\$10,296,835
15A	123.31	0.73%	\$60,000	\$7,398,600	\$947,021	\$8,345,621
15B	141.29	0.84%	\$60,000	\$8,477,400	\$1,085,107	\$9,562,507
15H	137.76	0.82%	\$60,000	\$8,265,600	\$1,057,997	\$9,323,597
20	1,135.45	6.70%	\$60,000	\$68,127,000	\$8,720,256	\$76,847,256

- El ingreso mensual promedio del pool de rentas es de \$7,198,000 pesos
- Método de Pago: 30% Oferta de Compra, 70% Escrituración.
- Precios en Pesos MXN
- Los ingresos de las rentas se reciben en base al metraje rentable de las oficinas.

Proyección de Rendimientos – Pool de Rentas

Año	Ocupación	Rendimiento
2020	91%	7.53%
2021	100%	8.48%
2022	100%	9.63%

VAO² OFICINAS





José Antonio Cavazos M.
Gabriela Alanis G.
Bernardo Martínez S.



joseantonio.cavazos@idei.com.mx
gabriela.alanis@idei.com.mx
bernardo.martinez@idei.com.mx



(81) 1776 4541

Torre KOI piso 64. David Alfaro Siqueiros 106,
Col. Valle Oriente, SPGG.