

CAPITULO III

ESTUDIO

FINANCIERO

CAPITULO III.

ESTUDIO FINANCIERO³³

3.1.- Captación de Recursos

El capital de **La Inmobiliaria GLS de México S.A. de C.V.** destinado a la realización del proyecto, se constituye por la aportación de 3 socios de la empresa y cada accionista contribuye con la tercera parte del capital inicial para este proyecto.

La inversión total del proyecto es de **\$5,337,792** de la cual el **58.2%** corresponde a la inversión inicial la cual es de **\$3,111,365.26**.

De la inversión inicial, el **65.5%** corresponde al costo del Terreno el cual tiene un costo de **\$2,040,000**, y el **34.5%** restante corresponde a los gastos de los 4 primeros meses de construcción y equivalen a **\$1,071,365.26**

La inmobiliaria inicia la obra en Enero del 2003, en donde la constructora vende en promedio una casa al mes, iniciando en Abril del 2003, a partir de donde obtiene ingresos.

Los créditos son autorizados a los compradores, al liquidar el banco cada una de las casas, se tiene un diferencial con el que se inicia la amortización del monto invertido por los accionistas utilizado para cubrir los gastos de los primeros meses, el cual se liquida de Mayo a Agosto de 2003.

³³ El Estudio Financiero contiene las inversiones, el financiamiento, los presupuestos de operación y los estados financieros pro-forma. La formulación de proyectos termina con estos apartados y a la vez la evaluación se inicia con los mismos por lo que representa un puente entre la formulación y la evaluación del proyecto. Hernández Charraga Guillermo., "Estudio Financiero, en Diplomado en el Ciclo de vida de los Proyectos de Inversión" NAFINSA. pág: 85

Una vez liquidado ese monto se procede a amortizar el costo del terreno, el cual se cubre en 4 meses de Agosto a Noviembre del 2003.

A partir de Noviembre del 2003 el diferencial de ingresos y egresos se invierte en un Fondo de Inversión sin riesgo, el cual nos da un rendimiento del 10% promedio anual aproximadamente.

3.2.- Programa de Ventas

Cada Casa tendrá un precio de \$950,000 el cuál se pagará de la siguiente forma
Cuadro 25:

Cuadro 25
PROGRAMA DE VENTAS

	Casa 1	Casa 2	Casa 3	Casa 4	Casa 5	Casa 6	Casa 7	Casa 8	Casa 9	Casa 10	TOTAL
Ene-03											
Feb-03											
Mar-03											
Abr-03	\$285,000.00										\$285,000.00
May-03		\$285,000.00									\$285,000.00
Jun-03			\$285,000.00								\$285,000.00
Jul-03	\$665,000.00			\$285,000.00							\$950,000.00
Ago-03		\$665,000.00			\$285,000.00						\$950,000.00
Sep-03			\$665,000.00			\$285,000.00					\$950,000.00
Oct-03				\$665,000.00			\$285,000.00				\$950,000.00
Nov-03					\$665,000.00			\$285,000.00			\$950,000.00
Dic-03						\$665,000.00			\$285,000.00		\$950,000.00
Ene-04							\$665,000.00			\$285,000.00	\$950,000.00
Feb-04								\$665,000.00			\$665,000.00
Mar-04									\$665,000.00		\$665,000.00
Abr-04										\$665,000.00	\$665,000.00
Total de Ingresos por ventas	\$950,000.00	\$ 950,000.00	\$950,000.00	\$9,500,000							
	Enganche 30%										
	Liquidación del inmueble										

Se pagará el 30% equivalente a \$285,000 como enganche, el 70% restante será liquidado a la Inmobiliaria por el Banco que el cliente elija para financiar el porcentaje restante.

Existen distintos tipos de Créditos Hipotecarios en los Bancos, por ejemplo:

1. SCOTIABANK INVERLAT:

Tiene los siguientes planes de Crédito Hipotecario:

➤ **Pagos Reducidos**

El menor pago mensual con total certidumbre en su crédito.

- Pago mensual \$13.50 por cada \$1,000.00 de crédito El pago mensual crece 1% al año
- Comisión por apertura 4%
- Pagos anticipados en cualquier momento y sin comisión alguna.
- Tasa fija 14.90% los 3 primeros años y Tasa Fija de 17.45% el plazo restante.
- Plazo a 20 años

➤ **Tasa Fija**

- Tasa de interés fija y pagos fijos por toda la vida del crédito.
- Tasa del 16.90% a un plazo de 10 años, con pagos fijos de \$17.32 por cada \$1,000 de crédito.
- Tasa del 16.90% a un plazo de 15 años, con pagos fijos de \$15.32 por cada \$1,000 de crédito.
- Comisión por apertura del 4%.

- Comisión por pago anticipado del 10% (más I.V.A.) sobre el monto que anticipe.

2. BITAL

Crédito en pesos con tasa de interés y pagos fijos.

El Crédito Hipotecario en pesos, es un esquema de financiamiento en Moneda Nacional en el cual la tasa de interés y las mensualidades son fijas durante toda la vida del crédito, usted puede elegir el plazo de acuerdo a sus necesidades desde 2 hasta 15 años.

- Usted requiere tener entre 22 y 60 años de edad,
- Tener una antigüedad mínima de 3 años en su empleo ó actividad actual.
- Llenar una solicitud de Crédito Hipotecario.
- Copia de sus comprobantes de ingreso de los últimos 2 meses.
- Identificación oficial con fotografía.
- Tener buenos antecedentes crediticios
- Contar con el enganche, 30% del valor del inmueble que desee adquirir.
- Hasta el 70% del valor comercial.
- Para plazos de 2 a 5 años es de 22.5% y para 10 y 15 años es de 24%. (Tasa Fija).

3. BANCO SANTANDER

TASA FIJA

Pagos CONGELADOS mensuales que incluyen todo: amortización de capital, intereses y prima de seguro

RECOMPENSA

Premio por pago oportuno, consistente en la devolución del 20% del monto del crédito solicitado al realizar los 120 / 180 pagos puntualmente.

LAS MEJORES CONDICIONES DEL MERCADO

Pago de sólo \$17.83 pesos por cada \$1,000 pesos de crédito otorgado, incluyendo los seguros

RAPIDEZ

Notificación del resultado en 5 días hábiles. Precalificación de solicitud.

Para solicitar el financiamiento Usted requiere:

- Ingreso familiar mayor a \$21,396 pesos mensuales
- Edad entre 25 y 55 años
- El pago mensual por concepto del crédito solicitado debe ser menor al 25% del ingreso familiar del solicitante.
- Los pagos mensuales por adeudos totales incluyendo el crédito solicitado deben ser menores al 35% del ingreso familiar del solicitante
- El valor de la vivienda deberá ser superior a los \$500,000 pesos

Se da un plazo de 3 meses a partir de que se pague el enganche para que el Banco liquide el 70% restante, y en caso de incumplimiento se penalizará con el 10% del total de la operación.

Al estar liquidada la casa, la Inmobiliaria cuenta con un plazo de 3 meses para entregar el inmueble terminado.

3.3.- Programa de Egresos e Ingresos

3.3.1. Egresos

Definida la captación de recursos y teniendo como antecedente, el Presupuesto de Obra, corresponde al Programa de Egresos cuantificar los elementos que intervienen en el proyecto mes a mes.

En el **cuadro 26** se analizan los gastos considerados desde el inicio hasta el final de la construcción y venta de las casas, en general son gastos de construcción, administrativos, honorarios, gastos jurídicos y comisiones por venta.

Estos últimos son considerados como el 1% del precio de cada casa, y se pagan: el 50% en el momento en que se firma el contrato y el cliente paga el enganche y el 50% restante se paga cuando el Banco liquide el inmueble.

Los gastos de la construcción se encuentran calculados según el Cronograma de operación que se presenta en el Capítulo anterior.

Los gastos jurídicos fueron considerados durante 18 meses de la duración del proyecto y la **Inmobiliaria GLS de México S.A. de C.V.** se deslinda de responsabilidades jurídicas en el momento de la entrega.

La inversión inicial de \$3,111,365.26 cubre los costos del terreno y de los 4 primeros meses de construcción.

En cada periodo se calculan los costos mes a mes con una tasa de inflación del 0.5% mensual.

Cuadro 26 **(A)**
Programa de Egresos **Continúa →**
Ene-03 Feb-03 Mar-03 Abr-03 May-03 Jun-03 Jul-03 Ago-03

Egresos	Ene-03	Feb-03	Mar-03	Abr-03	May-03	Jun-03	Jul-03	Ago-03
Urbanización	\$15,347.33	\$15,424.07	\$15,501.19					
Preliminares	\$41,929.67	\$42,139.32	\$42,350.01					
Cimentación	\$66,965.00	\$67,299.83	\$67,636.32					
Estructura	\$117,627.33	\$118,215.47	\$118,806.55					
Albañilería				\$41,700.00	\$41,908.50	\$42,118.04	\$42,328.63	\$42,540.28
Instalaciones				\$19,376.33	\$19,473.22	\$19,570.58	\$19,668.43	\$19,766.78
Muebles								
Herrería								
Cancelería								
Carpintería								
Obras Exteriores								
Acabados								
Depreciación de maq y equipo	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33
Imprevistos	\$19,615.38	\$19,713.46	\$19,812.03	\$19,911.09	\$20,010.64	\$20,110.70	\$20,211.25	\$20,312.31
Sueldos y Salarios	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00
Honorarios	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38
Gastos Jurídicos	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00
Amortización del Terreno								\$175,117.00
Amortización de inversión					\$148,358.00	\$147,951.00	\$142,792.00	\$632,264.26
Subtotal de Gastos	\$311,983.44	\$313,290.86	\$314,604.82	\$131,486.14	\$280,249.08	\$280,249.04	\$275,499.04	\$940,499.34
Comisión por venta 1%					\$4,750.00	\$4,750.00	\$9,500.00	\$9,500.00
Total de Gastos	\$311,983.44	\$313,290.86	\$314,604.82	\$131,486.14	\$284,999.08	\$284,999.04	\$284,999.04	\$949,999.34

Fuente: Investigación Propia

Cuadro 26
Programa de Egresos

(B)
Continúa →

	Sep-03	Oct-03	Nov-03	Dic-03	Ene-04	Feb-04
Egresos						
Urbanización						
Preliminares						
Cimentación						
Estructura						
Albañilería	\$42,752.98					
Instalaciones	\$19,865.61					
Muebles		\$12,309.33	\$12,370.88	\$12,432.73	\$12,494.90	\$12,557.37
Herrería		\$8,286.33	\$8,327.77	\$8,369.40	\$8,411.25	\$8,453.31
Cancelería		\$13,279.67	\$13,346.07	\$13,412.80	\$13,479.86	\$13,547.26
Carpintería		\$10,948.17	\$11,002.91	\$11,057.92	\$11,113.21	\$11,168.78
Obras Exteriores		\$34,281.50	\$34,452.91	\$34,625.17	\$34,798.30	\$34,972.29
Acabados		\$111,750.67	\$112,309.42	\$112,870.97	\$113,435.32	\$114,002.50
Depreciación de Máq. y equipo	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33
Imprevistos	\$20,413.87	\$20,515.94	\$20,618.52	\$20,721.61	\$20,825.22	
Sueldos y Salarios	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00
Honorarios	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	
Gastos Jurídicos	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00
Amortización del Terreno	\$806,969.00	\$678,630.00	\$379,284.00			
Amortización de inversión						
Subtotal de Gastos	\$940,500.17	\$940,500.32	\$642,211.18	\$263,989.32	\$265,056.78	\$225,584.84
Comisión por venta 1%	\$9,500.00	\$9,500.00	\$9,500.00	\$9,500.00	\$9,500.00	\$9,500.00
Total de Gastos	\$950,000.17	\$950,000.32	\$651,711.18	\$273,489.32	\$274,556.78	\$235,084.84

Fuente: Investigación Propia

Cuadro 26
Programa de Egresos

(C)

	Mar-04	Abr-04	May-04	Jun-04			
Egresos							
Urbanización					\$46,272.59	Costos de venta	\$2,542,355.43
Preliminares					\$126,418.99		
Cimentación					\$201,901.15		
Estructura					\$354,649.35		
Albañilería					\$253,348.43		
Instalaciones					\$117,720.95		
Muebles	\$12,620.16				\$74,785.38		
Herrería	\$8,495.57				\$50,343.63		
Cancelería	\$13,614.99				\$80,680.64		
Carpintería	\$11,224.62				\$66,515.61		
Obras Exteriores	\$35,147.15				\$208,277.32		
Acabados	\$114,572.51				\$678,941.39		
Depreciación de Máq. y equipo	\$18,833.33				\$282,500.00		
Imprevistos					\$262,792.02	Costos de Operación	\$710,592.02
Sueldos y Salarios	\$6,500.00	\$6,500.00			\$104,000.00		
Honorarios					\$255,000.00		
Gastos Jurídicos	\$5,550.00	\$5,550.00			\$88,800.00	Costos de Inversión	\$2,040,000.00
Amortización del Terreno					\$2,040,000.00		
Amortización de inversión					\$1,071,365.26	CI	\$1,071,365.26
Subtotal de Gastos	\$226,558.34	\$12,050.00	\$0.00	\$0.00	\$6,364,312.71		
Comisión por venta 1%	\$4,750.00	\$4,750.00			\$95,000.00	CO	\$95,000.00
Total de Gastos	\$231,308.34	\$16,800.00	\$0.00	\$0.00	\$6,459,312.71		
						Total de Gastos	
						\$6,459,312.71	

Fuente: Investigación Propia

Cada uno de los rubros del **cuadro 26** (A, B y C) son desglosados en el anexo al final del trabajo.

El Total de Egresos del Proyecto es de \$6,459,312.71.

3.3.2. Ingresos

El **cuadro 27** muestra el total de ingresos del proyecto mes a mes, indicando que a partir de Abril del 2003 se empiezan a tener ingresos, ya que se hace la venta de la primera casa, por lo que ingresan en este mes \$285,000 por concepto de enganche.

Bajo la hipótesis de que se vende una casa al mes, tres meses después de pagado el enganche por el cliente, el Banco liquida el inmueble, con lo que seguimos financiando la obra y es a partir de Diciembre del 2004, se empieza a tener un excedente, mismo que se invierte en un fondo de inversión, el cual da un rendimiento del 10% anual aproximadamente.

El total de ingresos en el proyecto es de \$9,534,463.72, por concepto de ventas e ingresos por rendimientos financieros.

Cuadro 27
Programa de Ingresos

Ingresos	Enganche 30%	Liquidación	Remanente Ingresos y Egresos	Rendimientos Financieros	Total de Ingresos
Ene-03					\$0.00
Feb-03					\$0.00
Mar-03					\$0.00
Abr-03	\$285,000.00				\$285,000.00
May-03	\$285,000.00				\$285,000.00
Jun-03	\$285,000.00				\$285,000.00
Jul-03	\$285,000.00	\$665,000.00			\$950,000.00
Ago-03	\$285,000.00	\$665,000.00	\$0.66		\$950,000.66
Sep-03	\$285,000.00	\$665,000.00	\$0.49		\$950,000.49
Oct-03	\$285,000.00	\$665,000.00	\$0.17		\$950,000.17
Nov-03	\$285,000.00	\$665,000.00			\$950,000.00
Dic-03	\$285,000.00	\$665,000.00		\$2,485.74	\$952,485.74
Ene-04	\$285,000.00	\$665,000.00		\$5,637.59	\$955,637.59
Feb-04		\$665,000.00		\$5,649.41	\$670,649.41
Mar-04		\$665,000.00		\$6,004.61	\$671,004.61
Abr-04		\$665,000.00		\$3,661.18	\$668,661.18
May-04				\$5,451.71	\$5,451.71
Jun-04				\$5,572.18	\$5,572.18
	\$2,850,000.00	\$6,650,000.00	\$1.32	\$34,462.40	\$9,534,463.72

\$9,534,463.72

Total de Ingresos

\$9,534,463.72

Fuente: Investigación Propia

3.4.- Estados Financieros

Una vez elaborado el Programa de Ingresos y Egresos, se procede a la Formulación de los Estados Financieros, los cuales muestran finalmente la situación en la que se encuentra la **Inmobiliaria GLS de México** una vez terminada la construcción, venta y entrega de las casas.

Los Estados Financieros proforma muestran la tendencia histórica de cada una de las operaciones de ingreso-egreso que se presentan a través de la ejecución del proyecto, esto con el fin de que la **Inmobiliaria GLS de México**, determine la utilidad sobre la cual se realiza el proyecto.

3.4.1. Estado de Flujo de Efectivo³⁴

El Flujo de Efectivo (**Cuadro 28 A, B y C**) es el Estado Financiero que nos muestra mes a mes la diferencia entre entradas y salidas reales de efectivo, que le queda a la empresa después de realizar sus actividades y da origen al Flujo Neto de Efectivo.

³⁴ Es un informe que incluye las entradas y salidas de efectivo para determinar el saldo final o el flujo neto de efectivo, factor decisivo en la evaluación de la liquidez del negocio. Contabilidad Financiera. Guajardo Cantú Gerardo., Ed. Mc Graw Hill. 1997.

Cuadro 28 (A)
Flujo de Efectivo

	Ene-03	Feb-03	Mar-03	Abr-03	May-03	Jun-03	Jul-03	Ago-03
Flujo de caja					\$285,000.00	\$285,000.00	\$285,000.00	\$950,000.00
Aportación de capital								
Inversión Inicial								
Gastos	\$311,983.44	\$313,290.86	\$314,604.82	\$131,486.14	\$284,999.08	\$284,999.04	\$284,999.04	\$949,999.34
Diferencial de Ingresos y Egresos	-\$311,983.44	-\$313,290.86	-\$314,604.82	-\$131,486.14	\$0.92	\$0.96	\$0.96	\$0.66
Egresos								
Urbanización	\$15,347.33	\$15,424.07	\$15,501.19					
Preliminares	\$41,929.67	\$42,139.32	\$42,350.01					
Cimentación	\$66,965.00	\$67,299.83	\$67,636.32					
Estructura	\$117,627.33	\$118,215.47	\$118,806.55					
Albañilería				\$41,700.00	\$41,908.50	\$42,118.04	\$42,328.63	\$42,540.28
Instalaciones				\$19,376.33	\$19,473.22	\$19,570.58	\$19,668.43	\$19,766.78
Muebles								
Herrería								
Cancelería								
Carpintería								
Obras Exteriores								
Acabados								
Depreciación de Máq. y equipo	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33
Imprevistos	\$19,615.38	\$19,713.46	\$19,812.03	\$19,911.09	\$20,010.64	\$20,110.70	\$20,211.25	\$20,312.31
Sueldos y Salarios	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00
Honorarios	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38
Gastos Jurídicos	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00
Amortización del Terreno								\$175,117.00
Amortización de inversión					\$148,358.00	\$147,951.00	\$142,792.00	\$632,264.26
Subtotal de Gastos	\$311,983.44	\$313,290.86	\$314,604.82	\$131,486.14	\$280,249.08	\$280,249.04	\$275,499.04	\$940,499.34
Comisión por venta 1%					\$4,750.00	\$4,750.00	\$9,500.00	\$9,500.00
Total de Gastos	\$311,983.44	\$313,290.86	\$314,604.82	\$131,486.14	\$284,999.08	\$284,999.04	\$284,999.04	\$949,999.34
Ingresos				\$285.00	\$665.00		\$630.00	
Enganche 30%				\$285,000.00	\$285,000.00	\$285,000.00	\$285,000.00	\$285,000.00
Liquidación							\$665,000.00	\$665,000.00
Remanente Ingresos y Egresos								\$0.66
Rendimientos Financieros								
Total de Ingresos	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$285,000.00	\$285,000.00	\$285,000.00	\$950,000.00	\$950,000.66

Fuente: Investigación Propia

Cuadro 28 (B)
Flujo de Efectivo

Continua

	Sep-03	Oct-03	Nov-03	Dic-03	Ene-04	Feb-04
Flujo de caja	\$950,000.66	\$950,000.49	\$950,000.17	\$950,000.00	\$952,485.74	\$955,637.59
Aportación de capital						
Gastos	\$950,000.17	\$950,000.32	\$651,711.18	\$273,489.32	\$274,556.78	\$235,084.84
Diferencial de Ingresos y Egresos	\$0.49	\$0.17	\$298,288.98	\$676,510.68	\$677,928.97	\$720,552.75
Egresos						
Urbanización						
Preliminares						
Cimentación						
Estructura						
Albañilería	\$42,752.98					
Instalaciones	\$19,865.61					
Muebles		\$12,309.33	\$12,370.88	\$12,432.73	\$12,494.90	\$12,557.37
Herrería		\$8,286.33	\$8,327.77	\$8,369.40	\$8,411.25	\$8,453.31
Cancelería		\$13,279.67	\$13,346.07	\$13,412.80	\$13,479.86	\$13,547.26
Carpintería		\$10,948.17	\$11,002.91	\$11,057.92	\$11,113.21	\$11,168.78
Obras Exteriores		\$34,281.50	\$34,452.91	\$34,625.17	\$34,798.30	\$34,972.29
Acabados		\$111,750.67	\$112,309.42	\$112,870.97	\$113,435.32	\$114,002.50
Depreciación de Máq. y equipo	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33	\$18,833.33
Imprevistos	\$20,413.87	\$20,515.94	\$20,618.52	\$20,721.61	\$20,825.22	
Sueldos y Salarios	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00	\$6,500.00
Honorarios	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	\$19,615.38	
Gastos Jurídicos	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00	\$5,550.00
Amortización del Terreno	\$806,969.00	\$678,630.00	\$379,284.00			
Amortización de inversión						
Subtotal de Gastos	\$940,500.17	\$940,500.32	\$642,211.18	\$263,989.32	\$265,056.78	\$225,584.84
Comisión por venta 1%	\$9,500.00	\$9,500.00	\$9,500.00	\$9,500.00	\$9,500.00	\$9,500.00
Total de Gastos	\$950,000.17	\$950,000.32	\$651,711.18	\$273,489.32	\$274,556.78	\$235,084.84
Ingresos						
Enganche 30%	\$285,000.00	\$285,000.00	\$285,000.00	\$285,000.00	\$285,000.00	
Liquidación	\$665,000.00	\$665,000.00	\$665,000.00	\$665,000.00	\$665,000.00	\$665,000.00
Remanente Ingresos y Egresos	\$0.49	\$0.17				
Rendimientos Financieros				\$2,485.74	\$5,637.59	\$5,649.41
Total de Ingresos	\$950,000.49	\$950,000.17	\$950,000.00	\$952,485.74	\$955,637.59	\$670,649.41

Fuente: Investigación Propia

Cuadro 28 (C)
Flujo de Efectivo

	Mar-04	Abr-04	May-04	Jun-04			
Flujo de caja	\$670,649.41	\$671,004.61	\$668,661.18	\$5,451.71			
Aportación de capital							
Gastos	\$231,308.34	\$16,800.00	\$0.00	\$0.00			
Diferencial de Ingresos y Egresos	\$439,341.06	\$654,204.61	\$668,661.18	\$5,451.71	\$4,015,030.13		
Egresos							
Urbanización					\$46,272.59	Costos de venta	\$2,542,355.43
Preliminares					\$126,418.99		
Cimentación					\$201,901.15		
Estructura					\$354,649.35		
Albañilería					\$253,348.43		
Instalaciones					\$117,720.95		
Muebles	\$12,620.16				\$74,785.38		
Herrería	\$8,495.57				\$50,343.63		
Cancelería	\$13,614.99				\$80,680.64		
Carpintería	\$11,224.62				\$66,515.61		
Obras Exteriores	\$35,147.15				\$208,277.32		
Acabados	\$114,572.51				\$678,941.39		
Depreciación de Máq. y equipo	\$18,833.33				\$282,500.00		
Imprevistos					\$262,792.02	Costos de Operación	\$710,592.02
Sueldos y Salarios	\$6,500.00	\$6,500.00			\$104,000.00		
Honorarios					\$255,000.00		
Gastos Jurídicos	\$5,550.00	\$5,550.00			\$88,800.00		
Amortización del Terreno					\$2,040,000.00	Costos de Inversión	\$2,040,000.00
Amortización de inversión					\$1,071,365.26	CI	\$1,071,365.26
Subtotal de Gastos	\$226,558.34	\$12,050.00	\$0.00	\$0.00	\$6,364,312.71		
Comisión por venta 1%	\$4,750.00	\$4,750.00			\$95,000.00	CO	\$95,000.00
Total de Gastos	\$231,308.34	\$16,800.00	\$0.00	\$0.00	\$6,459,312.71		Total de Gastos \$6,459,312.71
Ingresos							
Enganche 30%					\$2,850,000.00	Total de Ingresos	\$9,534,463.72
Liquidación	\$665,000.00	\$665,000.00			\$6,650,000.00		
Remanente Ingresos y Egresos					\$1.32		
Rendimientos Financieros	\$6,004.61	\$3,661.18	\$5,451.71	\$5,572.18	\$34,462.40		
Total de Ingresos	\$671,004.61	\$668,661.18	\$5,451.71	\$5,572.18	\$9,534,463.72		

Fuente: Investigación Propia

3.4.2. Estado de Resultados³⁵

La finalidad del Estado de Resultados (**Cuadro 29**) es calcular la Utilidad Neta. Se considera el beneficio real de operación del proyecto, es decir, cuantifica en unidades monetarias la utilidad neta que se obtendrá al final del ejercicio y se obtiene restando al total de los ingresos todos los gastos en que incurra la **Inmobiliaria GLS de México S.A. de C.V.** y los impuestos que deba pagar.

Cuadro 29
Estado de Resultados

Ingresos	\$9,534,463.72
Costos de Inversión	\$3,111,365.26
Costos de venta	\$2,542,355.43
Utilidad bruta	\$3,088,743.02
Costos operativos	\$805,592.02
Utilidad antes de impuestos	\$3,075,151.04
ISR 35%	\$1,076,302.85
PTU 10%	\$307,515.10
Utilidad neta	\$1,691,333.06

Fuente: Elaboración Propia

³⁵ Este estado determina el monto por el cual los ingresos contables superan a los gastos contables. Al remanente se le llama resultado, el cual puede ser positivo o negativo. Si es positivo se le llama utilidad, y si es negativo se le denomina pérdida.