

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS

	Precio de Venta \$
Local Comercial	\$ 2,500.00
Departamentos Tipo 1 y 4	\$ 1,300.00
Departamentos Tipo 2 y 3	\$ 1,350.00
Jardines	\$ 900.00
Estacionamientos	\$ 1,200.00

INGRESOS

	Cantidad	Area Ocupada	Area Construida	A. Jardines	Precio Inmueble	Valor de Venta	IGV	Valor Total
Local Comercial	1.00	93.07	93.07		\$ 232,675.00	\$ 213,463.30	\$ 19,211.70	\$ 232,675.00
123,996.00 Tipo 1 - Piso 2	1.00	94.77	82.48	12.29	\$ 118,280.50	\$ 108,514.22	\$ 9,766.28	\$ 118,280.50
1,334,775.00 Tipo 1 - Piso 3 a Piso 10	8.00	82.48	82.48		\$ 107,224.00	\$ 786,965.14	\$ 70,826.86	\$ 857,792.00
94,705.50 Tipo 1 - Piso 11 a Piso 16	6.00	82.48	82.48		\$ 107,224.00	\$ 590,223.85	\$ 53,120.15	\$ 643,344.00
108,438.00 Tipo 2 - Piso 2	1.00	62.76	53.90	8.86	\$ 80,734.50	\$ 74,068.35	\$ 6,666.15	\$ 80,734.50
978,000.00 Tipo 2 - Piso 3 a Piso 10	8.00	53.90	53.90		\$ 72,765.00	\$ 534,055.05	\$ 48,064.95	\$ 582,120.00
97,397.50 Tipo 2 - Piso 11 a Piso 16	6.00	53.90	53.90		\$ 72,765.00	\$ 400,541.28	\$ 36,048.72	\$ 436,590.00
95,094.50 Tipo 3 - Piso 2	1.00	53.19	44.33	8.86	\$ 67,815.00	\$ 62,215.60	\$ 5,599.40	\$ 67,815.00
88,137.50 Tipo 3 - Piso 3 a Piso 10	8.00	44.33	44.33		\$ 59,845.50	\$ 439,233.03	\$ 39,530.97	\$ 478,764.00
88,975.00 Tipo 3 - Piso 11 a Piso 16	6.00	43.03	43.03		\$ 58,090.50	\$ 319,764.22	\$ 28,778.78	\$ 348,543.00
108,721.50 Tipo 4 - Piso 2	1.00	78.85	78.85	12.29	\$ 113,561.50	\$ 104,184.86	\$ 9,376.64	\$ 113,561.50
983,625.00 Tipo 4 - Piso 3 a Piso 10	8.00	78.85	78.85		\$ 102,505.00	\$ 752,330.28	\$ 67,709.72	\$ 820,040.00
97,960.00 Tipo 4 - Piso 11 a Piso 16	6.00	77.05	77.05		\$ 100,165.00	\$ 551,366.97	\$ 49,623.03	\$ 600,990.00
95,619.50 Estacionamiento Tipo 1	18.00	12.00	12.00	-	\$ 14,400.00	\$ 237,798.17	\$ 21,401.83	\$ 259,200.00
88,662.50 Estacionamiento Tipo 2	10.00	14.40	14.40	-	\$ 17,280.00	\$ 158,532.11	\$ 14,267.89	\$ 172,800.00
TOTAL INGRESOS						\$ 5,333,256.42	\$ 479,993.08	\$ 5,813,249.50

EGRESOS

	Area	Precio x m2	Valor de Venta	IGV	Valor Total
Terreno					
Costo del Terreno	450.00	1,800.00	810,000.00	-	810,000.00
Alcabala	3%		24,300.00	-	24,300.00
Titulacion			5,000.00	900.00	5,900.00
Comision Compra Terreno	2%		16,200.00	2,916.00	19,116.00
Gastos Notariales/Registrales			7,500.00	-	7,500.00
Total Costo Terreno			863,000.00	3,816.00	866,816.00
Proyecto					
Levantamiento Topográfico			1,500.00	-	1,500.00
Estudio de Suelos			3,500.00	-	3,500.00
Honorarios Arquitectura	5,924.88	4.50	26,661.96	4,799.15	31,461.11
Honorarios Estructuras	5,924.88	1.50	8,887.32	1,599.72	10,487.04
Honorarios Instalaciones Electricas	5,924.88	1.30	7,702.34	1,386.42	9,088.77
Honorarios Intalaciones Sanitarias	5,924.88	0.85	5,036.15	906.51	5,942.65
Total Costo Proyecto			53,287.77	8,691.80	61,979.57
Construcción					
Costo Demolicion			33,400.00	6,012.00	39,412.00
Costo Construcción Sotanos	1,138.54	450.00	512,343.00	92,221.74	604,564.74
Costo Construcción Superficie	4,786.34	500.00	2,393,170.00	430,770.60	2,823,940.60
Total Costo Construcción			2,938,913.00	529,004.34	3,467,917.34
Gastos Indirectos					
Certificado de Parametros			50.00	-	50.00
Revisión Anteproyecto			2,000.00	360.00	2,360.00
Licencia de Demolicion			100.00	-	100.00
Licencia de Edificacion			500.00	-	500.00
Comision de Financiamiento			14,000.00	-	14,000.00
Declaratoria de Fabrica y Independización			5,600.00	-	5,600.00
Gastos Legales			4,000.00	-	4,000.00
Gastos Administrativos			125,000.00	-	125,000.00
Seguro Obra			6,800.00	1,224.00	8,024.00
Gastos Municipales (SERPAR, Arbitrios, Predial)			14,000.00	-	14,000.00
Publicidad y Ventas	3.0%		159,997.69	28,799.58	188,797.28
TOTAL GASTOS INDIRECTOS			332,047.69	30,383.58	362,431.28
TOTAL GASTOS			4,187,248.46	571,895.72	4,759,144.19

IMPUESTO GENERAL A LAS VENTAS	
IGV COMPRAS	571,895.72
IGV VENTAS	\$ 479,993.08
Credito Fiscal	-\$91,902.65

ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

Aporte Propio	1,364,184.65	28.66%
Preventas (15 Dptos)	1,348,842.50	28.34%
Linea de Credito	2,046,117.04	42.99%
	4,759,144.19	100.00%

UTILIDAD

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	1,146,007.96
IMPUESTO A LA RENTA 27%	-\$309,422.15
UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTOS	836,585.81
AJUSTE POR SALDO DE IGV	-\$91,902.65
UTILIDAD NETA	\$744,683.16

RENTABILIDAD

Rentabilidad sobre Ventas ROS	14.0%
Rentabilidad sobre Inversion Total ROI	18%
Rentabilidad sobre Capital Propio ROE	55%
Rentabilidad sobre Capital Propio Anual ROE	19%
Años	2.5