



ANÁLISIS FINANCIERO AM BIENES RAÍCES

Análisis de Inversión de la Franquicia
 Cifras en pesos mexicanos
 Bienes no hipotecado

INVERSIÓN INICIAL		
Superficie	60 m ²	100 m ²
1. Obra de Remodelación e Instalaciones	\$ 36,000	\$ 100,000
2. Equipamiento y Mobiliario	\$ 59,000	\$ 87,000
3. Inventario Inicial (IRIMES IRB)	\$ 5,000	\$ 5,000
4. Obra e Inversiones Preoperativas	\$ 281,500	\$ 288,500
TOTAL INVERSIÓN SIN CUOTA INICIAL	\$ 381,500	\$ 478,500
5. Cuota Inicial de Franquicia	\$ 350,000	\$ 350,000
TOTAL DE LA INVERSIÓN (SIN IVA)	\$ 731,500	\$ 828,500
6. IVA por pagar	\$ 113,840	\$ 129,360
TOTAL DE LA INVERSIÓN (CON IVA)	\$ 845,340	\$ 957,860
7. Capital de Trabajo Inicial		\$ -
TOTAL DE LA INVERSIÓN CON CAPITAL DE TRABAJO	\$ 845,340	\$ 957,860
TOTAL CON IVA Y CAPITAL DE TRABAJO	\$ 845,340	\$ 957,860
INDICADORES DE INVERSIÓN INICIAL		
IVA	18.0%	18.0%
% cuota inicial de franquicia / inversión	47.8%	42.2%
Superficie aproximada de construcción	60 m ²	100 m ²
Costo de m ² de inversión Total	\$ 12,192	\$ 9,578

Vendemos Tu Casa En 90 Días*

PROYECCIÓN FINANCIERA	Optimista	Normal	Moderada
INGRESOS	\$ 1,728,000	\$ 1,244,000	\$ 962,000

Ingresos por Avalúos	\$ 648,000	\$ 224,000	\$ 162,000
Ingresos por venta de Inmuebles	\$ 1,080,000	\$ 920,000	\$ 800,000

Total Ingresos	\$ 1,728,000	\$ 1,244,000	\$ 962,000
-----------------------	--------------	--------------	------------

GASTOS VARIABLES			
Regalías	\$ 172,800	\$ 124,400	\$ 96,200
Aportación publicidad corporativa	\$ 24,560	\$ 24,820	\$ 19,240
Comisión avalúo	\$ 174,980	\$ 87,480	\$ 42,740
Comisión venta	\$ 432,000	\$ 268,000	\$ 220,000

CONTRIBUCIÓN MARGINAL	\$ 1,245,880	\$ 1,007,280	\$ 812,860
% Contribución Marginal	72%	81%	85%

GASTOS FIJOS	\$ 246,800.00	\$ 246,800	\$ 246,800.00
---------------------	---------------	------------	---------------

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	\$ 999,080.00	\$ 660,480	\$ 466,060.00
% Utilidad antes de impuestos	58%	53%	49%

Impuestos	\$ 258,774.00	\$ 157,242	\$ 95,936.00
-----------	---------------	------------	--------------

UTILIDAD NETA	\$ 740,306.00	\$ 503,238	\$ 360,124.00
% Utilidad neta	29%	27%	29%

RENTABILIDAD antes de ISR e Inversión Máxima	Año 1	Año 1	Año 1
Utilidad antes de impuestos	\$ 926,880.00	\$ 660,440	\$ 466,020.00
Flujo acumulado	\$ 170,280.00	-\$ 168,080	-\$ 272,480.00
Rentabilidad anual sobre inversión máxima	121%	80%	55%
Recuperación de la inversión	9 meses	14 meses	19 meses
Número de veces recuperación de la inversión	7.26	4.87	2.26
Tasa Interna de Retorno (TIR)	127%	84%	55%
Valor Neto	\$ 5,221,858.49	\$ 2,459,077	\$ 2,288,420.50
Valor Presente Neto	\$ 4,402,168.49	\$ 2,620,577	\$ 1,559,920.50
Tasa de Interés (de diez cuenta)	5%	5%	5%