

MAGNA

INSTITUCIÓN DE ESPECIALIZACIÓN PROFESIONAL

CURSO DE FORMACIÓN



Gestión de proyectos inmobiliarios

Gestión Financiera y Trámites

Módulo 13

Temario

Módulo XIII: Gestión Financiera y Trámites

Flujo de caja proyectado y financiamiento.

Trámites y permisos municipales.

Flujo de caja proyectado y financiamiento.

INDICADORES FINANCIEROS

Costo de oportunidad (COK) – El costo de oportunidad de capital o COK por sus siglas en inglés se refiere al costo de invertir el capital propio. Para el inversionista, representa la mínima tasa de rentabilidad que esperan recibir por su dinero. Está referido a la rentabilidad que están dejando de percibir en otra inversión excluyente. Lo determina cada inversionista.

Tasa interna de retorno (TIR) – Es la rentabilidad de una inversión en un determinado período de tiempo. Se expresa en porcentaje (%) y es comparable a una tasa de interés.

Valor actual neto (VAN) – Es el valor de los flujos de dinero de un proyecto traídos a valor presente a una determinada tasa de descuento. Cuando la tasa de descuento que se utiliza para calcular el VAN es la TIR, le resultado es 0.

Flujo de caja proyectado y financiamiento.

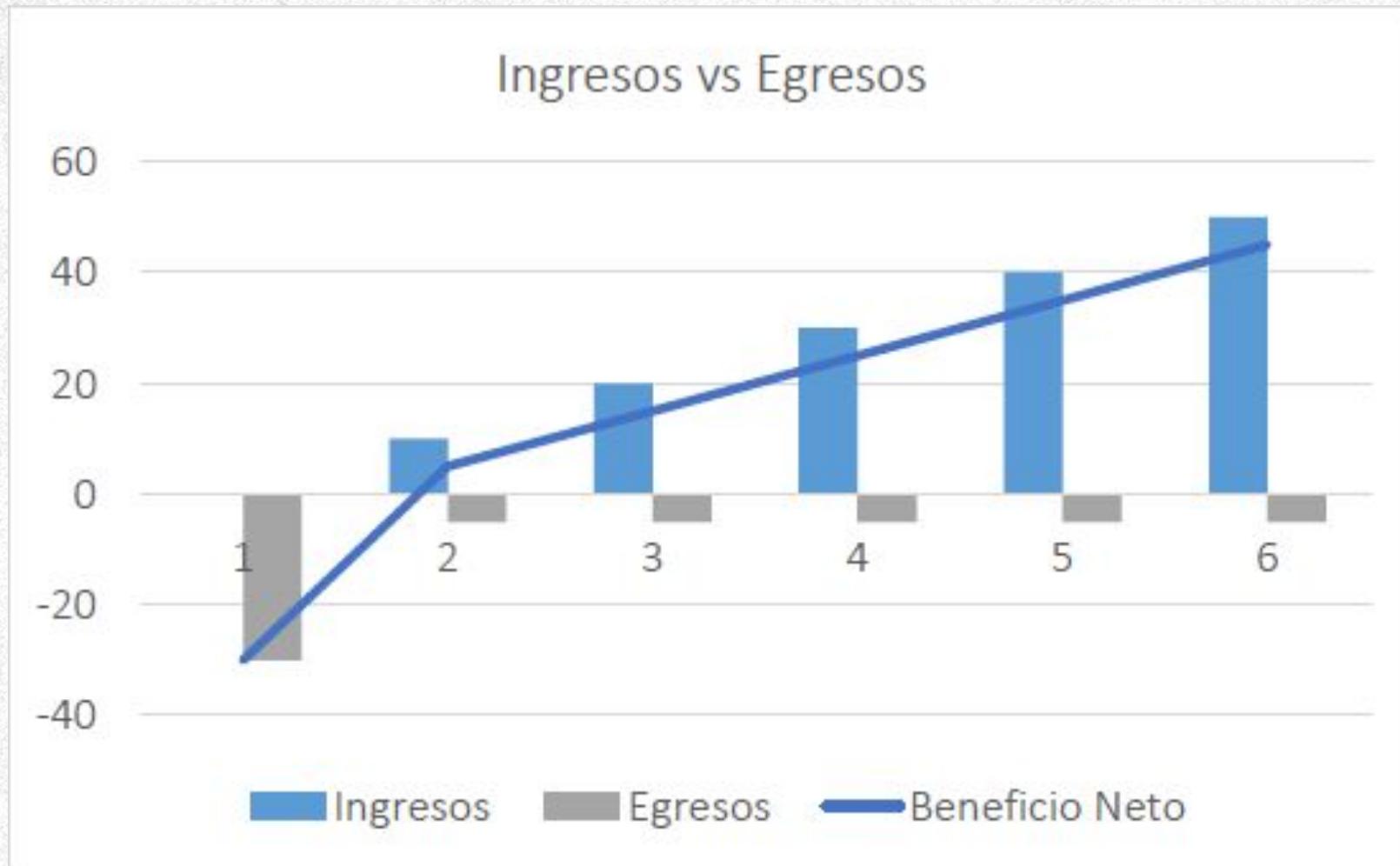
La utilidad del proyecto es un indicador muy importante, determina el éxito del mismo y el objetivo que se debe perseguir. Este indicador tiene varios niveles y se irán explicando:

- a. Utilidad bruta: La utilidad bruta es la primera línea de utilidad del proyecto. Es el resultado de la diferencia entre la suma total de los ingresos por ventas del proyecto y los egresos generados por costos de ventas (costo de producción).
- b. Utilidad Operativa: La utilidad operativa es la utilidad que se calcula después de restar los gastos operativos de la utilidad bruta y antes de aplicar impuestos.
- c. Utilidad Neta: Es la última línea de la utilidad y sobre la cual se calcula la repartición de dividendos y devolución de aportes de los inversionistas.

Flujo de caja proyectado y financiamiento.

ESTADO DE GANANCIAS Y PERDIDAS		
INGRESOS	135,966,860	
EGRESOS	-109,009,618	
Utilidad Bruta	26,957,242	19.83%
Publicidad y Ventas	4,143,204	
Utilidad Operativa A.I.	22,814,039	16.78%
Impuesto a la renta	6,844,212	30%
Utilidad D.I.	15,969,827	11.75%
Credito Fiscal en Exceso:	-	
Saldo de Caja de Inversionista	22,814,039	

Flujo de caja proyectado y financiamiento.



Componentes del flujo de fondos

- Por un lado, necesitamos de la **inversión** inicial para la puesta en marcha del proyecto, lo que incluye activos fijos y el capital de trabajo.
- Por otro lado, estimamos los flujos reales de **ingresos** y **costos** bajo el criterio del percibido, o sea, considerando el momento en que realmente se hacen efectivos los ingresos y egresos de caja.
- Por último, tenemos que considerar el **valor residual** de los activos al final del horizonte de evaluación.
- ¿Cuál debería ser el **horizonte** para la formulación? En otras palabras, ¿Cuántos años (meses, días, etc.) deberíamos considerar para formular un proyecto?

Flujo de Caja del Proyecto

- Por un lado, necesitamos de la **inversión** inicial para la puesta en marcha del proyecto, lo que incluye activos fijos y el capital de trabajo.
- Por otro lado, estimamos los flujos reales de **ingresos** y **costos** bajo el criterio del percibido, o sea, considerando el momento en que realmente se hacen efectivos los ingresos y egresos de caja.
- Por último, tenemos que considerar el **valor residual** de los activos al final del horizonte de evaluación
- ¿Cuál debería ser el **horizonte** para la formulación? En otras palabras, ¿Cuántos años (meses, días, etc.) deberíamos considerar para formular un

Flujo de caja proyectado y financiamiento.

Financiamiento Bancario

Es la más común de las fuentes de financiamiento. El promotor debe buscar un banco que respalde el proyecto (banco espónsor). El banco se encarga de estructurar el negocio financiero. Determina cuál será el aporte que exigirá al promotor y en qué condiciones desembolsará los créditos hipotecarios de los clientes. Si por alguna razón el proyecto tuviera necesidades de caja mayores a las disponibles el banco podrá solventar las actividades, este financiamiento tiene una tasa de interés previamente pactada.

Fondos de Inversión

En los últimos años han aparecido en el mercado Fondos de Inversión inmobiliaria. Estos Fondos buscan asociaciones con los promotores para participar del Negocio Inmobiliario. Aunque suelen ser más conservadores al momento de elegir a los promotores (buscan desarrolladores con experiencia y respaldo) tienden a asumir parte del riesgo del negocio al participar en un porcentaje de este. A diferencia de los bancos, que cobran una tasa de interés fija por el préstamo de dinero, los fondos inmobiliarios aportan capital de trabajo y participan de manera proporcional de las utilidades del negocio.

En los últimos meses han cambiado bastante su estrategia debido a la coyuntura derivada de la cuarentena. Los fondos de inversión inmobiliaria han apostado por la compra del terreno para aportarlo al negocio. De esa forma aseguran la garantía mobiliaria con la propiedad del bien.



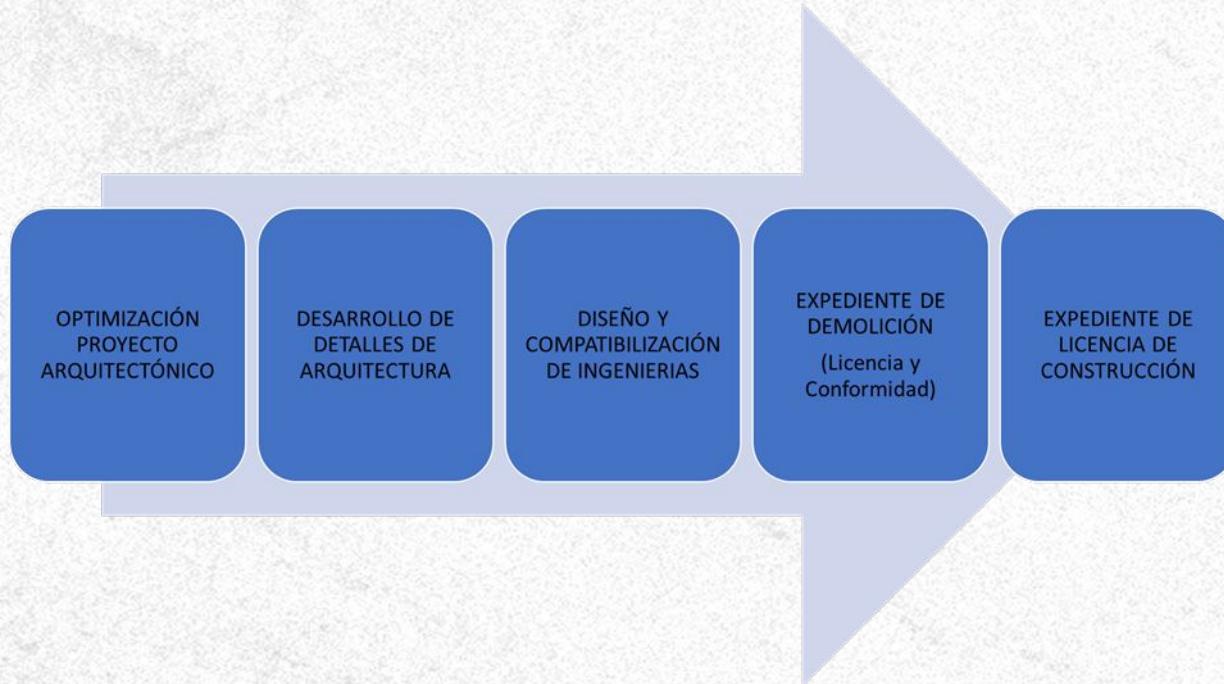
Trámites y permisos municipales.

•Anteproyecto municipal



Aprobado el anteproyecto municipal ya es posible iniciar las ventas del proyecto. En ese momento se debe activar tan pronto sea posible. Se debe tener en cuenta que para poder iniciar la construcción del proyecto se debe alcanzar un determinado nivel de preventas, normalmente establecido en conjunto con el banco sponsor.

• Proyecto municipal



Una vez superados los trámites anteriores y habiendo logrado el nivel de preventas exigido por la entidad financieras que patrocina el proyecto se debe empezar a construir. Para iniciar obra, es preciso contar con los permisos correspondientes

