UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE INGENIERIA

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE UN PLAN DE DESARROLLO EN PUERTO PEÑASCO, SONORA

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE INGENIERO CIVIL

PRESENTAN

JORGE LEÓN PÉREZ
Y
MARIO PACHECO MARTÍNEZ

ASESOR
M.I. HÉCTOR SANGINÉS GARCÍA

CIUDAD UNIVERSITARIA, D.F. MARZO DEL 2008.

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

AGRADECIMIENTOS

A mi Papi y a mi Mami

A todos mis hermanos en especial a Janethe

A Jorgito

A todos mis profesores, en especial a:

Consuelo Calleja Zorrilla (QEPD)

Héctor Sanginés García

Pedro Suárez Fernández

A mis compañeros y amigos

A Mario Pacheco

Mi más profundo agradecimiento a mi Alma Mater, la Universidad Nacional Autónoma de México por darme el gran orgullo de ser egresado de ella.

"La vida solo puede ser comprendida mirando para atrás; mas solo puede ser vivida mirando para adelante...."

Jorge León Pérez

A mi madre, por haberme engendrado y amado tanto desde niño, cuidándome e inculcándome el sentido del deber y del honor y dado la fortaleza para salir adelante ante los momentos de mayor adversidad, sacrificando su propia vida y sueños por ver realizarse los de sus hijos. Gracias por haberte preocupado por mí durante todos estos años y haberme impulsado para tratar de llegar a ser alguien en la vida. Te quiero mucho mamá.

A mi padre, por haberme enseñado a amar el arte y la vida, sembrado en mí la curiosidad sobre nuestra esencia como seres de la creación y haberme transmitido su sensibilidad para ver las cosas desde una perspectiva más profunda y humana. Gracias por haber tenido siempre fe en mí y por infundirme esa confianza que me motivó a tratar de ser mejor desde niño. Te quiero mucho papá.

A Norma, por ser mi alma gemela en este tránsito por la vida y hacerme querer ser una mejor persona. Gracias por tu amor, tu entrega incondicional, tu paciencia y solidaridad, tus consejos y apoyo, tus sueños compartidos conmigo y tus esperanzas puestas en mí. Gracias por brindarme la oportunidad de tener una vida maravillosa a tu lado y por ese regalo divino que son nuestros dos hijos. Jamás podré agradecerte lo suficiente por hacer que fuera posible vivir esa experiencia de ser esposo y padre. Gracias mi reina linda por motivarme y apoyarme siempre para poder realizar este trabajo. Te amo, nunca lo olvides.

A Omar, por haber traído tanta dicha y sentido a mi existencia. Cambiaste mi vida con tu llegada y tu sola presencia la ilumina y me llena de regocijo. No te imaginas lo feliz que me has hecho en estos tres años de existir. Nunca olvidaré esas noches de fantasía en las que me haces volar contigo a lugares mágicos y lejanos con los cuentos que inventamos juntos. En gran parte es por ti y por Farid que estoy terminando este ciclo.

A Farid, por haberme dado la oportunidad de sentir una vez más esa felicidad tan grande y maravillosa de ser padre. Tu cariño inmenso es único como lo es tu lugar en mi corazón. Tú y Omar son como mis dos ojos, diferentes pero a los dos los amo con la misma intensidad. Nunca olvidaré la alegría con la que me recibes y me buscas a tus dos años de edad.

A Ricardo, el compañero de juegos de mi niñez. Gracias por tu apoyo y comprensión en algunos momentos difíciles de mi vida, por tu cariño y entrega siempre y por esa nobleza que me has demostrado aún en las circunstancias más adversas. Te quiero mucho hermano.

A Roxana, por haberme dado la oportunidad de entenderla, aceptarla y quererla al igual que ella a mí, finalmente después de tantos años, sin juicios ni rencores. Gracias por demostrarme que es posible realizar uno sus propios anhelos y salir adelante. Tu determinación e inteligencia son ejemplos invaluables para mí. Te quiero mucho hermana.

A Marco Antonio, por haber sido un gran hermano y amigo en mi vida, confidente y compañero de mi juventud. Gracias por todo lo que has hecho por mí. Guardo recuerdos muy gratos contigo que me acompañarán durante el resto de mi existencia. Tu optimismo y creatividad han sido muy importantes para mí en tiempos difíciles y tu apoyo incondicional lo valoraré siempre. Te quiero mucho hermano.

A Juan Carlos, por haber perdonado mi intolerancia y haberme dado una lección de humildad y humanismo. Con tu sencillez y tu cariño me demuestras con hechos la congruencia con tus ideales. Te quiero mucho hermano.

A mi abuela Rosa QEPD, quien con todas sus limitaciones, humildad e ignorancia, fue un gigante que con gran amor y sacrificio supo sacar adelante a sus hijos. Nunca olvidaré lo mucho que me amaste y me cuidaste en mi niñez. Tu recuerdo lo tengo presente todos los días de mi vida.

A mi abuela Carlota QEPD, quien me llenó de cariño y dulzura siempre y cuyo amor por la naturaleza y la vida me supo transmitir en los albores de mi existencia.

A mi tío Bernardino QEPD, por tantas y tantas horas de bohemia, música y poesía, por contagiarme de su amor al arte y hacerme ver la belleza hasta en las cosas más simples. De algún modo tú fuiste como el abuelo que nunca tuve.

A mi tío Carlos, por haber sido alguien fundamental en la formación de mi personalidad, transmitiéndome su alegría y optimismo por todo y ayudarme a ser más seguro de mí mismo ante la vida. Tu dureza aparente solo esconde al niño travieso y sensible que hay en ti, el cual me dejaste conocer en muchas aventuras inolvidables que viví contigo durante mi juventud.

A mi tía Martha, por su amor ilimitado y preocupación constante por todos. Tu alegría por vivir ha sido ejemplo para todos los que hemos tenido la fortuna de conocerte.

A mi tío Nacho QEPD, por su preocupación y cariño durante mi niñez.

A mi tía Tere, por el cariño que siempre me ha demostrado.

A todos mis primos, a Luis Daniel por ser mi gran amigo de la infancia y adolescencia, a Lety por su cariño y preocupación, a Bernardino por su amistad sincera, a Héctor por su sencillez y su arte.

A las familias Salum y Esper, en particular a Juan y Nanúa quienes me han adoptado como a un hijo y me han dado su afecto sincero, nunca terminaré de agradecerles por haber traído a este mundo a la que hoy es mi esposa y madre de mis hijos. A mi Tetuchis por su cariño, fortaleza y sentido del deber que ha inculcado en todos, pilar principalísimo de la familia; a Ahlem por su cariño y amistad incondicional, a Jorge Seman por haberse convertido en un gran amigo, a Anuar por todo su afecto, a Jorge, David, Pepe y Elías quienes me han acogido como un hermano. A todos de verdad, mil gracias.

A Jorge, mi gran amigo del alma, compañero de aventuras sinfín. Me has demostrado el verdadero sentido de la amistad. Sin ti no hubiera sido posible este momento, te lo agradeceré por siempre.

Al M.I. Héctor Sanginés García por su amistad desinteresada y sincera, por haber sido parte fundamental en el desarrollo de este trabajo y sin su ayuda y motivación no habría sido posible dar este paso. Héctor, muchas gracias, nunca olvidaré lo que hiciste por mí.

Al M.I. Miguel Ángel Rodríguez Vega por su apoyo incondicional y su eterna amistad. Muchas gracias Miguel Ángel, tú fuiste la otra columna que nos apoyó en este proyecto y sin ello, no hubiera sido posible realizarlo.

Al Dr. Fabio Gerard Zubia, quien ha influido grandemente en mi vida para tratar de pulir mi personalidad con voluntad, sabiduría y belleza en todos sentidos y con la fe puesta en los más altos ideales. Gracias doctor, no se imagina lo que sus enseñanzas me han dejado sembrado en el alma.

A la Dra. Ma. Esther Resano, quien con su experiencia y profesionalismo, pero sobre todo con su afecto, calidad humana y motivación desinteresada me ayudaron a ser una persona más libre y feliz. Muchas gracias Ma. Esther. Tus enseñanzas han sido muy significativas en mi vida.

Al Prof. Manuel Peña, quien con su sabiduría, sensibilidad y cariño sincero me transmitió su conocimiento en uno de los aspectos artísticos que más me han llenado y que me acompañarán por siempre. Muchas gracias maestro, su corazón y su música las tendré presentes por el resto de mi vida.

A Ana Cecilia Hernández Gayosso, por su apoyo incondicional y valioso, quien me ayudó decididamente para poder editar este trabajo. Muchas gracias Ana.

Al Arq. Florencio Hernández Hernández, quien desinteresadamente y de manera muy profesional siempre me ha apoyado en todo lo que necesito. Muchas gracias Florencio.

A todas aquellas personas que han dejado alguna huella en mi vida, que han sido parte importante en la formación de mi personalidad, con las que he vivido alguna experiencia importante ó que me han dejado algún recuerdo ó enseñanza y han influido en quien soy, les agradezco profundamente.

A todos mis profesores a lo largo de mi vida, cuyas enseñanzas y experiencia transmitidas han sido fundamentales para mi desarrollo intelectual y profesional. Gracias por haber sido tan pacientes y haber tenido tanto amor y dedicación a esa tarea tan trascendente de compartir el conocimiento y el formar hombres para el futuro.

A la Facultad de Ingeniería, por haberme dado la oportunidad de pasar por sus aulas y ser de las personas afortunadas por haber estudiado allí. La etapa que viví en esos años de estudio fue determinante para mí.

A la Universidad Nacional Autónoma de México, por seguir siendo una de las principales fuentes de conocimiento y sabiduría en nuestro país, por continuar buscando la verdad y formar hombres libres para un México más próspero y más justo, ampliando la conciencia humana para un mundo mejor.

Mario Pacheco Martínez

INDICE

INTRODUCCIÓN 10

CAPÍTULO 1
ANÁLISIS ECONÓMICO EN UN PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA 15

MARCO TEÓRICO Y DISCIPLINAS AUXILIARES 15
CONCEPTO DE PROYECTO DE INVERSIÓN 17
CARÁCTER DEL PROYECTO DE INVERSIÓN 18
EL PROYECTO DE INVERSIÓN Y LOS RIESGOS 19
ESTRUCTURA GENERAL DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN 19
OBJETIVOS CUANTITATIVOS 19
OBJETIVOS CUALITATIVOS 20
ESTUDIOS PRELIMINARES 21
ANTEPROYECTO 22
ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD 22
ESTUDIO DE MERCADO 23
LA DEMANDA 23
LA OFERTA 24
EL PRECIO 24
LA FUNCIÓN DE LA DEMANDA 24
ANALISIS DE MERCADO 25
ESTUDIO DE FACTIBILIDAD 26
EVALUACIÓN DEL PROYECTO 26
EVALUACIÓN FINANCIERA 27
EVALUACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL 27
PROYECTO DEFINITIVO 29

CAPÍTULO 2-
EVALUACIÓN FINANCIERA Y ECONÓMICA DEL PROYECTO 33

EVALUACIÓN FINANCIERA 34
RECURSOS FINANCIEROS PARA LA INVERSIÓN 35
PROYECCIÓN FINANCIERA 35
FUENTES DE FINANCIAMIENTO 37

ANÁLISIS FINANCIERO 40
INSTRUMENTOS DE ANÁLISIS FINANCIERO 40
ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA 40
PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO FINANCIERO 41
RECURSOS FINANCIEROS DE LA INVERSIÓN 41
ANÁLISIS Y PROYECTOS FINANCIEROS 43
EVALUACIÓN FINANCIERA 44
EVALUACIÓN ECONÓMICA 45
MÉTODOS QUE CONSIDERAN EL CAMBIO DE VALOR A TRAVÉS DEL TIEMPO 46
VALOR PRESENTE NETO 47
ÍNDICE INFLACIONARIO + PREMIO DE RIESGO 49
FÓRMULA PARA CALCULAR EL VALOR PRESENTE 50
FÓRMULA PARA CALCULAR EL VALOR PRESENTE NETO 50
VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE NETO (VPN) EN LA EVALUACIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN 52
TASA INTERNA DE RENDIMIENTO (TIR) 52
VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA (TIR) 54
PERIODO DE RECUPERACIÓN (PER) 55
VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL (PER) 56

CAPÍTULO 3.-
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO **57**

ESTRUCTURACIÓN ESPACIAL DEL PROYECTO 58
SEGMENTO DE MERCADO AL QUE SE DIRIGE EL PROYECTO 59
ETAPAS DEL PROYECTO 66
RECURSOS PARA LA INVERSIÓN 66

CAPÍTULO 4
CONLUSIONES Y RECOMENDACIONES **70**

APÉNDICES **71**

BIBLIOGRAFÍA **97**

INTRODUCCIÓN

La Dirección de Proyectos, al igual que el resto de las profesiones, se enfrenta a los retos de un nuevo siglo. Estamos viviendo en un mundo cada vez más globalizado, en el cual el movimiento de capitales e inversión es más acentuado. Desde la última década del siglo XX, se están produciendo cambios importantes en la economía a nivel mundial, en el comercio de servicios, la regulación de las inversiones extranjeras y flujos de capital. El marco legal de los países se encuentra cambiando para adecuar la legislación a estos cambios, en un esfuerzo por atraer inversiones o por penetrar mercados. No está lejos la completa penetración de compañías multinacionales en el ámbito de la construcción en el territorio nacional.

En esa perspectiva, el Ingeniero Civil no puede sustraerse a los avances científicos y tecnológicos de la profesión en el ámbito internacional y debe incorporar el uso de tecnologías más sofisticadas, además de elementos de planeación económica y financiera del proyecto de inversión inmobiliaria y hacer atractivo para el inversionista dicho proyecto, con el objeto de reducir incertidumbres y riesgos planeando la disminución de costos y aumentando la rentabilidad, preparándose así para hacer frente a la competencia internacional.

El Ingeniero Civil debe dejar atrás una visión que se limite al diseño, al costeo y la construcción de proyectos para dar paso a una definición amplia de la Ingeniería, que la contempla como "el arte de organizar al hombre, transformando y dirigiendo los materiales y las fuerzas de la naturaleza al beneficio de la raza humana."[1]

[1] Riggs, James (1968). Economic Decision Models for Engineers and Managers, McGraw Hill, Tokyo, Japan, p.5

Manejar un proyecto de construcción requiere la planeación, la organización, la ejecución y el monitoreo de dicho proyecto lo que representa un reto al que debe responder el Ingeniero Civil responsable del mismo. Una obra civil demanda la existencia de un impecable diseño de construcción, y también de estudios financieros colaterales que garanticen la exitosa conclusión del proyecto.

El Ingeniero Civil debe auxiliarse de las herramientas de análisis económico y financiero, y presentar a los inversionistas un proyecto donde se determine con mayor certidumbre una planeación económica total del proyecto, para asegurar que se cuenta con los recursos económicos y financieros que garanticen la exitosa conclusión del proyecto, asegurando además, que dicho proyecto sea rentable para los inversionistas.

En resumen, el Ingeniero Civil requiere un enfoque más amplio, muchas veces multidisciplinario, con el fin de garantizar el financiamiento del proyecto y su conclusión exitosa.

DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Este trabajo se circunscribe al diseño y análisis de un proyecto de inversión privada donde se describe el proceso a seguir y los elementos que deben contener los documentos técnicos a presentarse ante los inversionistas para evaluar el proyecto de inversión. Esta descripción sirve como vehículo para subrayar la importancia de un análisis económico y financiero, así como las herramientas de apoyo para el Ingeniero Civil.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Se parte del supuesto que inversionistas privados, se aproximan al Ingeniero Civil para que diseñe en un terreno de su propiedad lotes turísticos para la construcción de viviendas, dirigido a segmentos de la población de ingresos altos y medios altos que deseen construir una casa de playa, en un desarrollo con acceso controlado y algunas amenidades.

REQUERIMIENTOS

Los inversionistas demandan del Ingeniero Civil un estudio que les muestre lo que se puede desarrollar, ¿Cómo?, ¿Cuándo? y ¿Como se puede vender?, ¿Cuanto cuesta desarrollarlo?, ¿Que inversión hay que hacer?, ¿Que fuentes de financiamiento se dispone?, y sobre todo ¿Cuanto va a ganar su inversión, en cuanto tiempo y con que riesgo?

OBJETIVOS DE TESIS

Este trabajo tiene como objetivos:

a) Analizar los principales aspectos de análisis económico y financiero más trascendentes y determinantes en la factibilidad del proyecto que se deben considerar al momento de realizar un proyecto de inversión inmobiliaria.

b) Presentar un proyecto real de inversión inmobiliaria, y la evaluación del mismo. Aquí se subrayan los elementos de ingeniería económica que deben incluirse en la documentación a presentarse a los inversionistas y bancos y la cual sirve de soporte para determinar la rentabilidad del proyecto.

c) La finalidad de esta Tesis, es servir como base para la preparación, análisis y presentación de un proyecto de inversión.

La relevancia de este trabajo reside en la presentación paso a paso de los elementos que debe contener un proyecto de inversión inmobiliaria que son de suma utilidad para un Ingeniero Civil. Además, plantear que la exitosa contratación y ejecución de un proyecto de ingeniería, necesariamente pasa por este tipo de análisis.

PRESENTACIÓN

El resultado del trabajo se presenta en cuatro capítulos.

En el primero se proporciona el marco teórico, definiendo los conceptos usados en el cuerpo del trabajo, y dando un conocimiento general de los principales aspectos que se deben incluir en un proyecto de inversión.

El capítulo segundo presenta las diferentes fases o etapas más comunes en que se puede dividir un proyecto, destacando los componentes principales de las mismas; es decir, se presenta el contenido medular de los documentos técnicos que se deben presentar a los inversionistas en un proyecto de inversión y la metodología para elaborarlos.

El tercer capítulo consta de un ejemplo de proyecto de inversión inmobiliario-turístico el cual contiene la información que normalmente se requiere para fundamentar un proyecto de inversión específico y la evaluación del proyecto.

En el cuarto capítulo se presentan las conclusiones y recomendaciones del trabajo de tesis.

CAPÍTULO 1

ANÁLISIS ECONÓMICO EN UN PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

MARCO TEÓRICO Y DISCIPLINAS AUXILIARES

Al formular un proyecto de inversión inmobiliaria, la economía y la administración, entre otras disciplinas, auxilian al Ingeniero Civil para lograr la exitosa conclusión del proyecto y maximizar su beneficio. La economía, estudia la asignación de recursos escasos para usos alternativos, tratando de minimizar el desperdicio que pudiese existir de dichos recursos y buscar el máximo beneficio para la comunidad. Para que se de una inversión inteligente, es necesario la elaboración de un proyecto bien estructurado y evaluado. Para elaborarlo se debe disponer de la información y antecedentes necesarios para asignar de manera correcta los recursos con que se cuente a la alternativa de solución más eficiente y viable al problema. El inversionista, evalúa las desventajas o ventajas de emplear esos recursos en la satisfacción de necesidades. Hay siempre un análisis y evaluación por medio del cual un grupo de personas determina si se lleva o no a cabo el proyecto.

La incorporación de técnicas y herramientas de carácter económico-financiero a la ingeniería que algunos denominan como ingeniería económica, cuyo objeto es determinar el valor de proyectos prospectivos, las oportunidades de inversión o las selecciones de diseño son de mucha utilidad para el Ingeniero Civil.

La razón para determinar el valor del proyecto es dar una base a la toma de decisiones por medio de evaluar los gastos e ingresos que ocurren ahora y en el futuro. La ingeniería económica evalúa las consecuencias monetarias de los

proyectos, productos y procesos que diseñan los Ingenieros Civiles y que muchas veces requieren inversiones significativas de capital, representando una guía para la selección económica entre alternativas técnicamente posibles, con el propósito de asignar racionalmente los recursos escasos. La noción más simple de ingeniería económica está vinculada a la minimización de los costos.

Los análisis de ingeniería económica y los administrativos sirven, en ambos casos, para cuantificar las diferencias entre las diversas opciones que se presentan para el uso de recursos y facilitar la comparación de proyectos. Sin embargo, existen diferencias entre contabilidad e ingeniería económica. La contabilidad se encarga de eventos el pasado, mientras que la ingeniería económica se ocupa del futuro.

La ingeniería económica se encarga del aspecto monetario de las decisiones tomadas por el Ingeniero Civil, al trabajar para hacer que una empresa sea lucrativa en un mercado altamente competitivo. Las herramientas y técnicas que proporciona la ingeniería económica, son indispensables en el proceso previo de adecuación del Ingeniero Civil a la competencia internacional.

CONCEPTO DE PROYECTO DE INVERSIÓN

Diversos autores coinciden en afirmar que un proyecto se define como la búsqueda de una solución inteligente ante el planteamiento de un problema tendiente a resolver una necesidad humana. Otros consideran un proyecto como una misión particular con un propósito específico definido por su calidad, amplitud, tiempo y objetivo de costos, o bien, para otros, el proyecto es un instrumento de desarrollo. Un proyecto es un plan de acción con objetivos claros que tiene un principio y un fin. Ahora bien, el concepto económico de **inversió**n "en un sentido estricto, es el gasto dedicado a la adquisición de bienes que no son de consumo final, bienes de capital que sirven para producir otros bienes. En un sentido algo más amplio la inversión es el flujo de dinero que se encamina a la creación o mantenimiento de bienes de capital y a la realización de proyectos que se presumen lucrativos."[1] Lo más sencillo es considerar a una inversión como la asignación de recursos que se hace en el presente, con el fin de obtener un beneficio en el futuro.

Por lo tanto, un **proyecto de inversión inmobiliario** representa un plan cuantitativo de acción futura, tiene como fin auxiliar la toma de decisiones actuales, y contiene la evaluación de las metas y objetivos del conjunto inmobiliario, con el objeto de lograr la exitosa conclusión del mismo.

[1] Enciclopedia Multimedia Virtual en Internet de Economía. Diccionario de Economía y Finanzas de Carlos Sabino en http://www.eumed.net/cursecon/dic/index.htm.

CARÁCTER DEL PROYECTO DE INVERSIÓN

De acuerdo con "el análisis económico de proyectos se realiza por medio de procedimientos técnicos para hacer comparaciones entre opciones selectivas y tomar decisiones al respecto sobre la base de ventajas monetarias o económicas que ofrecen."[2]

Sin embargo, al analizar el beneficio de un proyecto, en muchas ocasiones existe una contradicción entre la ganancia social y la ganancia privada. En el caso de un **proyecto de inversión privada**, el objetivo es maximizar la ganancia que el proyecto rendirá a los inversionistas. Por el contrario, cuando el **proyecto de inversión** es público se busca maximizar el beneficio social del proyecto. En ocasiones, la maximización del beneficio social no trae aparejadas ganancias monetarias aparentes derivadas de la inversión realizada. El carácter del proyecto se define de acuerdo al aspecto predominante del mismo, es decir, si puede ser considerado económico o social. Su carácter es económico si su realización se basa en una demanda capaz de pagar el precio del bien o servicio que se produzca. Es de carácter social si el precio total o parte de él será pagado por la comunidad a través de impuestos, contribuciones, etcétera.

[2] Canada, John (1977) Técnicas de Análisis Económico para Administradores e Ingeniero Civiles, Editorial Diana, México, p.19.

EL PROYECTO DE INVERSIÓN Y LOS RIESGOS

El formular el proyecto de inversión no implica, que la inversión carezca de riesgos, sino que se trata de que la decisión de invertir sea tomada con bases ciertas y fundamentadas. En el proyecto se estiman las utilidades que se pueden ganar con la inversión, sin embargo, el futuro es difícil de predecir y nada garantiza que no se presentarán hechos fortuitos o inesperados que puedan afectar el desarrollo del proyecto.

La **evaluación** es la parte medular del proyecto, ya que permite decidir si se realizará o no la inversión. Por tal razón los criterios económicos, políticos, sociales, e incluso culturales que consideren para la evaluación del proyecto están estrechamente relacionados con el ámbito en que éste se desarrolle. Por medio de la evaluación se pretende considerar el problema que significa el uso de los recursos en forma explícita; proponiendo una alternativa entre las diversas que se presentan.

ESTRUCTURA GENERAL DE UN PROYECTO DE INVERSION. PREPARACIÓN, ANÁLISIS Y PRESENTACIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN INMOBILIARIA.

OBJETIVOS CUANTITATIVOS:

Dentro de los objetivos cuantitativos se encuentran la obtención de máximas utilidades, un flujo máximo de dinero, máximos dividendos, menor tiempo de recuperación y menor riesgo.

Para evaluar estos objetivos se utilizan los indicadores para la evaluación cuantitativa de los proyectos de inversión que son la tasa interna de rendimiento (TIR), el valor presente neto (VPN) y el periodo de recuperación (PR).

OBJETIVOS CUALITATIVOS:

Dentro de los objetivos cualitativos se encuentran la permanencia, el crecimiento y desarrollo, el panorama producto-mercado, la tecnología, la investigación y desarrollo, el desarrollo organizacional, el prestigio ante la comunidad, la integración (vertical – horizontal), y la diversificación entre otros.

La preparación, de un proyecto de inversión debe cubrir las siguientes etapas, con el objeto de facilitar el proceso de toma de decisiones basada en la comparación económica de diferentes alternativas tecnológicas para invertir:

- El reconocimiento del problema, su formulación y evaluación.
- Desarrollo de las alternativas factibles.
- Desarrollo de los flujos de efectivo para cada alternativa.
- Selección de criterios.
- Análisis y control de alternativas.

Sus técnicas comprenden desde el uso de hojas de cálculo para evaluar flujos de caja a métodos más elaborados como el análisis de riesgo y que pueden aplicarse tanto a inversiones personales, como a empresas industriales.

Existe una estructura general en todo proyecto, tal estructura se presenta en tres niveles o fases, que corresponden a los **Estudios Preliminares, Estudio de Prefactibilidad o Anteproyecto** y la fase del **Proyecto Definitivo**.

ESTUDIOS PRELIMINARES

Esta fase corresponde a una visión general o idea del proyecto, de tal manera que su elaboración se realiza con la información que se tiene al alcance y con la opinión o juicios de expertos. Los estudios preliminares son aquellos que sirven de preámbulo para analizar posteriormente en forma sólida un proyecto, esta es información que se tiene a la mano, es decir, no requiere de investigaciones mayores.

Dentro de esta primera etapa se busca conceptualizar la idea del proyecto en forma general, tratando de delimitar los rangos máximos y mínimos de la inversión, identificando sus posibles soluciones y alternativas técnicas y económicas para poder alcanzar el o los objetivos fijados.

En lo que se refiere al aspecto monetario o financiero, sólo se presentan estimaciones globales en el monto de la inversión, los costos y los ingresos, sin elaborar grandes investigaciones sobre los particulares. En esta etapa se incluye el nombre del proyecto, análisis general de oferta y demanda potencial, a quién se pretende beneficiar con el mismo, a cuantas personas, dónde se implementará, con qué recursos y cuánto tiempo durará.

ANTEPROYECTO

El anteproyecto se puede dividir en dos fases, correspondiendo la primera a un estudio de prefactibilidad y la segunda que correspondería a un estudio de factibilidad.

ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD

Durante esta etapa se realizan investigaciones y estudios más profundos para determinar todos los aspectos que involucra el proyecto basado en datos reales, en estudios de mercado que incluyen análisis de oferta, de demanda y de precios; de igual manera se debe presentar un estudio de rentabilidad económica del proyecto la cual es la base para la decisión de llevar a cabo la inversión. El estudio previo de factibilidad consiste en comprobar mediante información más detallada o datos más precisos sobre las distintas alternativas planteadas, para caracterizar su rentabilidad y su viabilidad, mediante la verificación y comprobación de por lo menos una de las alternativas de solución. Una vez comprobadas y verificadas las distintas alternativas, se seleccionará la mejor teóricamente rentable, puede justificarse la decisión de profundizar los estudios, lo cual supone incurrir en mayores gastos cuya recuperación depende de la efectiva realización del proyecto.

ESTUDIO DE MERCADO

El estudio de mercado es el primer punto a considerar en la elaboración de un proyecto, ya que ésta sirve como base a la evaluación de ingeniería y la economía financiera. Su objetivo es demostrar la existencia de la necesidad en los consumidores por un determinado producto o servicio, es decir, proporcionar los elementos de juicio para establecer la existencia de la demanda, así como la forma para suministrar el producto a la comunidad.

El análisis de mercado se divide en cuatro partes:

- La demanda,
- La oferta,
- El precio, y
- La estructura de mercado o comercialización.

LA DEMANDA

Estudia la evaluación histórica y proyectada del requerimiento de los bienes o servicios mediante la ayuda de estadísticas, entrevistas, cuestionarios y cualquier otro medio que permita conocer las características de los demandantes.

Los elementos básicos en la determinación de la demanda son; los precios factibles o sustitutos, el ingreso de los consumidores y los precios de los productos complementarios o sustitutos, (aquellos productos o servicios que por sus características o uso similar al del objeto del proyecto, representan una competencia para él).

LA OFERTA

Consiste en establecer el vínculo entre la demanda y la forma en que ésta será cubierta por la producción presente o futura del bien o servicio que se pretende introducir en el mercado que se desea satisfacer.

Los elementos fundamentales de la determinación de la oferta son: costos de producción, nivel de tecnología y el precio del bien.

EL PRECIO

Se refiere a la cantidad de dinero que se tendrá que recibir a cambio de los bienes o servicios que se producirán.

LA FUNCIÓN DE LA DEMANDA

La demanda es el número de unidades de un bien o servicio que los consumidores están dispuestos a adquirir durante un período determinado de tiempo y según determinadas condiciones de precio, calidad, ingresos, gastos de los consumidores. La teoría de la demanda, intenta explicar el comportamiento de los consumidores y la manera en la que distribuyen su ingreso entre los diferentes bienes y servicios.

ANÁLISIS DE MERCADO

Su propósito es llevar a cabo un estudio completo y analítico del producto en relación con el cliente, ya sea con respecto a un artículo en particular o para toda la gama de productos. La decisión de realizar una investigación completa queda en manos de la dirección general, ya que es muy costosa.

Dicho análisis se hace para descubrir lo que necesita el consumidor, para anticiparse más exacta y rentablemente a sus deseos conocidos, adaptando el producto a los mismos y a las necesidades futuras.

Con el estudio de mercado, se definen los hábitos de compra del consumidor para sincronizar las tácticas de comercialización con dichos hábitos. Preferentemente debe describirse el producto con las mismas palabras y términos empleados por el consumidor. Se persigue averiguar los puntos vulnerables del consumidor para poder convertirlo más fácilmente en usuario de ramas específicas de productos o servicios.

Al realizar este estudio se deben atender los cuatro aspectos de mercado que se consideran como "regla de las cuatro p´s ":

1.- El **Producto** adecuado,

2.- En el lugar o **Plaza precisa**,

3.- Con la **Promoción** y en el momento oportuno, y

4.- Al **Precio** justo.

Como resultado del estudio se obtienen medidas estadísticas sobre el mercado potencial para un servicio o producto en particular. Se debe realizar un estudio del aspecto psicológico y de preferencias del público consumidor, y

también es importante hacer un análisis del poder adquisitivo de la sección del mercado que se pretende abarcar. Se debe delimitar la estructura del mercado definiendo las características sociales, económicas y culturales de cada segmento poblacional al que se quiere dirigir el proyecto. La publicidad de un producto se determina en gran parte en el resultado del análisis anterior.

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD

Se le conoce también como **Anteproyecto Definitivo**, donde se trata de ordenar las alternativas de solución para el proyecto según ciertos criterios elegidos para asegurar la optimización en el uso de recursos empleados. En el Anteproyecto Definitivo o Estudio de Factibilidad se deberá justificar la opción hecha por una de las referidas alternativas y caracterizar otras que le siguen en orden de importancia para justificar la elección hecha frente a criterios aceptados para evaluar el proyecto. Este último aspecto se conoce también como **evaluación económica del proyecto**. Este estudio incluye estimaciones de recursos humanos, operacionales y de infraestructura necesarios para la exitosa conclusión del proyecto.

EVALUACIÓN DEL PROYECTO

Durante el anteproyecto se realiza la evaluación económica. Es importante aclarar que en este momento se han realizado ya los estudios suficientes como para determinar la posibilidad de que exista una inversión y el monto necesario de ésta. Pero surge ahí la interrogante de cuál es la ganancia sobre esa inversión. Para saberlo se aplican diversos métodos de análisis que se emplean para comprobar la

rentabilidad económica del proyecto. Para tal determinación deben de tomarse en cuenta que el dinero pierde su valor real con el tiempo.

La evaluación de proyectos se puede realizar por dos enfoques: El financiero, el económico y social. Generalmente el análisis se inicia por medio del enfoque financiero y después se complementa con los detalles necesarios, de manera que resulte una evaluación económica y social.

EVALUACIÓN FINANCIERA

Para llevar a efecto este enfoque se realiza una cuantificación de los ingresos y egresos que se basa en las sumas que se reciben, se entregan o dejan de recibirse. Se habla pues de un análisis microeconómico que toma como base los precios del mercado para valorar los requerimientos y productos del proyecto.

EVALUACIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL

Este es un enfoque macroeconómico de los beneficios del proyecto a la comunidad. Para tal efecto hay que hacer una revisión a los costos y beneficios del proyecto para saber si no tiene algún impacto en la comunidad que no ha sido evaluado por no impactar al inversionista.

El análisis de mercado, contempla un análisis de mercadotecnia, que se planeará de acuerdo, principalmente, al tipo de producto o servicio que se propone en el proyecto, el tipo de mercado, y a sus características. La planeación de mercadotecnia se inicia en el análisis de oportunidades en el ambiente económico en que se desarrolla el proyecto. Y debe complementarse con los siguientes análisis:

- Análisis ambiental y de mercado,
- Análisis de comportamiento,
- Análisis de segmentación del mercado, y
- Medición de demanda y pronóstico.

Para la elaboración del proyecto, también debe hacerse una estimación de la operación, es decir, todos los procedimientos administrativos que se deben implantar a la par del proyecto. Es en este momento cuando se plantea la posibilidad de contratar directamente, efectuar subcontrataciones, invertir grandes cantidades en oficinas y su equipo, etc. Para llevar a cabo una decisión es suficiente con analizar de manera simple la influencia que estos procedimientos administrativos tienen en el monto de la inversión y los costos del proyecto.

Ahora bien, los sistemas y procedimientos organizacionales que se presentan en un proyecto determinado van a establecer la forma física de su estructura.

Otro aspecto de importancia que se debe evaluar, es el legal; aún cuando esto no afecta directamente a las decisiones que se tomen en el proyecto, tiene una influencia indirecta en los costos. Un ejemplo de lo anterior es la restricción en la ubicación del proyecto.

PROYECTO DEFINITIVO

Es la última etapa del proyecto y es donde se deben plasmar confiablemente los datos del anteproyecto para dar paso a la realización efectiva del mismo. En esta etapa se realiza el Documento del Proyecto o Prospecto; el cual se encuentra integrado por los análisis de mercado, ingeniería económico–financiera y el plan de ejecución. Es aquí donde se establecen los elementos cuantificables y no cuantificables de un proyecto, además de la combinación adecuada de éstos. Como se mencionó anteriormente, el proyecto de inversión es prospectivo ya que las situaciones imprevistas, que siempre ocurren, pueden representar pequeñas o grandes amenazas en la ejecución del plan.

Para poner en funcionamiento el proyecto se establece un **plan de ejecución**, que establezca en forma detallada y cronológica las secuencias de actividades. En esta fase o etapa del proyecto se concentra la inversión y también, en general, los desembolsos del financiamiento. Por esta razón es útil disponer del mayor detalle posible de las previsiones de la cronología estimada, con la finalidad de coordinar mejor la adquisición de materiales de equipos, la prestación de servicios por terceros y la realización directa de tareas de montaje y construcción, hasta la puesta en marcha del proyecto.

El plan de ejecución es un elemento de juicio, en cuanto dependen del factor **tiempo de ejecución**. A este efecto el plan de ejecución debe contener los siguientes elementos:

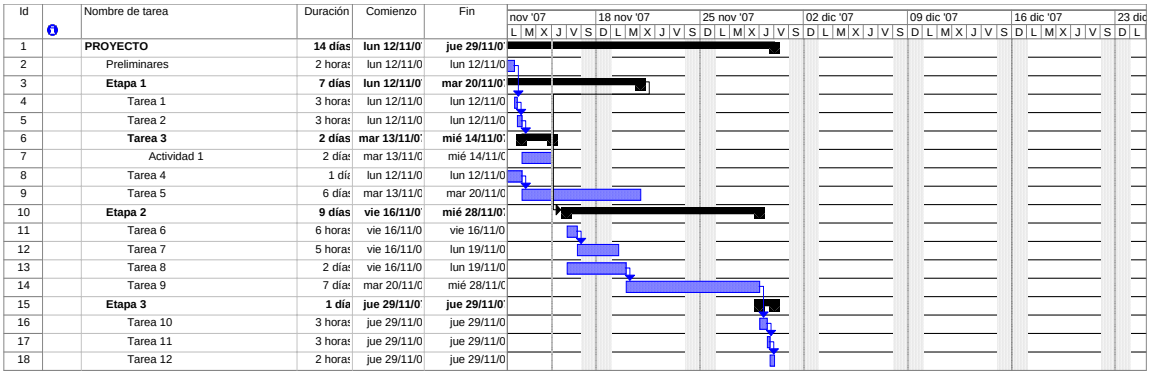
1. El **desglose completo** de la fase de ejecución en **tareas o actividades** bien identificadas que en su conjunto constituyen la realización completa del proyecto, con la estimación de las respectivas **duraciones** en un grado de detalle compatible con los estudios técnicos ya realizados al completarse el anteproyecto definitivo o estudio preliminar.

2. La ordenación de las tareas en una **red de actividades** que exprese el encadenamiento, las dependencias y las restricciones de tiempo que existen entre estas tareas y la caracterización de los eventos que constituyen su iniciación y terminación.

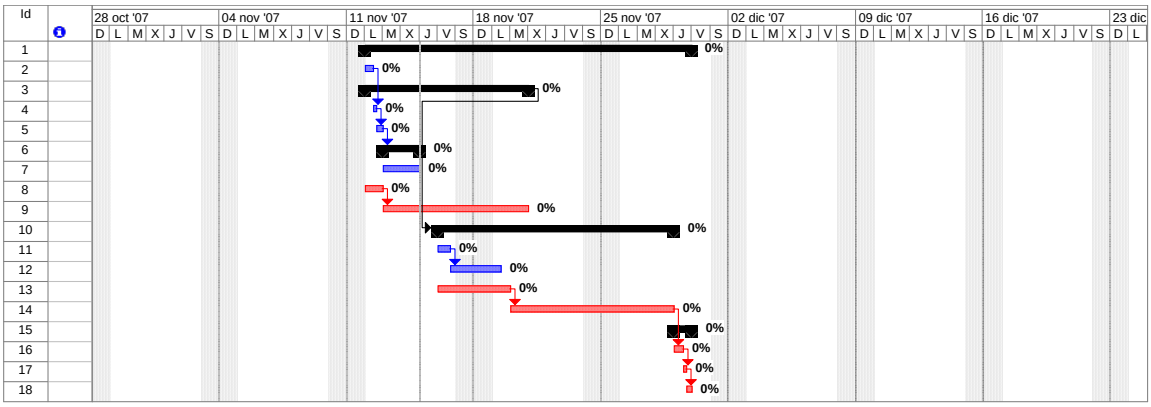
3. El cálculo de las fechas características de iniciación y terminación de cada tarea, con identificación de la **ruta ó rutas críticas** y la determinación de las **holguras** de eventos.

4. El **calendario**, (que va desde la aceptación o aprobación del anteproyecto hasta la operación normal de una unidad proyectada) y el **diagrama de Gantt**, que es una técnica de planeación y control desarrollada por Henry L. Gantt que muestra, mediante una grafica de barras los requisitos de tiempo para las diversas tareas de una producción o algún otro programa con el planteamiento de holguras existentes, y los esquemas indicativos de los requisitos necesarios para cada tarea en cuanto a materiales, mano de obra, servicios de terceros y financiamientos. En la Figura 1 se muestra un ejemplo de Gráfica de Gantt.

Figura 1
DIAGRAMA DE GANTT



Id	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin
1	**PROYECTO**	**14 días**	**lun 12/11/0**	**jue 29/11/0**
2	Preliminares	2 horas	lun 12/11/0	lun 12/11/0
3	**Etapa 1**	**7 días**	**lun 12/11/0**	**mar 20/11/0**
4	Tarea 1	3 horas	lun 12/11/0	lun 12/11/0
5	Tarea 2	3 horas	lun 12/11/0	lun 12/11/0
6	**Tarea 3**	**2 días**	**mar 13/11/0**	**mié 14/11/0**
7	Actividad 1	2 días	mar 13/11/0	mié 14/11/0
8	Tarea 4	1 día	lun 12/11/0	lun 12/11/0
9	Tarea 5	6 días	mar 13/11/0	mar 20/11/0
10	**Etapa 2**	**9 días**	**vie 16/11/0**	**mié 28/11/0**
11	Tarea 6	6 horas	vie 16/11/0	vie 16/11/0
12	Tarea 7	5 horas	vie 16/11/0	lun 19/11/0
13	Tarea 8	2 días	vie 16/11/0	lun 19/11/0
14	Tarea 9	7 días	mar 20/11/0	mié 28/11/0
15	**Etapa 3**	**1 día**	**jue 29/11/0**	**jue 29/11/0**
16	Tarea 10	3 horas	jue 29/11/0	jue 29/11/0
17	Tarea 11	3 horas	jue 29/11/0	jue 29/11/0
18	Tarea 12	2 horas	jue 29/11/0	jue 29/11/0



Esta fase incluye la presentación de toda la ingeniería básica y complementaria del proyecto (topografía, geotecnia, estructural, hidráulica, sanitaria); de los elementos de diseño y reajustes al mismo; de los costos y presupuestos; del cronograma de ejecución del proyecto; del presupuesto de costo general y de cada componente; el análisis de precios unitarios y costos anuales de administración, mantenimiento y operación del proyecto; programación de obras; planos de construcción; de la información ambiental que incluye el análisis de impacto ambiental y el plan de manejo ambiental, los diseños arquitectónicos y urbanísticos, los estudios económicos de costo-beneficio; los estudios financieros que contengan los esquemas de recuperación de inversiones del proyecto y las

recomendaciones generales. En resumen, este proyecto lo constituyen los documentos necesarios para ejecutar y operar el proyecto de inversión inmobiliaria. En la etapa de operación donde el futuro se vuelve presente, se pone a prueba la calidad de la planificación.

CAPÍTULO 2

EVALUACIÓN FINANCIERA Y FACTIBILIDAD DEL PROYECTO

Este capítulo se enfoca en lo que es el tema central de este trabajo de tesis, es decir, la presentación y evaluación del proyecto de inversión, como tal, obviaremos algunas de las fases previas, señaladas en el capítulo anterior, para concentrar el enfoque en los documentos técnicos que normalmente se presentan a los inversionistas.

Es decir, partimos del supuesto de que los inversionistas tienen ya los estudios de mercado previos, que hicieron ya la selección entre las alternativas posibles, poseen el terreno mencionado y un capital determinado. Al Ingeniero Civil le indican la localización del terreno y el presupuesto con el que cuentan para echar a andar el mismo y le piden que realice la evaluación del proyecto, describiendo las diferentes fases en que se dividirá el proyecto de inversión, destacando los componentes principales de fases, aquí se incluye un análisis detallado de los distintos estudios que deben realizarse en el proyecto; es decir, se presenta el contenido medular de los documentos técnicos que se deben presentar a los inversionistas en un proyecto de inversión. Se presentan los pasos a seguir para la formulación, evaluación financiera y presentación del proyecto.

EVALUACIÓN FINANCIERA.

En esta evaluación es donde debe presentarse la inversión así como la proyección de ingresos y de los gastos. Por otro lado, se presentan también las formas de financiamiento que se prevén para todo el periodo de ejecución y operación del proyecto.

En esta parte, se comprueba que el proyecto de inversión se puede realizar con los recursos financieros con que se cuenta o los que son necesarios de conseguir a través de financiamiento bancario. Al evaluar la decisión de comprometer esos recursos se debe hacer la comparación con otras opciones en las que el dinero, con el que cuentan los inversionistas para realizar el proyecto, no corre los riesgos que supone un proyecto de inversión. Es decir, tiene que evaluarse la rentabilidad futura del proyecto con relación a la tasa de interés que el capital estaría ganando si estuviese seguramente invertido en un banco, y además, tiene que evaluarse la rentabilidad del proyecto frente a lo que el inversionista estaría pagando al banco por concepto de interés sobre los fondos que el banco prestara, en caso de que el capital para financiar el proyecto fuera conseguido a través de un préstamo bancario. En ambos casos, ya sea que el capital con el que se cuente para echar a andar el proyecto sea propio o prestado, en la evaluación del proyecto debe contemplarse la rentabilidad futura del proyecto y compararse frente a la tasa de interés bancaria, que representa para el inversionista el costo por el uso del dinero. Por lo tanto, con la evaluación financiera se puede calificar la viabilidad del proyecto y su posición frente a otras opciones de inversión.

Este tipo de análisis, permite juzgar los resultados y de esta manera facilitar la toma de decisiones sobre invertir o no invertir en determinado proyecto, el proyecto se lleva a cabo, si la rentabilidad esperada del mismo es superior a la tasa de interés.

RECURSOS FINANCIEROS PARA LA INVERSIÓN.

Los análisis técnicos implican desembolsos de capital; con el análisis financiero se pretende justificar ese desembolso así como todos los gastos que se implican en el proceso, la localización, las obras, la organización y el calendario del proyecto. Además, se debe demostrar que la entidad o las personas que realicen el desembolso del capital, tengan los recursos suficientes para cubrir las erogaciones mencionadas.

Los requerimientos de capital deben programarse de manera escalonada durante el período de construcción y durante el período de operación del proyecto. Es importante hacer distinción del capital que se recaudará en moneda nacional y la parte que se tendrá en alguna moneda extranjera. Para tales efectos, deben considerarse las necesidades directas e indirectas de divisas para la adquisición de equipo y de insumos (incluyendo tecnología y servicios), así como gastos operacionales. De lo anterior se deduce que apoyado en el estudio técnico, se hace la división del capital que se invertirá en moneda nacional y la parte que se invertirá en divisas. Cuando el capital de alguno de los responsables del proyecto se aporte en algún activo fijo, se describirá ese activo al referirse a las características del mismo (técnicas y físicas) y su valor a precio de mercado.

PROYECCIÓN FINANCIERA.

Se parte de una comparación de las necesidades de recursos financieros necesarios para el proyecto (estimadas, basándose en los costos de construcción y de producción y los gastos por insumos) y los datos de ingresos que se proyecta obtener con la operación normal de la empresa, es decir los ingresos por la venta de los lotes. Al compararse la proyección de ingresos totales que se espera obtener

con la previsión de costos totales y cada uno de estos a sus diversos niveles; se obtiene un indicador que servirá para el análisis de la sensibilidad financiera de la empresa ante variaciones en sus operaciones económicas. Dicho indicador se perfecciona cuando se consideren variaciones previsibles en los precios de los productos.

Al hacer un análisis de sensibilidad financiera para un proyecto de inversión, se crea la posibilidad de comparar la rentabilidad de la inversión con las diversas tasas de interés prevalecientes en el mercado financiero en ese momento. De tal manera, lo que en realidad se considera son los diversos costos del dinero para las diferentes partes de la inversión cuyo financiamiento sea en condiciones distintas.

La tasa de rendimiento mínimo aceptable (TREMA) permite el establecimiento de la utilidad marginal del dinero en cada caso y, en consecuencia, las ventajas financieras de la inversión en comparación con las tasas de interés prevalecientes. Por utilidad marginal del dinero se entiende el rendimiento, la utilidad, que una unidad adicional de dinero invertido en el proyecto—es decir, que un peso más invertido—representará para el inversionista.

Cuando el proyecto es financiado por inversionistas extranjeros, es importante destacar que el presupuesto de ingresos y gastos, debe presentarse concisamente y lo más homogéneamente posible si se trata de un presupuesto donde se maneje más de una moneda. De preferencia, el presupuesto debe presentarse en un solo tipo de moneda, siendo ésta normalmente, la moneda corriente del país donde se establecerá el proyecto, y para presentar alguna

comparación a nivel internacional los resultados pueden presentarse también en dólares americanos.

FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

Al momento de presentar las distintas fuentes de recursos financieros del proyecto, se hace un resumen ordenado a manera de cuadro, que debe comprender las fuentes de financiamiento que darán vida al proyecto, así como su distribución en los diversos usos que comprende éste o, en otras palabras, el origen y la aplicación de los recursos. Dicho cuadro, contendrá las necesidades de liquidez que manejará el proyecto atendiendo a los rubros. El **origen o fuente de los fondos** puede ser:

- Capital propio o recursos presupuestarios o de fondos especiales.
- Créditos a corto plazo de bancos y proveedores.
- Prestamos a mediano y largo plazo.
- Venta de productos o servicios, recaudación de impuestos y otras formas de pago por servicios si se trata de proyectos del sector público.
- Saldo del año anterior.

La suma de los rubros anteriores da el **total de fondos clasificados por su fuente de obtención.**

En seguida se presenta el total de **fondos clasificados por su uso**, que es la suma de:

- Inversión fija.

- Activos en cuenta corriente; por aumento de las cuentas por cobrar y de los inventarios.
- Costos de producción sin incluir la depreciación e intereses de largo plazo pero incluyendo los intereses a corto plazo.
- Pagos de crédito a corto plazo.
- Impuesto sobre la renta.

A la diferencia que exista entre el total de fondos clasificados por sus fuentes y el total de los fondos clasificados por su uso se le denomina disponibilidad para dividendos, servicios de créditos y reservas, el cual debe dividirse de la siguiente manera:

1) Servicios de créditos a mediano y largo plazo.
2) Pago de dividendos.
3) Saldo para el año siguiente de:
    a) Depreciación y otras reservas.
    b) Disponibilidad neta.

Este reporte se presenta de manera comparativa de acuerdo a un período de tiempo idóneo, es decir se presenta el año de iniciación de proyecto y enseguida, el año inmediato posterior a éste.

Al presentar un presupuesto proforma de la operación de la unidad proyectada, los rubros de ingresos y gastos que deben incluirse son los indicados a continuación para efectos de proyectos del sector privado:

(+) INGRESOS:

Aportaciones de capital.

Préstamos y créditos.

Ventas de productos o servicios.

Otras ventas.

Otros ingresos.

Saldo del año anterior.

(-) GASTOS:

Materias primas y otros materiales.

Energía y combustibles.

Mano de obra.

Seguros, impuestos y arrendamientos.

Gastos de comercialización.

Depreciación y obsolescencia.

(=) SALDO PARA EL AÑO SIGUIENTE:

Al elaborar este cuadro es posible establecer el movimiento de caja, al confrontar los ingresos y los egresos del período y estos representan las condiciones financieras de las diversas fases del proyecto. La información que proporciona este análisis hace posible calcular ciertos indicadores básicos para la evaluación del proyecto, como son la tasa de rendimiento interno, el valor neto actualizado de los ingresos y el período de recuperación de las inversiones. Estos indicadores se incluyen entre los principales elementos que deberán ponderarse en las decisiones de llevar a cabo el proyecto.

ANÁLISIS FINANCIERO.

Al hacer la comprobación de la viabilidad financiera del proyecto de inversión y al realizar el examen de sensibilidad a las probables variaciones del planteamiento básico, se hacen con instrumentos de análisis financiero que en el cuerpo del proyecto deben incluirse. La información que se presenta en este apartado, tiene varias fuentes:

- Del pronóstico de ventas obtenido por el estudio de mercado.
- De los resultados del análisis de costos en cuanto a sus montos y a su carácter fijo o variable obtenidos en el estudio técnico y,
- Del cuadro de fuentes y usos de fondos del propio estudio financiero.

INSTRUMENTOS DE ANÁLISIS FINANCIERO.

Para demostrar la viabilidad del proyecto es que se realiza la evaluación financiera, esta viabilidad debe considerarse en condiciones de financiamiento planteadas y deben determinarse los márgenes de variación de las condiciones dentro de las cuales se mantiene la viabilidad del proyecto, dicho análisis se realiza por medio de:

ANÁLISIS DE FLUJO DE CAJA.

Dicho análisis se presenta en el cuadro de fuentes y usos de fondos y con actualizaciones financieras para calcular:

- La tasa interna de retorno.

- El valor presente neto; que contará con una justificación explícita de la elección de la tasa de descuento.
- Un conjunto de indicadores contables adecuado a la naturaleza del proyecto, como pueden ser el índice de rentabilidad, la relación de ventas a costos y el período de recuperación de la inversión.

Dentro del análisis financiero se deberán tomar en consideración aquéllas variables y comportamientos a los que es más sensible el proyecto.

PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO FINANCIERO.

Para presentar los resultados del análisis financiero puede hacerse de la siguiente manera:

Recursos Financieros de la Inversión.

- **Necesidades totales de capital**. En este rubro se presenta el cómputo de todos los costos correspondientes a la inversión y al capital de trabajo necesario para la instalación y operación del proyecto, los gastos deben organizarse y clasificarse.
- **Para cubrir la inversión fija**. El capital fijo debe considerar los rubros referentes a: gastos de estudios, investigaciones preliminares, organización de la empresa, pago de permisos y licencias; compra de terrenos y recursos naturales, incluidos gastos adicionales que implican estas compras; gastos de construcción de obras físicas, comprendida la adaptación del terreno,

edificios y servicios complementarios y de infraestructura; compra de maquinaria, equipos, aparatos, útiles, instrumentos, y los respectivos gastos de transporte y montaje; costo de la puesta en marcha del proyecto; pago de intereses durante la etapa de construcción; imprevistos.

- **Para cubrir las necesidades de capital de trabajo**. Aquí deben de justificarse las necesidades de mantenimiento de diversas existencias que determinen el capital de trabajo en función de factores específicos inherentes a la naturaleza de las materias primas, distancias, seguridad y continuidad de los transportes, localización de la unidad productiva, políticas de comercialización, entre otros.

- **Calendario de inversión**. La finalidad es establecer un primer esquema consolidado del calendario de inversiones basado en el estudio técnico, para hacerlo compatible con las condiciones del financiamiento y con el plan de ejecución.

- **Capital disponible**. Aquí se presenta una relación de los aportes de capital propio por parte de los realizadores del proyecto, especificando las fechas para su constitución y realización.

Análisis y Proyectos Financieros.

En esta fase se pretende proyectar y comprar los ingresos totales con los gastos de ejecución y de operación del proyecto, con la finalidad de mostrar el flujo de caja que se obtendrá de las operaciones financieras normales. Del análisis correcto de la utilización de la capacidad instalada y de otras variables que afecten a los costos, y de los ingresos, dependerá la correcta apreciación de la sensibilidad financiera del proyecto. De igual manera, estos resultados serán la base para la evaluación financiera y económica.

- **Proyección de los gastos.** Deben de presentarse en este punto la secuencia de los gastos previstos, partiendo de la ejecución del proyecto. La base para esta determinación es el calendario de las inversiones y las estimaciones de gastos de operación y otras constantes.

- **Proyección de los ingresos.** Es una estimación de los ingresos durante las fases sucesivas de ejecución y operación del proyecto.

- **Financiamiento adicional.** Se presenta el resultado de la comparación por diferencia entre los ingresos y gastos estimados para cada año del proyecto, incluyendo las necesidades de financiamiento adicional, tanto para la inversión fija como para la operación del proyecto.

- **Programa de financiamiento.** Una vez que se cuenta con los datos anteriores, se organiza el programa de financiamiento, considerando las fuentes externas e internas de recursos financieros que entran en el proyecto. Debe efectuarse la separación de los recursos propios y los externos de la empresa.

- **Estructura y fuentes de financiamiento.** Este punto especifica el origen, cronología y forma de participación estimadas en el financiamiento total del proyecto.

- **Cuadro de fuentes y usos de fondos.** En este cuadro se intenta clasificar en categorías y destacar el origen y destino de los recursos financieros de acuerdo a las etapas de ejecución y operación del proyecto. Es conveniente que el cuadro incluya una estimación de las disponibilidades anuales resultantes, indicando las asignaciones que se pueden hacer a rubros como préstamos, pago de dividendos y constitución de reservas, lo anterior conforme a la política financiera que establezca la empresa. El cuadro es, por un lado líneas de las distintas fuentes y usos de los fondos, ubicando en las columnas los valores relativos a cada período financiero.

EVALUACIÓN FINANCIERA.

Una vez que se cuenta con el cuadro de fuentes y usos de fondos, se pueden obtener ya coeficientes e indicadores característicos de los resultados financieros del proyecto. Para poder registrar dichos indicadores es de suma importancia la sucesión de valores anuales de ingresos y gastos totales, la diferencia de estos

conceptos da como resultado el ingreso neto anual positivo o negativo del proyecto. Con dicho valor, considerado año con año o de forma acumulada, es posible obtener la tasa interna del retorno del proyecto y calcular a la vez, el valor presente neto de sus ingresos. Estos datos dan el resultado de la vida financiera del proyecto, considerando la cronología del flujo de caja e incluyendo la consideración de la relación con el tiempo tomado como variable económico-financiera.

La presentación de estos indicadores es recomendable de la siguiente manera:

- Tasa interna de rendimiento.
- Valor presente neto de los ingresos y,
- el período de recuperación de la inversión

EVALUACIÓN ECONÓMICA.

El estudio de la evaluación es la última parte de toda la secuencia del análisis de viabilidad del proyecto. Para llegar a este punto ya se ha determinado que existe un mercado potencial para el proyecto. También se ha definido el proceso productivo y los costos que se tendrán, a la vez que se ha determinado la inversión necesaria para llevar a cabo el proyecto. Pero, aún cuando se ha determinado cuales serán las utilidades que arrojará el proyecto durante los años probables de su operación, no se ha definido si económicamente es rentable para sus realizadores. Es entonces cuando surge el problema de definir cuál es el método óptimo para calcular la rentabilidad económica del proyecto.

Como se mencionó anteriormente, el dinero disminuye su valor real con el paso del tiempo. Por tal razón, el método que se elija, debe considerar dicho cambio.

MÉTODOS QUE CONSIDERAN EL CAMBIO DE VALOR A TRAVÉS DEL TIEMPO.

Para poder definir los métodos más comunes, es necesario establecer de manera breve la forma en que funcionan generalmente. Se considera que se deposita el dinero que se va a invertir en la empresa, como si se depositara en el banco; a la cantidad se le denomina *p* (primera letra presente). El tiempo que abarque como período de estudio o duración del proyecto se denomina tiempo cero (t0).

El hecho de depositar en un banco o invertir en la empresa lleva consigo la generación de una ganancia, la cual se llama i (tasa de interés) y se denomina n al número de períodos de tiempo en que el dinero ganará dicho interés. Es importante determinar N se convierte entonces en el número de períodos capitalizables. Basándose en lo anterior se puede considerar que se deposita una cantidad en el banco sin retirar los interesas generados.
Entonces, la fórmula para determinar que cantidad se obtendrá en el futuro (F) en n períodos de capitalización es:

$$FN = P(1+I)_N$$

VALOR PRESENTE NETO.

El Valor Presente Neto (VPN) es uno de los indicadores financieros más comunes en la evaluación de proyectos. Con él se determina la equivalencia en el tiempo cero de los flujos de efectivo futuros que genera un proyecto y compara esta equivalencia con la inversión inicial. Cuando dicha equivalencia es mayor que la inversión inicial, entonces, es recomendable que el proyecto sea aceptado.

El VPN se define como la diferencia entre el valor actual de los flujos netos de efectivo y la inversión inicial. Es decir, es el valor obtenido en cantidades monetarias, después de actualizar los flujos de efectivo anuales futuros durante la vida del proyecto y restarlos a la inversión inicial.

El proceso de obtención del valor presente o, también llamado, descuento de los flujos de efectivo consiste en obtener el valor de una cantidad futura en el presente, suponiendo que se le aplica un cierto interés o rendimiento. A este rendimiento se le conoce comúnmente como tasa de descuento, rendimiento requerido, costo de capital, o costo de oportunidad.

En resumen, el valor presente neto es la diferencia, en el valor monetario, que resulta de la inversión inicial y la suma de los flujos descontados.

Al obtener el estado de resultados, se determina información sobre los flujos netos de efectivo (FNE), los cuales son de utilidad para realizar la evaluación económica.

Al restar el capital inicial a los flujos descontados, se obtienen las ganancias esperadas contra todos los desembolsos necesarios para producir dichas ganancias, con un poder adquisitivo de la moneda equivalente en el tiempo cero (recordando que el tiempo cero para un proyecto de inversión, es el tiempo actual). Es lógico pensar que para considerar viable la opción de inversión en un proyecto, las ganancias deberán ser mayores a los desembolsos, esto da por resultado que el VPN sea mayor que cero. Para el cálculo del VPN se utilizará el costo de capital o tasa de retomo mínima aceptable (TREMA). En caso de que la tasa de descuento costo de capital TREMA aplicada en el cálculo del VPN coincidiera con la tasa de inflación promedio que se pronostica para los próximos cinco años, las ganancias servirán para mantener el valor adquisitivo real que la empresa tiene para el año cero con la condición de reinvertir todas las ganancias.

Cuando el VPN es igual a cero, porque el costo de capital es igual al promedio de inflación en el período que se plantea, no se aumenta el patrimonio de la empresa durante ese período. Por otra parte, aunque el VPN sea igual a cero, se considerará un aumento en el patrimonio de la empresa si el costo de capital aplicado para calcular dicho valor, es superior a la tasa de inflación promedio esperada en ese período de tiempo.

Se presentará una ganancia en caso de que el resultado del VPN sea mayor a cero. Esto sólo implica una ganancia extra después de ganar la TREMA considerada para todo el período. Lo anterior demuestra la importancia que tiene la selección de una TREMA apropiada. La tasa de descuento utilizada debe ser definida de acuerdo a la naturaleza del proyecto, por lo cual, se establece sobre topes mínimos, es decir, esta tasa debe ser una Tasa de Rentabilidad Mínima

Aceptada (TREMA) para el inversionista (Valle, 1997). Es importante destacar que la TREMA se define como:

a) ÍNDICE INFLACIONARIO + PREMIO DE RIESGO

Esto significa que a la inversión se le deben agregar ciertos factores para determinar la TREMA, en primer lugar la ganancia que se desea obtener; incluyendo la tasa de inflación; y, un premio o sobretasa por arriesgar el dinero en esa inversión. La tasa de inflación que se determina debe ser el promedio del índice inflacionario pronosticado para los años en que se desarrolle el proyecto.

En lo que se refiere al premio, éste debe considerar los rendimientos que obtienen inversionistas privados u otras empresas, por ejemplo puede considerarse varias empresas similares y los rendimientos que obtienen por sus acciones.

Para determinar la TREMA se deben considerar:

- La inflación prevaleciente en la economía.
- La tasa de interés sobre inversiones a largo plazo en el mercado de dinero ó capitales.
- El costo ponderado de capital de las diferentes alternativas de financiamiento para el proyecto.

b) FÓRMULA PARA CALCULAR EL VALOR PRESENTE

$$VP = \left[\frac{VF}{(1+i)^n} \right]$$

VP = Valor presente (Valor Hoy)

VF = Valor Futuro

i = Tasa de interés (inflación o descuento)

n = Periodo (Mes, Trimestre, Año)

c) FÓRMULA PARA CALCULAR EL VALOR PRESENTE NETO

$$VPN = \sum_{t=0}^{n} \left(\frac{FNE}{(1+i)^n} \right) \text{-Io}$$

donde:

FNE = Flujo neto de efectivo en el año t.

i = Tasa de descuento (TREMA).

I_0 = Inversión inicial.

Como se puede apreciar en la fórmula anterior, el VPN es inversamente proporcional al valor de los intereses **i** aplicada, de modo que, como la ***i*** aplicada es la TREMA, si se pide un gran rendimiento a la inversión (es decir, si la tasa mínima aceptable es muy alta), el VPN puede volverse fácilmente negativo, y en eses caso se rechazaría el proyecto.

Cuanto más grande sea la tasa de interés (TREMA) el Valor Presente Neto (VPN) disminuye y viceversa. Esto es así debido a que cuando los flujos de efectivo se descuentan a una tasa cada vez mayor llega un punto que al descontarle la inversión inicial, el VPN se vuelve negativo.

Los criterios utilizados para decidir sobre el proyecto por este método son los siguientes:

CASO 1.- VPN > 0 : el proyecto se acepta.
CASO 2.- VPN = 0 : el proyecto se acepta o no, en todo caso se revisa.
CASO 3.- VPN < 0 : el proyecto se rechaza.

La idea general es que un VPN positivo, además de recuperar la inversión inicial obtiene beneficios en términos monetarios. Un VPN igual a cero no significa que la utilidad del proyecto sea nula. Significa que proporciona una utilidad similar a otra alternativa de inversión financiera a la misma tasa, por ejemplo los CETES a largo plazo.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL CÁLCULO DEL VALOR PRESENTE NETO (VPN) EN LA EVALUACIÓN DE UN PROYECTO DE INVERSIÓN

VENTAJAS	DESVENTAJAS
Considera el efecto del tiempo sobre el valor del dinero.	La desventaja radica en la determinación de la tasa de rentabilidad mínima aceptada, TREMA, en vista de que, no existe un método cien por ciento confiable para calcularla.
Es único, independientemente del comportamiento de los flujos.	
Nos da un valor en términos monetarios	

TASA INTERNA DE RENDIMIENTO (TIR)

La Tasa Interna de Rendimiento (TIR) es un índice de rentabilidad ampliamente aceptado en la evaluación de proyectos. Se le llama tasa interna de rendimiento o retorno porque supone que el dinero que se gana se reinvierte en su totalidad. Es decir, se trata de la tasa de rendimiento generada en su totalidad en el interior de la empresa por medio de la reinversión.

En su término más general se puede definir la TIR como la tasa de descuento que hace que el valor presente de los flujos de caja sean iguales a la inversión inicial, en otras palabras la tasa de descuento que hace que el VPN = 0. La tasa interna de rendimiento representa el porcentaje o la tasa de interés devengada sobre el saldo aún no recuperado de una inversión.

El saldo aún pendiente de una inversión puede verse como la porción de la inversión inicial que está por recuperarse después de que los pagos de intereses y los ingresos se han agregado y deducido respectivamente, hasta el momento en el tiempo que se esté considerando. En otras palabras, es la tasa de interés producida por el saldo aún no recuperado de una inversión, de manera que el saldo restante al finalizar la vida de la inversión es igual a cero.

La fórmula matemática de la TIR se expresa de la siguiente forma:

$$0 = \left[\sum_{t=0}^{n} \frac{FNEt}{(1+i^*)t} \right] - I_0 = VPN = 0$$

donde:

FNE = Flujo neto de efectivo en el año t.

i* = Tasa interna de rendimiento (TIR).

I_0 = Inversión inicial.

VPN = Valor Presente Neto

El cálculo de la tasa interna de rendimiento, requiere por lo general una solución de ensayo y error que haga que el VPN se iguale a cero. Para un mismo proyecto, utilizando el VPN y la TIR la decisión debe ser siempre la misma, es decir, si la TIR es mayor que la TREMA, entonces el VPN es mayor que cero. Por el contrario, si la TIR es menor que la TREMA, entonces el VPN es menor que cero.

De acuerdo con el criterio de la TIR existen tres resoluciones aplicables a cualquier proyecto:

CASO 1. Si la TIR > TREMA : el proyecto debe ser aceptado.
CASO 2. Si la TIR = TREMA : el proyecto se acepta o en todo caso se revisa.
CASO 3. Si la TIR < TREMA : el proyecto debe ser rechazado.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DE LA (TIR):

VENTAJAS	DESVENTAJAS
Es un indicador propio del proyecto.	La principal desventaja se presenta cuando los flujos de efectivo muestran un comportamiento irregular, es decir, que existan flujos positivos y negativos de forma desordenada. En estos casos, pueden existir varias TIR por lo cual no puede llegarse a una conclusión certera sobre el proyecto.
No se necesita conocer una tasa de interés con el fin de determinar la TIR como sucede con el VPN.	
Muestra la tasa máxima a la que el proyecto debe contraer sus créditos.	
Para situaciones de inversión en las cuales el conocimiento sobre el futuro y sobre las tasas futuras de interés sea altamente incierto, la TIR puede constituir una forma aceptable y fácil para comparar la rentabilidad económica de alternativas de inversión.	

PERÍODO DE RECUPERACIÓN (PER)

El período de recuperación o repago, se define como la longitud de tiempo requerida para recuperar el costo inicial de una inversión a partir de los flujos netos de caja producidos por ella para una tasa de interés igual a cero.

Para el cálculo del PER existen dos fórmulas:

$$1.\ PR = Io \Big/ \sum_{t=1}^{n} FNEP$$

$$2.\ PR = \sum_{t=1}^{n} FNE$$

donde:

Io = Inversión inicial.

FNE = Flujo neto de efectivo.

FNEP = Flujo neto de efectivo promedio.

Analicemos los errores en que se puede incurrir cuando se utiliza la primera fórmula. En principio, no podemos considerar un promedio, dado que se estaría suponiendo un comportamiento uniforme de los flujos para todos los años cuando en realidad pueden existir flujos bajos en los primeros años y altos en los últimos, lo cual anula el concepto del PER. Se concluye entonces, que se debe aplicar la fórmula 1 siempre y cuando los flujos sean realmente iguales durante todos los años, de lo contrario el procedimiento sería utilizar la fórmula 2.

Los criterios de decisión son:

1. Aceptar el proyecto cuando el PER sea inferior a la vida del proyecto.

2. Entre menor sea el PER, considerando el punto anterior, el proyecto es más atractivo para el inversionista.

VENTAJAS Y DESVENTAJAS DEL (PER):

VENTAJAS	DESVENTAJAS
Es interesante para el inversionista con recursos escasos, pero con muchas oportunidades de invertir.	La principal desventaja se deriva al no considerar la TREMA o la tasa de descuento.
Resulta de gran utilidad para aquellos proyectos en los cuales el progreso técnico impide inversiones de largo plazo.	Aún considerando una tasa de descuento, tiene el defecto, también, de conceder gran importancia a los rendimientos rápidos, olvidándose así de los flujos posteriores al año en que se recupera la inversión.
	No considera la rentabilidad real del proyecto.

CAPÍTULO 3

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El estudio de caso que aquí se presenta se refiere a un proyecto de inversión privada, donde el objetivo es presentar a los inversionistas dueños del capital un proyecto que cumpla con tres objetivos: maximizar los beneficios de la inversión, minimizar el riesgo y maximizar la flexibilidad del proyecto, brindando, por otra parte, al segmento de mercado establecido, un producto de calidad superior.

Este proyecto consiste en el desarrollo de un terreno para construcción de un proyecto inmobiliario - turístico que denominaremos "PORTAL DEL LAGO". (Foto 1) El predio cuenta con una superficie de 12.73 hectáreas, se ubica dentro del Desarrollo Turístico "Los Portales" el cual se encuentra aproximadamente a 15 km. del centro de población de Puerto Peñasco, limitando hacia el Este con el Desarrollo North Beach y al Oeste con el Desarrollo Turístico Playa Encantame, también aledaño a Mayan Palace, Coronado Village, Los Delfines, Playa La Jolla y The Village. El ingreso al Desarrollo "PORTAL DEL LAGO" es a través del acceso vial privado de "Los Portales", que se origina en la Carretera Puerto Peñasco-Caborca, entre el Libramiento derivado de la Carretera Sonoyta-Puerto Peñasco y el acceso principal a North Beach.

Foto 1

Los inversionistas buscan el mejor proyecto que maximice sus utilidades y que brinde la mejor opción tanto a nivel cuantitativo, como cualitativo. Es decir, buscan ofrecer el mejor producto, el más atractivo, para el mercado de ingresos medio – alto, buscando un segmento de mercado en personas que prefieran vivir en una comunidad cerrada, que tenga un acceso cercano al mar, pero no frente de este para minimizar el costo de mantenimiento ya que es una vivienda de fin de semana, y que no son del gusto de vivir en un edificio de condominios, a un costo razonable en el mercado. Allí, es necesario que el Ingeniero Civil presente un plan atractivo, que contenga los elementos que harán que los inversionistas tomen la decisión si invertir o no en este proyecto en particular. El proyecto que forma el núcleo de esta tesis, se presenta a continuación.

ESTRUCTURACIÓN ESPACIAL DEL PROYECTO

"PORTAL DEL LAGO" es un concepto sobre 12.73 hectáreas (Foto 2), con barda perimetral y control de acceso, en el cuál se denotan dos áreas. Una ofrecerá un total de 57 estudios de una y dos recamaras, 9 locales comerciales, plaza y kiosco, y otra área con 94 villas de cuatro recámaras en "clusters", todo con una ambientación tipo "pueblito mexicano" con calles empedradas, ríos secos, y lagos artificiales, sin dejar a un lado los servicios y comodidades de un proyecto de primer nivel; además de áreas de esparcimiento como alberca, palapa, jacuzzi, asoleaderos, área de juegos infantiles, acceso a la playa a través del club de playa, entre otras.

PLAN MAESTRO

1 ACCESO
2 VILLAS
3 ESTUDIOS
4 LAGO
5 IGLESIA
6 PLAZA
7 KIOSKO
8 PALAPA
9 ALBERCA

Foto 2

SEGMENTO DE MERCADO AL QUE SE DIRIGE EL PROYECTO

El proyecto esta dirigido para un segmento de mercado población de ingresos medio-altos y altos, ofreciendo al residente, comodidad, diversión y lujo, en un espacio propio cerca de la armonía de las tranquilas playas del Mar de Cortés, así como la seguridad que brinda el desarrollo al contar con acceso controlado. El proyecto ofrece espacios de vivienda en cerradas o privadas, brindando a los habitantes del Portal del Lago intimidad y seguridad.

En los puntos de entrada al *Desarrollo*, a través del Boulevard Costero Los Portales, y Paseo Los Portales, se dispone de una caseta de control de ingreso para garantizar la seguridad del conjunto, así como de un espacio destinado a la administración del mismo, que cuenta con oficinas, baños, cocineta para empleados, y bodegas para material de mantenimiento. (Foto 3)

ACCESO PRINCIPAL

Foto 3

En la porción central se concentran las zonas destinadas al uso recreativo, integradas por, albercas, asoleaderos, áreas de juego, placita, kiosko, palapas, y explanadas, integradas a una serie de lagos artificiales y ríos secos, creando vistas extraordinarias hacia el interior del conjunto residencial, generándose un ambiente único y exclusivo para los residentes del lugar (Foto 4).

ZONAS DE USO RECREATIVO

Foto 4

PERSPECTIVA DE CONJUNTO

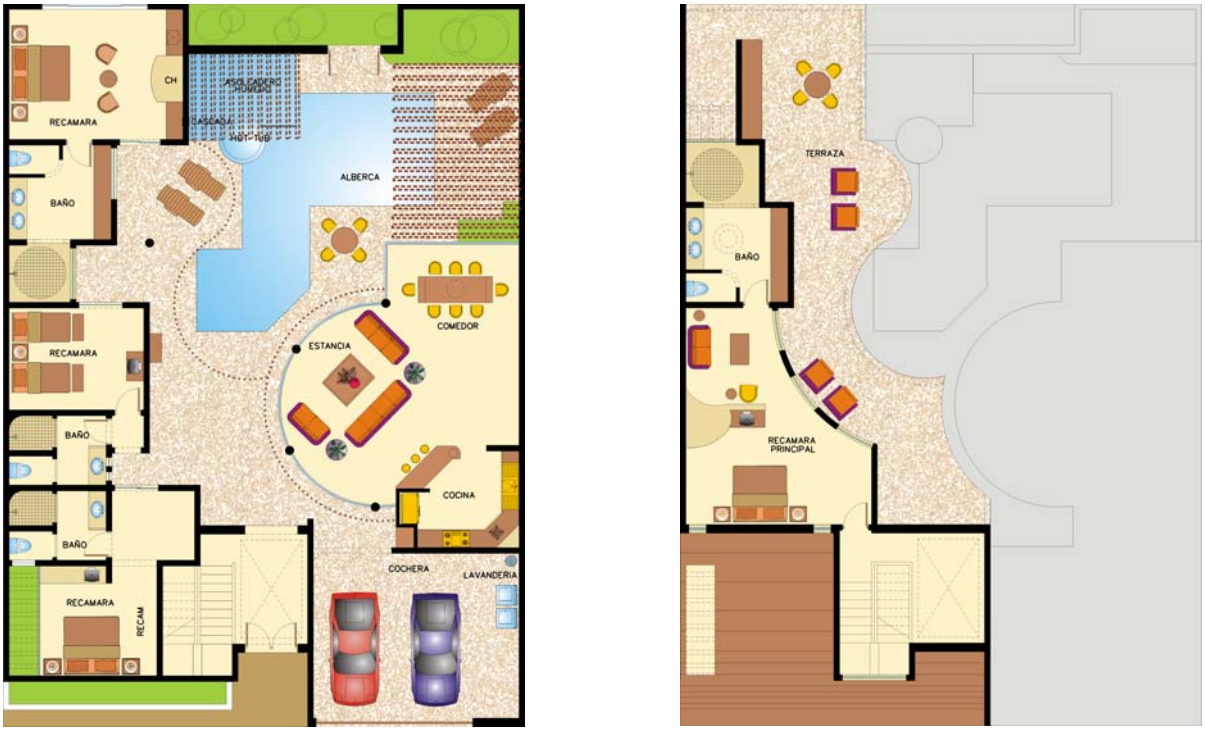
PERSPECTIVAS DE LOS PRODUCTOS (Estudios de una y dos recámaras)

VILLAS DE TRES RECÁMARAS

OTROS ESTILOS DE VILLAS DE TRES RECÁMARAS

IGLESIA

PLANTA ARQUITECTÓNICA VILLA TIPO 1



PLANTA ARQUITECTÓNICA ESTUDIO TIPO 1

ETAPAS DEL PROYECTO

El proyecto contempla nueve fases de construcción, que a su vez integran los tres años de ventas pronosticados. En cambio para la construcción se contemplan tres años. En el flujo de efectivo pro-forma se muestra desde el año cero hasta el año dos, es decir, para cuando se inician las ventas el proyecto ya lleva un año de construcción. Se tiene proyectados 38 meses para la construcción, 36 meses para la administración del proyecto, 34 meses para las ventas y 180 meses para la colección de los pagos de las ventas a crédito.

Con el terreno ubicado los inversionistas necesitan un anteproyecto que incluya el estudio financiero donde se indique el costo del proyecto y su financiación, para decidir si hacen o no la inversión.

RECURSOS PARA LA INVERSIÓN.

Se inició considerando que existía una plusvalía distinta al momento de comprar el terreno y cuando se inició el proyecto por lo tanto el costo de éste no se consideró una inversión, sino más bien una aportación del dueño del terreno quien tendrá a su vez la responsabilidad de dirigir el proyecto y desarrollarlo. Una vez que se tomaron en cuenta los montos necesarios para la inversión y con la proyección de ventas se determino que la inversión de capital requerida por nuevos inversionistas debiese ser de $9’100,000 USD. Se calculó el costo del proyecto, y se elaboraron resultados proforma de ingresos, gastos, flujo operativo, impuestos, ganancias o pérdidas, financiamiento. De forma tal que el diseño del proyecto que realizó el Ingeniero Civil sirvió también como base a los

inversionistas para considerar la conveniencia de endeudarse con instituciones bancarias por cerca de 9 millones de dólares. Es decir, el proyecto no se circunscribió exclusivamente a los recursos de capital con que contaban los inversionistas, sino que se buscó maximizar las ganancias del proyecto. El cuadro de flujo de efectivo muestra el resumen de los estados financieros pro-forma que se realizaron en donde se reflejan los gastos e ingresos detallados por mes y año del proyecto.

Al realizar la presentación ante los inversionistas, este cuadro resumen es el más importante, ya que refleja los avances del proyecto hasta su consecución y muestra un consolidado de ingresos, gastos, ingresos financieros e impuestos. La tasa interna de rendimiento, el periodo de recuperación, la tasa de interés y el resumen de flujo de caja.

La proyección de ventas contiene los ingresos por concepto de ventas en los tres años en cada una de las 9 fases del proyecto. La forma de venta se proyectó considerando las condiciones de venta del mercado solicitando un enganche (que representa el 30% del valor total del producto que se adquiere) el cuál se paga en 3 exhibiciones: 10% a la firma del contrato, otro 10% a 30 días y el 10% final a 60 días. Del 70% restante del valor del producto la empresa inversora (los inversionistas), otorgarían préstamos hipotecarios a liquidar en 15 años a una tasa de interés del 12.00% anual .

Una parte medular fue el cálculo de los ingresos por concepto de ventas. La proyección de las ventas se hizo a 34 meses, y el periodo de recuperación de la inversión en 36 meses. Siendo la tasa interna de recuperación de 26.16%, la tasa de

descuento de 8%., y el valor presente neto se calculó en $13'760,473 USD. Lo que dio como resultado un proyecto muy atractivo para los inversionistas.

El costo más considerable es el de la construcción por un monto de $29'500,601 USD representando el 51.69% sobre el valor de las ventas. Los gastos por concepto de estudios y proyectos que incluyen los estudios de topografía, geotecnia, ingeniería de diseño, diseño arquitectónico y diseño ornamental tienen un costo de $2'906,000 USD. Esto representa un 5% sobre el valor de las ventas. Otros gastos importantes considerados fueron los gastos de publicidad, que se asignaron como 1.4% sobre el valor de las ventas, y gastos por concepto de comisión de ventas que ascendieron a 5.5% sobre el valor de ventas.

El estudio financiero presenta una ficha resumen en cual proporciona a inversionistas la siguiente información:

1. Compañía desarrolladora
2. Descripción del Proyecto
3. Productos a desarrollar
4. Rubros a Invertir
5. Fuentes de financiamiento
6. Productos a Vender
7. Rubros de Gastos
8. Flujo neto operativo
9. Productos financieros
10. Flujo gravable de impuestos sobre la renta
11. Impuestos sobre la renta a pagar durante el proyecto
12. Flujo neto

13. Tiempos de desarrollo de ventas, cobranza de ventas, construcción, administración.
14. Indicadores de rentabilidad del proyecto:
    a. Tasa interna de Retorno
    b. Valor Presente Neto (indicando también la tasa de descuento)
    c. Periodo de retorno de la inversión.

PORTAL DEL LAGO

COMPAÑIA DESARROLLADORA
PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.

DESCRIPCION DEL PROYECTO
DESARROLLO, CONSTRUCCION, PROMOCION, COMERCIALIZACION DE UN PROYECTO TURISTICO QUE CONSTA DE VILLAS, ESTUDIOS Y LOCALES COMERCIALES EN PUERTO PEÑASCO SONORA, MEXICO

PRODUCTOS A DESARROLLAR	CANTIDAD	UNIDADES	Ft2	M2	PRECIO / FT2	PRECIO / M2		PRECIO DE VENTAS USD$/UNIDAD	VENTAS TOTALES
Estudio de 2 recamaras	16	UNITS	1,764	163.97	153	1,646		269,900	4,318,400
Estudio / Tapanco	9	UNITS	1,321	122.80	151	1,626		199,900	1,799,100
Estudio de 1 recamara	32	UNITS	790	73.41	152	1,633		119,900	3,836,800
Locales comerciales	9	UNITS	1,032	95.87	77	833		79,900	719,100
Fase #2 11 Villas de 4 recamaras	11	UNITS	3,497	326.00	123	1,323		429,900	4,728,900
Fase #3 6 Villas de 4 recamaras	6	UNITS	3,497	326.00	123	1,323		429,900	2,579,400
Fase #4 11 Villas de 4 recamaras	11	UNITS	3,497	325.00	130	1,400		454,900	5,003,900
Fase #5 15 Villas de 4 recamaras	15	UNITS	3,497	325.00	137	1,477		479,900	7,198,500
Fase #6 12 Villas de 4 recamaras	12	UNITS	3,497	325.00	138	1,482		481,567	5,778,800
Fase #7 12 Villas de 4 recamaras	12	UNITS	3,497	325.00	143	1,543		501,567	6,018,800
Fase #8 13 Villas de 4 recamaras	13	UNITS	3,497	325.00	152	1,633		530,669	6,898,700
Fase #9 14 Villas de 4 recamaras	14	UNITS	3,497	326.00	167	1,800		584,900	8,188,600
TOTAL	160	UNITS	32,883.10	3,056.05					57,069,000

	UNIDADES		CANTIDAD		PRECIO UNITARIO		TOTAL	%	% / VENTAS
INVERSION									
Terreno	1,291,632	ft2	120,000	m2			-	0.00%	0.00%
Obras de Urbanizacion	1,291,632	(ft2)	120,000	m2	2	24	2,906,000	8.38%	5.09%
Edificacion	403,535	(ft2)	37,491	m2	73	787	29,500,601	85.06%	51.69%
Amenidades							1,508,000	4.35%	2.64%
Proyectos y Gastos Legales							768,400	2.22%	1.35%
	TOTAL						34,683,001	100.00%	60.77%
FUENTES DE RECURSOS			CAPITAL						
FLUJO DE VENTAS (COBRANZAS)			16,589,460	47.83%			16,589,460	47.83%	29.07%
NUEVO CAPITAL			9,100,000	26.24%			9,100,000	26.24%	15.95%
PRESTAMOS BANCARIOS			8,993,541	25.93%			8,993,541	25.93%	15.76%
TOTAL			34,683,001	100.00%			34,683,001	100.00%	60.77%
VENTAS									
Estudio de 2 recamaras		16	UNIDADES				4,318,400	7.57%	7.57%
Estudio / Tapanco		9	UNIDADES				1,799,100	3.15%	3.15%
Estudio de 1 recamara		32	UNIDADES				3,836,800	6.72%	6.72%
Locales comerciales		9	UNIDADES				719,100	1.26%	1.26%
Fase #2 11 Villas de 4 recamaras		11	UNIDADES				4,728,900	8.29%	8.29%
Fase #3 6 Villas de 4 recamaras		6	UNIDADES				2,579,400	4.52%	4.52%
Fase #4 11 Villas de 4 recamaras		11	UNIDADES				5,003,900	8.77%	8.77%
Fase #5 15 Villas de 4 recamaras		15	UNIDADES				7,198,500	12.61%	12.61%
Fase #6 12 Villas de 4 recamaras		12	UNIDADES				5,778,800	10.13%	10.13%
Fase #7 12 Villas de 4 recamaras		12	UNIDADES				6,018,800	10.55%	10.55%
Fase #8 13 Villas de 4 recamaras		13	UNIDADES				6,898,700	12.09%	12.09%
Fase #9 14 Villas de 4 recamaras		14	UNIDADES				8,188,600	14.35%	14.35%
TOTAL	160						57,069,000	100.00%	100.00%
GASTOS									
Gastos Administrativos							996,700	20.20%	1.75%
Comisiones de Venta (p. contra enganches)	5.50%	de las ventas					3,138,795	63.61%	5.50%
Publicidad (pagadero contra enganches)	1.40%	de las ventas					798,966	16.19%	1.40%
TOTAL							4,934,461	100.00%	8.65%
FLUJO NETO OPERATIVO							17,451,538		30.58%
INGRESOS FINANCIEROS (POR FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLADOR)							32,926,794		57.70%
GASTOS FIANCIEROS							351,425		0.62%
FLUJO GRAVABLE							50,026,907		87.66%
IMPUESTOS (ISR)							14,507,803		25.42%
FLUJO NETO							35,519,104		62.24%

TIEMPOS DEL DESARROLLO		CONSTRUCCION	38 MESES
		ADMINISTRACION	36 MESES
		VENTAS	34 MESES
INDICADORES FINACIEROS:		COBRANZA	180 MESES
TASA INTERNA DE RETORNO	26.16%		
VALOR PRESENTE NETO	$13,760,472.74		
TASA DE DESCUENTO	8.00%		
RETORNO DE LA INVERSION EN:	36 MESES		

En el apéndice se muestran todas las cédulas que conforman el pro forma de negocio.

CAPÍTULO 4

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El Ingeniero Civil ante los avances científicos y tecnológicos de la profesión en el ámbito internacional debe incorporar el uso de tecnologías más sofisticadas, además de elementos de planeación económica y financiera del proyecto de inversión inmobiliaria para hacer atractivo al inversionista dicho proyecto, con el objeto de reducir incertidumbres y riesgos (disminuir costos y aumentar la rentabilidad), y prepararse así para hacer frente a la competencia internacional.

El Ingeniero Civil debe dejar atrás una visión limitada al diseño y la construcción de proyectos y debe visualizar los proyectos de construcción considerando un enfoque más amplio, muchas veces multidisciplinario, con el fin de garantizar el financiamiento del proyecto y su conclusión exitosa.

La importancia de este proyecto se circunscribe a un desarrollo inmobiliario en el sector turístico de mayor crecimiento en el país, Puerto Peñasco, Sonora es a nivel nacional un destino turístico con creciente demanda, asimismo se ha convertido en un lugar privilegiado para invertir. El rubro inmobiliario dentro del sector turismo es en ésta ciudad una decisión acertada, siempre que se decida por un proyecto que responda a todas las inquietudes al momento de invertir.

El proyecto de Portal del Lago no sólo es atractivo por la venta de sus 160 productos, sino que al momento de recibir los primeros enganches se puede pagar el crédito al banco a la vuelta de tres años, mientras que al dar facilidades para el crédito el desarrollador convierte su negocio inmobiliario en financiero pues estará recibiendo durante 18 años los ingresos por concepto de intereses sobre hipotecas.

APENDICES

1. Premisas de Ventas
2. Listas de precios.
3. Pronostico de ventas
4. Pronostico de cobranza por Enganches
5. Generador de ingresos por hipotecas Año1
6. Generador de ingresos por hipotecas Año 2
7. Generador de ingresos por intereses Año 1
8. Generador de ingresos por intereses Año 2
9. Generador de ingresos por intereses Año 3
10. Ingresos por descuentos de cartera Año 2
11. Ingresos por descuentos de cartera Año 3
12. Ingresos por descuentos de cartera Año 4
13. Generador de ingresos netos
14. Generador de ingresos (resumen)
15. Obras de urbanización
16. Premisas de construcción
17. Pro forma de construcción
18. Amenidades
19. Estudios, proyectos y gastos legales
20. Gastos administrativos
21. Gastos financieros
22. Flujo de caja mensual
23. Flujo de caja anual
24. Resumen de flujo
25. Ficha resumen del proyecto

PORTAL DEL LAGO SA DE CV
PORTAL DEL LAGO
PREMISAS DE VENTA
PROFORMA DE NEGOCIO

TIPO DE CAMBIO DE PESOS A DOLARES									11.00		
PREMISAS DE VENTA:											
	ENGANCHE								30%		
		CONDICIONES DE PAGO DEL ENGANCHE:									
			10%	DEL ENGANCHE A LA FIRMA DEL CONTRATO:							
			10%	DEL ENGANCHE A LOS 30 DIAS:							
			10%	DEL ENGANCHE A LOS 60 DIAS:							
	SALDO		FINANCIADO AL CLIENTE POR UN CREDITO HIPOTECARIO DIRECTO DEL DESARROLLADOR						70%		
		AñOS DE FINANCIAMEINTO DEL SALDO							15	(180 Mo.)	
		TASA DE FINANCIAMIENTO							12.00%		

PRECIO UNITARIO	UNIDADES	ENGANCHE A LA FIRMA	ENGANCHE A LOS 30 DIAS	ENGANCHE A LOS 60 DIAS	TOTAL DE ENGANCHES	SALDO A FINANCIAR	PAGO MENSUAL 15 Años al12 %	PRONOSTICO DE VELOCIDAD DE VENTAS
ESTUDIOS DE 1 RECAMARA								
269,900	32	26,990.00	26,990.00	26,990.00	80,970.00	188,930.00	2,267.00	18 Mo.
ESTUDIOS DE 2 RECAMARAS								
199,900	16	19,990.00	19,990.00	19,990.00	59,970.00	139,930.00	1,679.00	12 Mo.
ESTUDIOS TAPANCO								
119,900	9	11,990.00	11,990.00	11,990.00	35,970.00	83,930.00	1,007.00	9 Mo.
LOCALES COMERCIALES								
79,900	9	7,990.00	7,990.00	7,990.00	23,970.00	55,930.00	671.00	5 Mo.
VILLAS								
429,900	17	42,990.00	42,990.00	42,990.00	128,970.00	300,930.00	3,612.00	9 Mo.
454,900	11	45,490.00	45,490.00	45,490.00	136,470.00	318,430.00	3,822.00	5 Mo
479,900	25	47,990.00	47,990.00	47,990.00	143,970.00	335,930.00	4,032.00	3 Mo
489,900	2	48,990.00	48,990.00	48,990.00	146,970.00	342,930.00	4,116.00	1 Mo.
494,900	2	49,490.00	49,490.00	49,490.00	148,470.00	346,430.00	4,158.00	1 Mo.
499,900	7	49,990.00	49,990.00	49,990.00	149,970.00	349,930.00	4,200.00	1 Mo.
509,900	3	50,990.00	50,990.00	50,990.00	152,970.00	356,930.00	4,284.00	1 Mo.
519,900	6	51,990.00	51,990.00	51,990.00	155,970.00	363,930.00	4,368.00	1 Mo.
539,900	7	53,990.00	53,990.00	53,990.00	161,970.00	377,930.00	4,536.00	1 Mo.
579,900	9	57,990.00	57,990.00	57,990.00	173,970.00	405,930.00	4,872.00	2 Mo.
589,900	3	58,990.00	58,990.00	58,990.00	176,970.00	412,930.00	4,956.00	1 Mo.
599,900	2	59,990.00	59,990.00	59,990.00	179,970.00	419,930.00	5,040.00	1 Mo.
	160							

PORTAL DEL LAGO, SA DE CV
PORTAL DEL LAGO
LISTA DE PRECIOS
CIFRAS EN DOLARES

			AREA CUBIERTA						Total
			m²	fT²	Precio / m²	Precio/ft²	Unidad	No Unidades	Ventas
Fase # 1									
	Edificio A	Estudio de 2 recamaras	163.97	1,764.32	1,646.03	152.98	269,900.00	2	539,800.00
		Estudio / Tapanco	122.80	1,321.33	1,627.85	151.29	199,900.00	1	199,900.00
		Estudio de 1 recamara	73.41	789.89	1,633.29	151.79	119,900.00	2	239,800.00
		Locales comerciales	95.87	1,031.56	833.42	77.46	79,900.00	5	399,500.00
	Edificio B	Estudio de 2 recamaras	163.97	1,764.32	1,646.03	152.98	269,900.00	2	539,800.00
		Estudio de 1 recamara	73.41	789.89	1,633.29	151.79	119,900.00	2	239,800.00
		Locales comerciales	95.87	1,031.56	833.42	77.46	79,900.00	4	319,600.00
	Edificio C	Estudio de 2 recamaras	163.97	1,764.32	1,646.03	152.98	269,900.00	3	809,700.00
		Estudio / Tapanco	122.80	1,321.33	1,627.85	151.29	199,900.00	2	399,800.00
		Estudio de 1 recamara	73.41	789.89	1,633.29	151.79	119,900.00	6	719,400.00
	Edificio D	Estudio de 2 recamaras	163.97	1,764.32	1,646.03	152.98	269,900.00	3	809,700.00
		Estudio / Tapanco	122.80	1,321.33	1,627.85	151.29	199,900.00	2	399,800.00
		Estudio de 1 recamara	73.41	789.89	1,633.29	151.79	119,900.00	6	719,400.00
	Edificio E	Estudio de 2 recamaras	163.97	1,764.32	1,646.03	152.98	269,900.00	3	809,700.00
		Estudio / Tapanco	122.80	1,321.33	1,627.85	151.29	199,900.00	2	399,800.00
		Estudio de 1 recamara	73.41	789.89	1,633.29	151.79	119,900.00	8	959,200.00
	Edificio F	Estudio de 2 recamaras	163.97	1,764.32	1,646.03	152.98	269,900.00	3	809,700.00
		Estudio / Tapanco	122.80	1,321.33	1,627.85	151.29	199,900.00	2	399,800.00
		Estudio de 1 recamara	73.41	789.89	1,633.29	151.79	119,900.00	8	959,200.00
Fase # 2									
	11 Villas de 4 recamaras	LIVING AREA AVERAGE	325.00	3,497.00	1,322.77	122.93	429,900.00	11	4,728,900.00
Fase # 3									
	6 Villas de 4 recamaras	LIVING AREA AVERAGE	325.00	3,497.00	1,322.77	122.93	429,900.00	6	2,579,400.00
Fase # 4									
	11 Villas de 4 recamaras	LIVING AREA AVERAGE	325.00	3,497.00	1,399.69	130.08	454,900.00	11	5,003,900.00
Fase # 5									
	15 Villas de 4 recamaras	LIVING AREA AVERAGE	325.00	3,497.00	1,476.62	137.23	479,900.00	15	7,198,500.00
Fase # 6									
	12 Villas de 4 recamaras	LIVING AREA AVERAGE	325.00	3,497.00	1,481.74	137.71	481,566.67	12	5,778,800.00
Fase # 7									
	12 Villas de 4 recamaras	LIVING AREA AVERAGE	325.00	3,497.00	1,543.28	143.43	501,566.67	12	6,018,800.00
Fase # 8									
	13 Villas de 4 recamaras	LIVING AREA AVERAGE	325.00	3,497.00	1,632.83	151.75	530,669.23	13	6,898,700.00
Fase # 9									
	14 Villas de 4 recamaras	LIVING AREA AVERAGE	325.00	3,497.00	1,799.69	167.26	584,900.00	14	8,188,600.00
	TOTAL							160	**57,069,000.00**

PRONOSTICO DE VENTAS

Ventas	AÑO 3												TOTAL
	MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	TOTAL	DEL PROYECTO
Totales	4,799,000	1,969,600	3,499,300	1,529,700	3,119,400	3,779,300	2,899,500	2,319,600	1,769,700	1,199,800	0	0	26,884,900	57,069,000

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
PRONOSTICO DE VENTAS
CIFRAS EN DOLARES

CONCEPTO	AÑO 3 MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	TOTAL	TOTAL DEL PROYECTO
FASE # 1														
Estudio de 2 recamaras														
VALOR DE LAS VENTAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,318,400
VENTAS EN UNIDADES													0	16
PRECIO UNITARIO														269,900
Estudio / Tapanco														
VALOR DE LAS VENTAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,799,100
VENTAS EN UNIDADES													0	9
PRECIO UNITARIO														199,900
Estudio de 1 recamara														
VALOR DE LAS VENTAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,836,800
VENTAS EN UNIDADES													0	32
PRECIO UNITARIO														119,900
Locales comerciales														
VALOR DE LAS VENTAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	719,100
VENTAS EN UNIDADES													0	9
PRECIO UNITARIO														79,900
Fase # 2 11 Villas de 4 recamaras														
VALOR DE LAS VENTAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,728,900
VENTAS EN UNIDADES													0	11
PRECIO UNITARIO														429,900
Fase # 3 6 Villas de 4 recamaras														
VALOR DE LAS VENTAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,579,400
VENTAS EN UNIDADES													0	6
PRECIO UNITARIO														429,900
Fase # 4 11 Villas de 4 recamaras														
VALOR DE LAS VENTAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,003,900
VENTAS EN UNIDADES													0	11
PRECIO UNITARIO														454,900
Fase # 5 15 Villas de 4 recamaras														
VALOR DE LAS VENTAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,198,500
VENTAS EN UNIDADES													0	15
PRECIO UNITARIO														479,900
Fase # 6 12 Villas de 4 recamaras														
VALOR DE LAS VENTAS	4,799,000	979,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,778,800	5,778,800
VENTAS EN UNIDADES	10	2											12	12
PRECIO UNITARIO	479,900	489,900											481,567	481,567
Fase # 7 12 Villas de 4 recamaras														
VALOR DE LAS VENTAS	0	989,800	3,499,300	1,529,700	0	0	0	0	0	0	0	0	6,018,800	6,018,800
VENTAS EN UNIDADES		2	7	3									12	12
PRECIO UNITARIO		494,900	499,900	509,900									501,567	501,567
Fase # 8 13 Villas de 4 recamaras														
VALOR DE LAS VENTAS	0	0	0	0	3,119,400	3,779,300	0	0	0	0	0	0	6,898,700	6,898,700
VENTAS EN UNIDADES					6	7							13	13
PRECIO UNITARIO					519,900	539,900							530,669	530,669
Fase # 9 14 Villas de 4 recamaras														
VALOR DE LAS VENTAS	0	0	0	0	0	0	2,899,500	2,319,600	1,769,700	1,199,800	0	0	8,188,600	8,188,600
VENTAS EN UNIDADES							5	4	3	2			14	14
PRECIO UNITARIO							579,900	579,900	589,900	599,900			584,900	584,900
VALOR DE LAS VENTAS	**4,799,000**	**1,969,600**	**3,499,300**	**1,529,700**	**3,119,400**	**3,779,300**	**2,899,500**	**2,319,600**	**1,769,700**	**1,199,800**	**0**	**0**	**26,884,900**	**57,069,000**
Estudio de 2 recamaras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,318,400
Estudio / Tapanco	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,799,100
Estudio de 1 recamara	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,836,800
Locales comerciales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	719,100
Fase # 2 11 Villas de 4 recamaras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,728,900
Fase # 3 6 Villas de 4 recamaras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,579,400
Fase # 4 11 Villas de 4 recamaras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,003,900
Fase # 5 15 Villas de 4 recamaras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,198,500
Fase # 6 12 Villas de 4 recamaras	4,799,000	979,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,778,800	5,778,800
Fase # 7 12 Villas de 4 recamaras	0	989,800	3,499,300	1,529,700	0	0	0	0	0	0	0	0	6,018,800	6,018,800
Fase # 8 13 Villas de 4 recamaras	0	0	0	0	3,119,400	3,779,300	0	0	0	0	0	0	6,898,700	6,898,700
Fase # 9 14 Villas de 4 recamaras	0	0	0	0	0	0	2,899,500	2,319,600	1,769,700	1,199,800	0	0	8,188,600	8,188,600

GENERADOR DE INGRESOS POR ENGANCHES

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
GENERADOR DE INGRESOS POR ENGANCHES
CIFRAS EN DOLARES

			AÑO 3												
			MES 1	**MES 2**	**MES 3**	**MES 4**	**MES 5**	**MES 6**	**MES 7**	**MES 8**	**MES 9**	**MES 10**	**MES 11**	**MES 12**	**TOTAL**
															-
VENTAS			**4,799,000**	**1,969,600**	**3,499,300**	**1,529,700**	**3,119,400**	**3,779,300**	**2,899,500**	**2,319,600**	**1,769,700**	**1,199,800**	**0**	**0**	**26,884,900**
ENGANCHE		**30.00%**	1,439,700	590,880	1,049,790	458,910	935,820	1,133,790	869,850	695,880	530,910	359,940	0	0	8,065,470
EN 3 PAGOS IGUALES															
	COBRANZA DE ENGANCHES														
10%	A LA FIRMA DEL CONTRATO		479,900	196,960	349,930	152,970	311,940	377,930	289,950	231,960	176,970	119,980	0	0	2,688,490
	10% EN 30 DIAS, Y 10% EN 60 DIAS A PARTIR DE LA FIRMA DEL CONTRATO														
	MES 26			479,900	479,900										959,800
	MES 27				196,960	196,960									393,920
	MES 28					349,930	349,930								699,860
	MES 29						152,970	152,970							305,940
	MES 30							311,940	311,940						623,880
	MES 31								377,930	377,930					755,860
	MES 32									289,950	289,950				579,900
	MES 33										231,960	231,960			463,920
	MES 34											176,970	176,970		353,940
	MES 35												119,980	119,980	239,960
	MES 36													0	0
	TOTAL DE ENGANCHES														
	AÑO ACTUAL		479,900	676,860	1,026,790	699,860	814,840	842,840	979,820	899,840	698,880	528,910	296,950	119,980	8,065,470
	COBRANZA AÑO PREVIO														
	COBRANZA DEL MES 23		378,920												378,920
	COBRANZA DEL MES 24		431,910	431,910											863,820
	TOTAL DE ENGANCHES		**1,290,730**	**1,108,770**	**1,026,790**	**699,860**	**814,840**	**842,840**	**979,820**	**899,840**	**698,880**	**528,910**	**296,950**	**119,980**	**9,308,210**

GENERADOR DE INGRESOS POR HIPOTECAS

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
GENERADOR DE INGRESOS POR HIPOTECAS
CIFRAS EN DOLARES

				AÑO 1												
CONCEPTO				MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	TOTAL
VENTAS				589,700	589,700	589,700	589,700	589,700	709,600	709,600	709,600	709,600	779,600	779,600	929,600	8,275,700
	70.00%	SALDO FINANCIERO		412,790	412,790	412,790	412,790	412,790	496,720	496,720	496,720	496,720	545,720	545,720	650,720	5,792,990
	15	AÑOS DE CREDITO CON PAGOS MENSUALES =		180	PAGOS											
		TASA DE INTERES =		12.00%												PAGOS DE LA HIPOTECA
	# DE PAGO	COBRANZA DE LA HIPOTECA														
AÑO 1		1	MES 1													0
		2	MES 2													0
		3	MES 3													0
		4	MES 4													0
		5	MES 5													0
		6	MES 6													0
		7	MES 7													0
		8	MES 8													0
		9	MES 9													0
		10	MES 10													0
		11	MES 11													0
		12	MES 12													0
AÑO 2	1	13	MES 1	11,596												11,596
	2	14	MES 2	11,712												11,712
	3	15	MES 3	11,829												11,829
	4	16	MES 4	11,947												11,947
	5	17	MES 5	12,067												12,067
	6	18	MES 6	12,187												12,187
	7	19	MES 7	12,309												12,309
	8	20	MES 8	12,432												12,432
	9	21	MES 9	12,556												12,556
	10	22	MES 10	12,682												12,682
	11	23	MES 11	12,809												12,809
	12	24	MES 12	12,937												12,937
AÑO 3	13	25	MES 1	13,066												13,066
	14	26	MES 2	13,197												13,197
	15	27	MES 3	13,329												13,329
	16	28	MES 4	13,462												13,462
	17	29	MES 5	13,597												13,597
	18	30	MES 6	13,733												13,733
	19	31	MES 7	13,870												13,870
	20	32	MES 8	14,009												14,009
	21	33	MES 9	14,149												14,149
	22	34	MES 10	14,290												14,290
	23	35	MES 11	14,433												14,433
	24	36	MES 12	14,578												14,578
AÑO 4	25	37	MES 1	14,723												14,723
	26	38	MES 2	14,871												14,871
	27	39	MES 3	15,019												15,019
	28	40	MES 4	15,170												15,170
	29	41	MES 5	15,321												15,321
	30	42	MES 6	15,475												15,475
	31	43	MES 7	15,629												15,629
	32	44	MES 8	15,786												15,786
	33	45	MES 9	15,943												15,943
	34	46	MES 10	16,103												16,103
	35	47	MES 11	16,264												16,264
	36	48	MES 12	16,427												16,427
AÑO 5	37	49	MES 1	16,591												16,591
	38	50	MES 2	16,757												16,757
	39	51	MES 3	16,924												16,924
	40	52	MES 4	17,094												17,094
	41	53	MES 5	17,264												17,264
	42	54	MES 6	17,437												17,437
	43	55	MES 7	17,611												17,611
	44	56	MES 8	17,788												17,788
	45	57	MES 9	17,965												17,965
	46	58	MES 10	18,145												18,145
	47	59	MES 11	18,327												18,327
	48	60	MES 12	18,510												18,510
AÑO 6	49	61	MES 1	18,695												18,695
	50	62	MES 2	18,882												18,882
	51	63	MES 3	19,071												19,071
	52	64	MES 4	19,261												19,261
	53	65	MES 5	19,454												19,454
	54	66	MES 6	19,649												19,649
	55	67	MES 7	19,845												19,845
	56	68	MES 8	20,043												20,043
	57	69	MES 9	20,244												20,244
	58	70	MES 10	20,446												20,446
	59	71	MES 11	20,651												20,651
	60	72	MES 12	20,857												20,857
AÑO 7	61	73	MES 1	21,066												21,066
	62	74	MES 2	21,277												21,277
	63	75	MES 3	21,489												21,489
	64	76	MES 4	21,704												21,704
	65	77	MES 5	21,921												21,921
	66	78	MES 6	22,140												22,140
	67	79	MES 7	22,362												22,362
	68	80	MES 8	22,585												22,585
	69	81	MES 9	22,811												22,811
	70	82	MES 10	23,039												23,039
	71	83	MES 11	23,270												23,270
	72	84	MES 12	23,503												23,503
AÑO 8	73	85	MES 1	23,738												23,738
	74	86	MES 2	23,975												23,975
	75	87	MES 3	24,215												24,215
	76	88	MES 4	24,457												24,457
	77	89	MES 5	24,701												24,701
	78	90	MES 6	24,948												24,948
	79	91	MES 7	25,198												25,198
	80	92	MES 8	25,450												25,450
	81	93	MES 9	25,704												25,704
	82	94	MES 10	25,961												25,961
	83	95	MES 11	26,221												26,221
	84	96	MES 12	26,483												26,483
AÑO 9	85	97	MES 1	26,748												26,748
	86	98	MES 2	27,016												27,016
	87	99	MES 3	27,286												27,286
	88	100	MES 4	27,559												27,559
	89	101	MES 5	27,834												27,834
	90	102	MES 6	28,113												28,113
	91	103	MES 7	28,394												28,394
	92	104	MES 8	28,678												28,678
	93	105	MES 9	28,964												28,964
	94	106	MES 10	29,254												29,254
	95	107	MES 11	29,547												29,547
	96	108	MES 12	29,842												29,842
AÑO 10	97	109	MES 1	30,140												30,140
	98	110	MES 2	30,442												30,442
	99	111	MES 3	30,746												30,746
	100	112	MES 4	31,054												31,054
	101	113	MES 5	31,364												31,364
	102	114	MES 6	31,678												31,678
	103	115	MES 7	31,995												31,995
	104	116	MES 8	32,315												32,315
	105	117	MES 9	32,638												32,638
	106	118	MES 10	32,964												32,964
	107	119	MES 11	33,294												33,294
	108	120	MES 12	33,627												33,627
AÑO 11	109	121	MES 1	33,963												33,963
	110	122	MES 2	34,303												34,303
	111	123	MES 3	34,646												34,646
	112	124	MES 4	34,992												34,992
	113	125	MES 5	35,342												35,342
	114	126	MES 6	35,695												35,695
	115	127	MES 7	36,052												36,052
	116	128	MES 8	36,413												36,413
	117	129	MES 9	36,777												36,777
	118	130	MES 10	37,145												37,145
	119	131	MES 11	37,516												37,516
	120	132	MES 12	37,891												37,891
AÑO 12	121	133	MES 1	38,270												38,270
	122	134	MES 2	38,653												38,653
	123	135	MES 3	39,040												39,040
	124	136	MES 4	39,430												39,430
	125	137	MES 5	39,824												39,824
	126	138	MES 6	40,223												40,223
	127	139	MES 7	40,625												40,625
	128	140	MES 8	41,031												41,031
	129	141	MES 9	41,441												41,441
	130	142	MES 10	41,856												41,856
	131	143	MES 11	42,274												42,274
	132	144	MES 12	42,697												42,697
AÑO 13	133	145	MES 1	43,124												43,124
	134	146	MES 2	43,555												43,555
	135	147	MES 3	43,991												43,991
	136	148	MES 4	44,431												44,431
	137	149	MES 5	44,875												44,875
	138	150	MES 6	45,324												45,324
	139	151	MES 7	45,777												45,777
	140	152	MES 8	46,235												46,235
	141	153	MES 9	46,697												46,697
	142	154	MES 10	47,164												47,164
	143	155	MES 11	47,636												47,636
	144	156	MES 12	48,112												48,112
AÑO 14	145	157	MES 1	48,593												48,593
	146	158	MES 2	49,079												49,079
	147	159	MES 3	49,570												49,570
	148	160	MES 4	50,066												50,066
	149	161	MES 5	50,566												50,566
	150	162	MES 6	51,072												51,072
	151	163	MES 7	51,583												51,583
	152	164	MES 8	52,098												52,098
	153	165	MES 9	52,619												52,619
	154	166	MES 10	53,146												53,146
	155	167	MES 11	53,677												53,677
	156	168	MES 12	54,214												54,214
AÑO 15	157	169	MES 1	54,756												54,756
	158	170	MES 2	55,304												55,304
	159	171	MES 3	55,857												55,857
	160	172	MES 4	56,415												56,415
	161	173	MES 5	56,979												56,979
	162	174	MES 6	57,549												57,549
	163	175	MES 7	58,125												58,125
	164	176	MES 8	58,706												58,706
	165	177	MES 9	59,293												59,293
	166	178	MES 10	59,886												59,886
	167	179	MES 11	60,485												60,485
	168	180	MES 12	61,090												61,090
AÑO 16	169	181	MES 1	61,700												61,700
	170	182	MES 2	62,317												62,317
	171	183	MES 3	62,941												62,941
	172	184	MES 4	63,570												63,570
	173	185	MES 5	64,206												64,206
	174	186	MES 6	64,848												64,848
	175	187	MES 7	65,496												65,496
	176	188	MES 8	66,151												66,151
	177	189	MES 9	66,813												66,813
	178	190	MES 10	67,481												67,481
	179	191	MES 11	68,156												68,156
	180	192	MES 12	68,837												68,837
AÑO 17		193	MES 1													
		194	MES 2													
		195	MES 3													
		196	MES 4													
		197	MES 5													
		198	MES 6													
		199	MES 7													
		200	MES 8													
		201	MES 9													
		202	MES 10													
		203	MES 11													
		204	MES 12													
AÑO 18		205	MES 1													
		206	MES 2													
		207	MES 3													
		208	MES 4													
		209	MES 5													
		210	MES 6													
		211	MES 7													
		212	MES 8													
		213	MES 9													
		214	MES 10													
		215	MES 11													
		216	MES 12													
TOTAL DE COBRANZA POR HIPOTECAS				5,792,990	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,792,990

GENERADOR DE INGRESOS POR HIPOTECAS

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
GENERADOR DE INGRESOS POR HIPOTECAS
CIFRAS EN DOLARES

				AÑO 2												
				MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	TOTAL
VENTAS				**1,069,300**	**1,059,600**	**1,259,400**	**1,259,400**	**1,259,400**	**1,219,500**	**1,314,700**	**1,744,600**	**1,794,600**	**1,819,600**	**3,789,200**	**4,319,100**	**21,908,400**
	70%	**SALDO FINANCIERO**		748,510	741,720	881,580	881,580	881,580	853,650	920,290	1,221,220	1,256,220	1,273,720	2,652,440	3,023,370	**15,335,880**
	15	**AÑOS DE CREDITO CON PAGOS MENSUALES =**		**180**		**PAGOS**										
		TASA DE INTERES =		**12.00%**												**PAGOS DE LA HIPOTECA**
	# DE PAG	**COBRANZA DE LA HIPOTECA**														
AÑO 1		**1**	**MES 1**													**0**
		2	**MES 2**													**0**
		3	**MES 3**													**0**
		4	**MES 4**													**0**
		5	**MES 5**													**0**
		6	**MES 6**													**0**
		7	**MES 7**													**0**
		8	**MES 8**													**0**
		9	**MES 9**													**0**
		10	**MES 10**													**0**
		11	**MES 11**													**0**
		12	**MES 12**													**0**
AÑO 2		**13**	**MES 1**													**0**
	1	**14**	**MES 2**	1,498												**1,498**
	2	**15**	**MES 3**	1,513	1,485											**2,998**
	3	**16**	**MES 4**	1,528	1,500	1,765										**4,793**
	4	**17**	**MES 5**	1,544	1,515	1,782	1,765									**6,605**
	5	**18**	**MES 6**	1,559	1,530	1,800	1,782	1,765								**8,436**
	6	**19**	**MES 7**	1,575	1,545	1,818	1,800	1,782	1,709							**10,229**
	7	**20**	**MES 8**	1,590	1,560	1,836	1,818	1,800	1,726	1,842						**12,173**
	8	**21**	**MES 9**	1,606	1,576	1,855	1,836	1,818	1,743	1,861	2,444					**14,740**
	9	**22**	**MES 10**	1,622	1,592	1,873	1,855	1,836	1,761	1,879	2,469	2,515				**17,402**
	10	**23**	**MES 11**	1,639	1,608	1,892	1,873	1,855	1,778	1,898	2,494	2,540	2,550			**20,125**
	11	**24**	**MES 12**	1,655	1,624	1,911	1,892	1,873	1,796	1,917	2,519	2,565	2,575	5,309		**25,636**
AÑO 3	**12**	**25**	**MES 1**	1,672	1,640	1,930	1,911	1,892	1,814	1,936	2,544	2,591	2,601	5,362	6,052	**31,944**
	13	**26**	**MES 2**	1,688	1,656	1,949	1,930	1,911	1,832	1,955	2,569	2,617	2,627	5,416	6,112	**32,263**
	14	**27**	**MES 3**	1,705	1,673	1,969	1,949	1,930	1,850	1,975	2,595	2,643	2,653	5,470	6,173	**32,586**
	15	**28**	**MES 4**	1,722	1,690	1,988	1,969	1,949	1,869	1,995	2,621	2,669	2,680	5,525	6,235	**32,912**
	16	**29**	**MES 5**	1,739	1,707	2,008	1,988	1,969	1,888	2,015	2,647	2,696	2,706	5,580	6,298	**33,241**
	17	**30**	**MES 6**	1,757	1,724	2,028	2,008	1,988	1,906	2,035	2,674	2,723	2,733	5,636	6,361	**33,573**
	18	**31**	**MES 7**	1,774	1,741	2,049	2,028	2,008	1,925	2,055	2,700	2,750	2,761	5,692	6,424	**33,909**
	19	**32**	**MES 8**	1,792	1,758	2,069	2,049	2,028	1,945	2,076	2,727	2,778	2,788	5,749	6,488	**34,248**
	20	**33**	**MES 9**	1,810	1,776	2,090	2,069	2,049	1,964	2,097	2,755	2,805	2,816	5,807	6,553	**34,591**
	21	**34**	**MES 10**	1,828	1,794	2,111	2,090	2,069	1,984	2,117	2,782	2,833	2,844	5,865	6,619	**34,937**
	22	**35**	**MES 11**	1,846	1,812	2,132	2,111	2,090	2,004	2,139	2,810	2,862	2,873	5,923	6,685	**35,286**
	23	**36**	**MES 12**	1,865	1,830	2,153	2,132	2,111	2,024	2,160	2,838	2,890	2,902	5,983	6,752	**35,639**
AÑO 4	**24**	**37**	**MES 1**	1,884	1,848	2,175	2,153	2,132	2,044	2,182	2,866	2,919	2,931	6,043	6,819	**35,995**
	25	**38**	**MES 2**	1,902	1,866	2,196	2,175	2,153	2,064	2,203	2,895	2,949	2,960	6,103	6,888	**36,355**
	26	**39**	**MES 3**	1,921	1,885	2,218	2,196	2,175	2,085	2,225	2,924	2,978	2,990	6,164	6,956	**36,719**
	27	**40**	**MES 4**	1,941	1,904	2,241	2,218	2,196	2,106	2,248	2,953	3,008	3,019	6,226	7,026	**37,086**
	28	**41**	**MES 5**	1,960	1,923	2,263	2,241	2,218	2,127	2,270	2,983	3,038	3,050	6,288	7,096	**37,457**
	29	**42**	**MES 6**	1,980	1,942	2,286	2,263	2,241	2,148	2,293	3,013	3,068	3,080	6,351	7,167	**37,831**
	30	**43**	**MES 7**	1,999	1,962	2,309	2,286	2,263	2,170	2,316	3,043	3,099	3,111	6,414	7,239	**38,210**
	31	**44**	**MES 8**	2,019	1,981	2,332	2,309	2,286	2,191	2,339	3,073	3,130	3,142	6,478	7,311	**38,592**
	32	**45**	**MES 9**	2,040	2,001	2,355	2,332	2,309	2,213	2,362	3,104	3,161	3,174	6,543	7,384	**38,978**
	33	**46**	**MES 10**	2,060	2,021	2,378	2,355	2,332	2,235	2,386	3,135	3,193	3,205	6,609	7,458	**39,367**
	34	**47**	**MES 11**	2,081	2,041	2,402	2,378	2,355	2,258	2,410	3,166	3,225	3,237	6,675	7,533	**39,761**
	35	**48**	**MES 12**	2,101	2,062	2,426	2,402	2,378	2,280	2,434	3,198	3,257	3,270	6,741	7,608	**40,159**
AÑO 5	**36**	**49**	**MES 1**	2,122	2,082	2,451	2,426	2,402	2,303	2,458	3,230	3,290	3,302	6,809	7,684	**40,560**
	37	**50**	**MES 2**	2,144	2,103	2,475	2,451	2,426	2,326	2,483	3,262	3,322	3,335	6,877	7,761	**40,966**
	38	**51**	**MES 3**	2,165	2,124	2,500	2,475	2,451	2,349	2,508	3,295	3,356	3,369	6,946	7,839	**41,376**
	39	**52**	**MES 4**	2,187	2,145	2,525	2,500	2,475	2,373	2,533	3,328	3,389	3,402	7,015	7,917	**41,789**
	40	**53**	**MES 5**	2,209	2,167	2,550	2,525	2,500	2,397	2,558	3,361	3,423	3,436	7,085	7,996	**42,207**
	41	**54**	**MES 6**	2,231	2,189	2,576	2,550	2,525	2,421	2,584	3,395	3,457	3,471	7,156	8,076	**42,629**
	42	**55**	**MES 7**	2,253	2,210	2,601	2,576	2,550	2,445	2,610	3,429	3,492	3,506	7,228	8,157	**43,056**
	43	**56**	**MES 8**	2,276	2,233	2,627	2,601	2,576	2,469	2,636	3,463	3,527	3,541	7,300	8,239	**43,486**
	44	**57**	**MES 9**	2,298	2,255	2,654	2,627	2,601	2,494	2,662	3,498	3,562	3,576	7,373	8,321	**43,921**
	45	**58**	**MES 10**	2,321	2,277	2,680	2,654	2,627	2,519	2,689	3,532	3,598	3,612	7,447	8,404	**44,360**
	46	**59**	**MES 11**	2,345	2,300	2,707	2,680	2,654	2,544	2,716	3,568	3,634	3,648	7,521	8,488	**44,804**
	47	**60**	**MES 12**	2,368	2,323	2,734	2,707	2,680	2,570	2,743	3,603	3,670	3,684	7,596	8,573	**45,252**
AÑO 6	**48**	**61**	**MES 1**	2,392	2,346	2,761	2,734	2,707	2,595	2,770	3,640	3,707	3,721	7,672	8,659	**45,704**
	49	**62**	**MES 2**	2,416	2,370	2,789	2,761	2,734	2,621	2,798	3,676	3,744	3,758	7,749	8,745	**46,161**
	50	**63**	**MES 3**	2,440	2,394	2,817	2,789	2,761	2,647	2,826	3,713	3,781	3,796	7,827	8,833	**46,623**
	51	**64**	**MES 4**	2,464	2,418	2,845	2,817	2,789	2,674	2,854	3,750	3,819	3,834	7,905	8,921	**47,089**
	52	**65**	**MES 5**	2,489	2,442	2,873	2,845	2,817	2,701	2,883	3,787	3,857	3,872	7,984	9,010	**47,560**
	53	**66**	**MES 6**	2,514	2,466	2,902	2,873	2,845	2,728	2,911	3,825	3,896	3,911	8,064	9,100	**48,036**
	54	**67**	**MES 7**	2,539	2,491	2,931	2,902	2,873	2,755	2,941	3,863	3,935	3,950	8,144	9,191	**48,516**
	55	**68**	**MES 8**	2,564	2,516	2,961	2,931	2,902	2,782	2,970	3,902	3,974	3,990	8,226	9,283	**49,001**
	56	**69**	**MES 9**	2,590	2,541	2,990	2,961	2,931	2,810	3,000	3,941	4,014	4,030	8,308	9,376	**49,491**
	57	**70**	**MES 10**	2,616	2,566	3,020	2,990	2,961	2,838	3,030	3,980	4,054	4,070	8,391	9,470	**49,986**
	58	**71**	**MES 11**	2,642	2,592	3,050	3,020	2,990	2,867	3,060	4,020	4,095	4,111	8,475	9,565	**50,486**
	59	**72**	**MES 12**	2,668	2,618	3,081	3,050	3,020	2,895	3,091	4,060	4,136	4,152	8,560	9,660	**50,991**
AÑO 7	**60**	**73**	**MES 1**	2,695	2,644	3,112	3,081	3,050	2,924	3,121	4,101	4,177	4,193	8,645	9,757	**51,501**
	61	**74**	**MES 2**	2,722	2,671	3,143	3,112	3,081	2,954	3,153	4,142	4,219	4,235	8,732	9,854	**52,016**
	62	**75**	**MES 3**	2,749	2,697	3,174	3,143	3,112	2,983	3,184	4,184	4,261	4,277	8,819	9,953	**52,536**
	63	**76**	**MES 4**	2,777	2,724	3,206	3,174	3,143	3,013	3,216	4,225	4,303	4,320	8,907	10,053	**53,061**
	64	**77**	**MES 5**	2,804	2,751	3,238	3,206	3,174	3,043	3,248	4,268	4,346	4,363	8,996	10,153	**53,592**
	65	**78**	**MES 6**	2,832	2,779	3,270	3,238	3,206	3,074	3,281	4,310	4,390	4,407	9,086	10,255	**54,128**
	66	**79**	**MES 7**	2,861	2,807	3,303	3,270	3,238	3,104	3,313	4,353	4,434	4,451	9,177	10,357	**54,669**
	67	**80**	**MES 8**	2,889	2,835	3,336	3,303	3,270	3,135	3,347	4,397	4,478	4,496	9,269	10,461	**55,216**
	68	**81**	**MES 9**	2,918	2,863	3,369	3,336	3,303	3,167	3,380	4,441	4,523	4,541	9,362	10,565	**55,768**
	69	**82**	**MES 10**	2,947	2,892	3,403	3,369	3,336	3,198	3,414	4,485	4,568	4,586	9,455	10,671	**56,326**
	70	**83**	**MES 11**	2,977	2,921	3,437	3,403	3,369	3,230	3,448	4,530	4,614	4,632	9,550	10,778	**56,889**
	71	**84**	**MES 12**	3,007	2,950	3,471	3,437	3,403	3,263	3,482	4,575	4,660	4,678	9,645	10,885	**57,458**
AÑO 8	**72**	**85**	**MES 1**	3,037	2,979	3,506	3,471	3,437	3,295	3,517	4,621	4,707	4,725	9,742	10,994	**58,032**
	73	**86**	**MES 2**	3,067	3,009	3,541	3,506	3,471	3,328	3,552	4,667	4,754	4,772	9,839	11,104	**58,613**
	74	**87**	**MES 3**	3,098	3,039	3,577	3,541	3,506	3,361	3,588	4,714	4,801	4,820	9,938	11,215	**59,199**
	75	**88**	**MES 4**	3,129	3,070	3,612	3,577	3,541	3,395	3,624	4,761	4,849	4,868	10,037	11,327	**59,791**
	76	**89**	**MES 5**	3,160	3,100	3,649	3,612	3,577	3,429	3,660	4,809	4,898	4,917	10,137	11,441	**60,389**
	77	**90**	**MES 6**	3,192	3,131	3,685	3,649	3,612	3,463	3,697	4,857	4,947	4,966	10,239	11,555	**60,993**
	78	**91**	**MES 7**	3,224	3,163	3,722	3,685	3,649	3,498	3,734	4,906	4,996	5,016	10,341	11,671	**61,602**
	79	**92**	**MES 8**	3,256	3,194	3,759	3,722	3,685	3,533	3,771	4,955	5,046	5,066	10,445	11,787	**62,219**
	80	**93**	**MES 9**	3,288	3,226	3,797	3,759	3,722	3,568	3,809	5,004	5,097	5,116	10,549	11,905	**62,841**
	81	**94**	**MES 10**	3,321	3,259	3,835	3,797	3,759	3,604	3,847	5,054	5,148	5,168	10,655	12,024	**63,469**
	82	**95**	**MES 11**	3,354	3,291	3,873	3,835	3,797	3,640	3,885	5,105	5,199	5,219	10,761	12,145	**64,104**
	83	**96**	**MES 12**	3,388	3,324	3,912	3,873	3,835	3,676	3,924	5,156	5,251	5,271	10,869	12,266	**64,745**
AÑO 9	**84**	**97**	**MES 1**	3,422	3,357	3,951	3,912	3,873	3,713	3,963	5,207	5,304	5,324	10,977	12,389	**65,392**
	85	**98**	**MES 2**	3,456	3,391	3,990	3,951	3,912	3,750	4,003	5,259	5,357	5,377	11,087	12,513	**66,046**
	86	**99**	**MES 3**	3,491	3,425	4,030	3,990	3,951	3,788	4,043	5,312	5,410	5,431	11,198	12,638	**66,707**
	87	**100**	**MES 4**	3,526	3,459	4,071	4,030	3,990	3,826	4,083	5,365	5,464	5,485	11,310	12,764	**67,374**
	88	**101**	**MES 5**	3,561	3,494	4,111	4,071	4,030	3,864	4,124	5,419	5,519	5,540	11,423	12,892	**68,047**
	89	**102**	**MES 6**	3,596	3,529	4,152	4,111	4,071	3,903	4,166	5,473	5,574	5,596	11,537	13,021	**68,728**
	90	**103**	**MES 7**	3,632	3,564	4,194	4,152	4,111	3,942	4,207	5,528	5,630	5,652	11,653	13,151	**69,415**
	91	**104**	**MES 8**	3,669	3,599	4,236	4,194	4,152	3,981	4,249	5,583	5,686	5,708	11,769	13,282	**70,109**
	92	**105**	**MES 9**	3,705	3,635	4,278	4,236	4,194	4,021	4,292	5,639	5,743	5,765	11,887	13,415	**70,810**
	93	**106**	**MES 10**	3,742	3,672	4,321	4,278	4,236	4,061	4,335	5,695	5,800	5,823	12,006	13,549	**71,519**
	94	**107**	**MES 11**	3,780	3,709	4,364	4,321	4,278	4,102	4,378	5,752	5,858	5,881	12,126	13,685	**72,234**
	95	**108**	**MES 12**	3,818	3,746	4,408	4,364	4,321	4,143	4,422	5,810	5,917	5,940	12,247	13,822	**72,956**
AÑO 10	**96**	**109**	**MES 1**	3,856	3,783	4,452	4,408	4,364	4,184	4,466	5,868	5,976	5,999	12,370	13,960	**73,686**
	97	**110**	**MES 2**	3,894	3,821	4,496	4,452	4,408	4,226	4,511	5,926	6,036	6,059	12,493	14,099	**74,423**
	98	**111**	**MES 3**	3,933	3,859	4,541	4,496	4,452	4,268	4,556	5,986	6,096	6,120	12,618	14,240	**75,167**
	99	**112**	**MES 4**	3,973	3,898	4,587	4,541	4,496	4,311	4,601	6,046	6,157	6,181	12,744	14,383	**75,918**
	100	**113**	**MES 5**	4,012	3,937	4,633	4,587	4,541	4,354	4,647	6,106	6,219	6,243	12,872	14,527	**76,678**
	101	**114**	**MES 6**	4,053	3,976	4,679	4,633	4,587	4,397	4,694	6,167	6,281	6,305	13,001	14,672	**77,444**
	102	**115**	**MES 7**	4,093	4,016	4,726	4,679	4,633	4,441	4,741	6,229	6,344	6,368	13,131	14,819	**78,219**
	103	**116**	**MES 8**	4,134	4,056	4,773	4,726	4,679	4,486	4,788	6,291	6,407	6,432	13,262	14,967	**79,001**
	104	**117**	**MES 9**	4,175	4,097	4,821	4,773	4,726	4,531	4,836	6,354	6,471	6,496	13,395	15,117	**79,791**
	105	**118**	**MES 10**	4,217	4,137	4,869	4,821	4,773	4,576	4,884	6,417	6,536	6,561	13,528	15,268	**80,589**
	106	**119**	**MES 11**	4,259	4,179	4,918	4,869	4,821	4,622	4,933	6,482	6,601	6,627	13,664	15,420	**81,395**
	107	**120**	**MES 12**	4,302	4,221	4,967	4,918	4,869	4,668	4,983	6,546	6,667	6,693	13,800	15,575	**82,209**
AÑO 11	**108**	**121**	**MES 1**	4,345	4,263	5,016	4,967	4,918	4,715	5,032	6,612	6,734	6,760	13,938	15,730	**83,031**
	109	**122**	**MES 2**	4,388	4,305	5,067	5,016	4,967	4,762	5,083	6,678	6,801	6,828	14,078	15,888	**83,861**
	110	**123**	**MES 3**	4,432	4,349	5,117	5,067	5,016	4,809	5,134	6,745	6,869	6,896	14,219	16,047	**84,700**
	111	**124**	**MES 4**	4,477	4,392	5,169	5,117	5,067	4,858	5,185	6,812	6,938	6,965	14,361	16,207	**85,547**
	112	**125**	**MES 5**	4,521	4,436	5,220	5,169	5,117	4,906	5,237	6,880	7,007	7,035	14,504	16,369	**86,402**
	113	**126**	**MES 6**	4,567	4,480	5,272	5,220	5,169	4,955	5,289	6,949	7,078	7,105	14,649	16,533	**87,266**
	114	**127**	**MES 7**	4,612	4,525	5,325	5,272	5,220	5,005	5,342	7,019	7,148	7,176	14,796	16,698	**88,139**
	115	**128**	**MES 8**	4,658	4,570	5,378	5,325	5,272	5,055	5,395	7,089	7,220	7,248	14,944	16,865	**89,020**
	116	**129**	**MES 9**	4,705	4,616	5,432	5,378	5,325	5,105	5,449	7,160	7,292	7,320	15,093	17,034	**89,911**
	117	**130**	**MES 10**	4,752	4,662	5,486	5,432	5,378	5,156	5,504	7,231	7,365	7,394	15,244	17,204	**90,810**
	118	**131**	**MES 11**	4,799	4,709	5,541	5,486	5,432	5,208	5,559	7,304	7,439	7,468	15,397	17,376	**91,718**
	119	**132**	**MES 12**	4,847	4,756	5,597	5,541	5,486	5,260	5,615	7,377	7,513	7,542	15,551	17,550	**92,635**
AÑO 12	**120**	**133**	**MES 1**	4,896	4,803	5,653	5,597	5,541	5,313	5,671	7,450	7,588	7,618	15,706	17,725	**93,561**
	121	**134**	**MES 2**	4,945	4,852	5,709	5,653	5,597	5,366	5,727	7,525	7,664	7,694	15,863	17,903	**94,497**
	122	**135**	**MES 3**	4,994	4,900	5,766	5,709	5,653	5,419	5,785	7,600	7,741	7,771	16,022	18,082	**95,442**
	123	**136**	**MES 4**	5,044	4,949	5,824	5,766	5,709	5,474	5,843	7,676	7,818	7,848	16,182	18,262	**96,396**
	124	**137**	**MES 5**	5,095	4,999	5,882	5,824	5,766	5,528	5,901	7,753	7,896	7,927	16,344	18,445	**97,360**
	125	**138**	**MES 6**	5,146	5,049	5,941	5,882	5,824	5,584	5,960	7,830	7,975	8,006	16,507	18,630	**98,334**
	126	**139**	**MES 7**	5,197	5,099	6,000	5,941	5,882	5,639	6,020	7,909	8,055	8,086	16,672	18,816	**99,317**
	127	**140**	**MES 8**	5,249	5,150	6,060	6,000	5,941	5,696	6,080	7,988	8,135	8,167	16,839	19,004	**100,310**
	128	**141**	**MES 9**	5,302	5,201	6,121	6,060	6,000	5,753	6,141	8,068	8,217	8,249	17,008	19,194	**101,313**
	129	**142**	**MES 10**	5,355	5,254	6,182	6,121	6,060	5,810	6,202	8,148	8,299	8,331	17,178	19,386	**102,327**
	130	**143**	**MES 11**	5,408	5,306	6,244	6,182	6,121	5,868	6,264	8,230	8,382	8,415	17,349	19,580	**103,350**
	131	**144**	**MES 12**	5,462	5,359	6,307	6,244	6,182	5,927	6,327	8,312	8,466	8,499	17,523	19,776	**104,383**
AÑO 13	**132**	**145**	**MES 1**	5,517	5,413	6,370	6,307	6,244	5,986	6,390	8,395	8,550	8,584	17,698	19,973	**105,427**
	133	**146**	**MES 2**	5,572	5,467	6,433	6,370	6,307	6,046	6,454	8,479	8,636	8,670	17,875	20,173	**106,481**
	134	**147**	**MES 3**	5,628	5,521	6,498	6,433	6,370	6,107	6,518	8,564	8,722	8,756	18,054	20,375	**107,546**
	135	**148**	**MES 4**	5,684	5,577	6,563	6,498	6,433	6,168	6,583	8,650	8,810	8,844	18,234	20,579	**108,622**
	136	**149**	**MES 5**	5,741	5,632	6,628	6,563	6,498	6,230	6,649	8,736	8,898	8,932	18,417	20,784	**109,708**
	137	**150**	**MES 6**	5,798	5,689	6,695	6,628	6,563	6,292	6,716	8,824	8,987	9,022	18,601	20,992	**110,805**
	138	**151**	**MES 7**	5,856	5,746	6,761	6,695	6,628	6,355	6,783	8,912	9,076	9,112	18,787	21,202	**111,913**
	139	**152**	**MES 8**	5,915	5,803	6,829	6,761	6,695	6,418	6,851	9,001	9,167	9,203	18,975	21,414	**113,032**
	140	**153**	**MES 9**	5,974	5,861	6,897	6,829	6,761	6,482	6,919	9,091	9,259	9,295	19,165	21,628	**114,162**
	141	**154**	**MES 10**	6,034	5,920	6,966	6,897	6,829	6,547	6,988	9,182	9,352	9,388	19,356	21,845	**115,304**
	142	**155**	**MES 11**	6,094	5,979	7,036	6,966	6,897	6,613	7,058	9,274	9,445	9,482	19,550	22,063	**116,457**
	143	**156**	**MES 12**	6,155	6,039	7,106	7,036	6,966	6,679	7,129	9,366	9,539	9,577	19,745	22,284	**117,622**
AÑO 14	**144**	**157**	**MES 1**	6,217	6,099	7,177	7,106	7,036	6,746	7,200	9,460	9,635	9,672	19,943	22,506	**118,798**
	145	**158**	**MES 2**	6,279	6,160	7,249	7,177	7,106	6,813	7,272	9,555	9,731	9,769	20,142	22,732	**119,986**
	146	**159**	**MES 3**	6,341	6,222	7,322	7,249	7,177	6,881	7,345	9,650	9,829	9,867	20,344	22,959	**121,186**
	147	**160**	**MES 4**	6,405	6,284	7,395	7,322	7,249	6,950	7,418	9,747	9,927	9,965	20,547	23,188	**122,398**
	148	**161**	**MES 5**	6,469	6,347	7,469	7,395	7,322	7,020	7,493	9,844	10,026	10,065	20,752	23,420	**123,622**
	149	**162**	**MES 6**	6,534	6,410	7,544	7,469	7,395	7,090	7,568	9,943	10,126	10,166	20,960	23,655	**124,858**
	150	**163**	**MES 7**	6,599	6,474	7,619	7,544	7,469	7,161	7,643	10,042	10,228	10,267	21,170	23,891	**126,106**
	151	**164**	**MES 8**	6,665	6,539	7,695	7,619	7,544	7,232	7,720	10,143	10,330	10,370	21,381	24,130	**127,367**
	152	**165**	**MES 9**	6,732	6,605	7,772	7,695	7,619	7,305	7,797	10,244	10,433	10,474	21,595	24,371	**128,641**
	153	**166**	**MES 10**	6,799	6,671	7,850	7,772	7,695	7,378	7,875	10,346	10,538	10,579	21,811	24,615	**129,928**
	154	**167**	**MES 11**	6,867	6,737	7,928	7,850	7,772	7,451	7,954	10,450	10,643	10,684	22,029	24,861	**131,227**
	155	**168**	**MES 12**	6,936	6,805	8,008	7,928	7,850	7,526	8,033	10,554	10,749	10,791	22,249	25,110	**132,539**
AÑO 15	**156**	**169**	**MES 1**	7,005	6,873	8,088	8,008	7,928	7,601	8,113	10,660	10,857	10,899	22,472	25,361	**133,864**
	157	**170**	**MES 2**	7,075	6,941	8,169	8,088	8,008	7,677	8,195	10,766	10,965	11,008	22,697	25,614	**135,203**
	158	**171**	**MES 3**	7,146	7,011	8,250	8,169	8,088	7,754	8,277	10,874	11,075	11,118	22,924	25,871

GENERADOR DE INGRESOS POR INTERESES

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
GENERADOR DE INGRESOS POR INTERESES
CIFRAS EN DOLARES

				AÑO 1												
CONCEPTO				MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	TOTAL
VENTAS				589,700	589,700	589,700	589,700	589,700	709,600	709,600	709,600	709,600	779,600	779,600	929,600	8,275,700
	70.00%		SALDO FINANCIERO	412,790	412,790	412,790	412,790	412,790	496,720	496,720	496,720	496,720	545,720	545,720	650,720	5,792,990
	15		AÑOS DE CREDITO CON PAGOS MENSUALES =	180		PAGOS										
			TASA DE INTERES ANUAL	12.00%												PAGOS DE INTERESES
	# PAGO		COBRANZA DE INTERESES													
AÑO 1		1	MES 1													0
		2	MES 2													0
		3	MES 3													0
		4	MES 4													0
		5	MES 5													0
		6	MES 6													0
		7	MES 7													0
		8	MES 8													0
		9	MES 9													0
		10	MES 10													0
		11	MES 11													0
		12	MES 12													0
AÑO 2	1	13	MES 1	57,930												57,930
	2	14	MES 2	57,814												57,814
	3	15	MES 3	57,697												57,697
	4	16	MES 4	57,579												57,579
	5	17	MES 5	57,459												57,459
	6	18	MES 6	57,338												57,338
	7	19	MES 7	57,217												57,217
	8	20	MES 8	57,093												57,093
	9	21	MES 9	56,969												56,969
	10	22	MES 10	56,844												56,844
	11	23	MES 11	56,717												56,717
	12	24	MES 12	56,589												56,589
AÑO 3	13	25	MES 1	56,459												56,459
	14	26	MES 2	56,329												56,329
	15	27	MES 3	56,197												56,197
	16	28	MES 4	56,063												56,063
	17	29	MES 5	55,929												55,929
	18	30	MES 6	55,793												55,793
	19	31	MES 7	55,655												55,655
	20	32	MES 8	55,517												55,517
	21	33	MES 9	55,377												55,377
	22	34	MES 10	55,235												55,235
	23	35	MES 11	55,092												55,092
	24	36	MES 12	54,948												54,948
AÑO 4	25	37	MES 1	54,802												54,802
	26	38	MES 2	54,655												54,655
	27	39	MES 3	54,506												54,506
	28	40	MES 4	54,356												54,356
	29	41	MES 5	54,204												54,204
	30	42	MES 6	54,051												54,051
	31	43	MES 7	53,896												53,896
	32	44	MES 8	53,740												53,740
	33	45	MES 9	53,582												53,582
	34	46	MES 10	53,423												53,423
	35	47	MES 11	53,262												53,262
	36	48	MES 12	53,099												53,099
AÑO 5	37	49	MES 1	52,935												52,935
	38	50	MES 2	52,769												52,769
	39	51	MES 3	52,601												52,601
	40	52	MES 4	52,432												52,432
	41	53	MES 5	52,261												52,261
	42	54	MES 6	52,089												52,089
	43	55	MES 7	51,914												51,914
	44	56	MES 8	51,738												51,738
	45	57	MES 9	51,560												51,560
	46	58	MES 10	51,381												51,381
	47	59	MES 11	51,199												51,199
	48	60	MES 12	51,016												51,016
AÑO 6	49	61	MES 1	50,831												50,831
	50	62	MES 2	50,644												50,644
	51	63	MES 3	50,455												50,455
	52	64	MES 4	50,264												50,264
	53	65	MES 5	50,072												50,072
	54	66	MES 6	49,877												49,877
	55	67	MES 7	49,681												49,681
	56	68	MES 8	49,482												49,482
	57	69	MES 9	49,282												49,282
	58	70	MES 10	49,079												49,079
	59	71	MES 11	48,875												48,875
	60	72	MES 12	48,668												48,668
AÑO 7	61	73	MES 1	48,460												48,460
	62	74	MES 2	48,249												48,249
	63	75	MES 3	48,036												48,036
	64	76	MES 4	47,821												47,821
	65	77	MES 5	47,604												47,604
	66	78	MES 6	47,385												47,385
	67	79	MES 7	47,164												47,164
	68	80	MES 8	46,940												46,940
	69	81	MES 9	46,714												46,714
	70	82	MES 10	46,486												46,486
	71	83	MES 11	46,256												46,256
	72	84	MES 12	46,023												46,023
AÑO 8	73	85	MES 1	45,788												45,788
	74	86	MES 2	45,551												45,551
	75	87	MES 3	45,311												45,311
	76	88	MES 4	45,069												45,069
	77	89	MES 5	44,824												44,824
	78	90	MES 6	44,577												44,577
	79	91	MES 7	44,328												44,328
	80	92	MES 8	44,076												44,076
	81	93	MES 9	43,821												43,821
	82	94	MES 10	43,564												43,564
	83	95	MES 11	43,305												43,305
	84	96	MES 12	43,042												43,042
AÑO 9	85	97	MES 1	42,778												42,778
	86	98	MES 2	42,510												42,510
	87	99	MES 3	42,240												42,240
	88	100	MES 4	41,967												41,967
	89	101	MES 5	41,691												41,691
	90	102	MES 6	41,413												41,413
	91	103	MES 7	41,132												41,132
	92	104	MES 8	40,848												40,848
	93	105	MES 9	40,561												40,561
	94	106	MES 10	40,272												40,272
	95	107	MES 11	39,979												39,979
	96	108	MES 12	39,684												39,684
AÑO 10	97	109	MES 1	39,385												39,385
	98	110	MES 2	39,084												39,084
	99	111	MES 3	38,779												38,779
	100	112	MES 4	38,472												38,472
	101	113	MES 5	38,161												38,161
	102	114	MES 6	37,848												37,848
	103	115	MES 7	37,531												37,531
	104	116	MES 8	37,211												37,211
	105	117	MES 9	36,888												36,888
	106	118	MES 10	36,561												36,561
	107	119	MES 11	36,232												36,232
	108	120	MES 12	35,899												35,899
AÑO 11	109	121	MES 1	35,563												35,563
	110	122	MES 2	35,223												35,223
	111	123	MES 3	34,880												34,880
	112	124	MES 4	34,534												34,534
	113	125	MES 5	34,184												34,184
	114	126	MES 6	33,830												33,830
	115	127	MES 7	33,473												33,473
	116	128	MES 8	33,113												33,113
	117	129	MES 9	32,749												32,749
	118	130	MES 10	32,381												32,381
	119	131	MES 11	32,009												32,009
	120	132	MES 12	31,634												31,634
AÑO 12	121	133	MES 1	31,255												31,255
	122	134	MES 2	30,873												30,873
	123	135	MES 3	30,486												30,486
	124	136	MES 4	30,096												30,096
	125	137	MES 5	29,701												29,701
	126	138	MES 6	29,303												29,303
	127	139	MES 7	28,901												28,901
	128	140	MES 8	28,495												28,495
	129	141	MES 9	28,084												28,084
	130	142	MES 10	27,670												27,670
	131	143	MES 11	27,251												27,251
	132	144	MES 12	26,829												26,829
AÑO 13	133	145	MES 1	26,402												26,402
	134	146	MES 2	25,970												25,970
	135	147	MES 3	25,535												25,535
	136	148	MES 4	25,095												25,095
	137	149	MES 5	24,651												24,651
	138	150	MES 6	24,202												24,202
	139	151	MES 7	23,749												23,749
	140	152	MES 8	23,291												23,291
	141	153	MES 9	22,829												22,829
	142	154	MES 10	22,362												22,362
	143	155	MES 11	21,890												21,890
	144	156	MES 12	21,414												21,414
AÑO 14	145	157	MES 1	20,932												20,932
	146	158	MES 2	20,446												20,446
	147	159	MES 3	19,956												19,956
	148	160	MES 4	19,460												19,460
	149	161	MES 5	18,959												18,959
	150	162	MES 6	18,454												18,454
	151	163	MES 7	17,943												17,943
	152	164	MES 8	17,427												17,427
	153	165	MES 9	16,906												16,906
	154	166	MES 10	16,380												16,380
	155	167	MES 11	15,849												15,849
	156	168	MES 12	15,312												15,312
AÑO 15	157	169	MES 1	14,770												14,770
	158	170	MES 2	14,222												14,222
	159	171	MES 3	13,669												13,669
	160	172	MES 4	13,110												13,110
	161	173	MES 5	12,546												12,546
	162	174	MES 6	11,976												11,976
	163	175	MES 7	11,401												11,401
	164	176	MES 8	10,820												10,820
	165	177	MES 9	10,233												10,233
	166	178	MES 10	9,640												9,640
	167	179	MES 11	9,041												9,041
	168	180	MES 12	8,436												8,436
AÑO 16	169	181	MES 1	7,825												7,825
	170	182	MES 2	7,208												7,208
	171	183	MES 3	6,585												6,585
	172	184	MES 4	5,956												5,956
	173	185	MES 5	5,320												5,320
	174	186	MES 6	4,678												4,678
	175	187	MES 7	4,029												4,029
	176	188	MES 8	3,374												3,374
	177	189	MES 9	2,713												2,713
	178	190	MES 10	2,045												2,045
	179	191	MES 11	1,370												1,370
	180	192	MES 12	688												688
AÑO 17	181	193	MES 1													0
	182	194	MES 2													0
	183	195	MES 3													
	184	196	MES 4													
	185	197	MES 5													
	186	198	MES 6													
	187	199	MES 7													
	188	200	MES 8													
	189	201	MES 9													
	190	202	MES 10													
	191	203	MES 11													
	192	204	MES 12													
AÑO 18	193	205	MES 1													
	194	206	MES 2													
	195	207	MES 3													
	196	208	MES 4													
	197	209	MES 5													
	198	210	MES 6													
	199	211	MES 7													
	200	212	MES 8													
	201	213	MES 9													
	202	214	MES 10													
	203	215	MES 11													
	204	216	MES 12													
TOTAL DE COBRANZA POR INTERESES				6,721,621	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,721,621

GENERADOR DE INGRESOS POR INTERESES

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
GENERADOR DE INGRESOS POR INTERESES
CIFRAS EN DOLARES

				AÑO 2												
				MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	TOTAL
VENTAS				1,069,300	1,059,600	1,259,400	1,259,400	1,259,400	1,219,500	1,314,700	1,744,600	1,794,600	1,819,600	3,789,200	4,319,100	21,908,400
	70%	SALDO FINANCIERO		748,510	741,720	881,580	881,580	881,580	853,650	920,290	1,221,220	1,256,220	1,273,720	2,652,440	3,023,370	15,335,880
	15	AÑOS DE CREDITO CON PAGOS MENSUALES =		180		PAGOS										
		TASA DE INTERES ANUAL		12.00%												PAGOS DE INTERESES
	# PAGO	COBRANZA DE INTERESES														
AÑO 1		1	MES 1													0
		2	MES 2													0
		3	MES 3													0
		4	MES 4													0
		5	MES 5													0
		6	MES 6													0
		7	MES 7													0
		8	MES 8													0
		9	MES 9													0
		10	MES 10													0
		11	MES 11													0
		12	MES 12													0
AÑO 2		13	MES 1													0
	1	14	MES 2	7,485												7,485
	2	15	MES 3	7,470	7,417											14,887
	3	16	MES 4	7,455	7,402	8,816										23,673
	4	17	MES 5	7,440	7,387	8,798	8,816									32,441
	5	18	MES 6	7,424	7,372	8,780	8,798	8,816								41,191
	6	19	MES 7	7,409	7,357	8,762	8,780	8,798	8,537							49,643
	7	20	MES 8	7,393	7,341	8,744	8,762	8,780	8,519	9,203						58,744
	8	21	MES 9	7,377	7,326	8,726	8,744	8,762	8,502	9,184	12,212					70,834
	9	22	MES 10	7,361	7,310	8,707	8,726	8,744	8,485	9,166	12,188	12,562				83,249
	10	23	MES 11	7,345	7,294	8,689	8,707	8,726	8,467	9,147	12,163	12,537	12,737			95,812
	11	24	MES 12	7,328	7,278	8,670	8,689	8,707	8,449	9,128	12,138	12,512	12,712	26,524		122,135
AÑO 3	12	25	MES 1	7,312	7,262	8,650	8,670	8,689	8,431	9,109	12,113	12,486	12,686	26,471	30,234	152,112
	13	26	MES 2	7,295	7,245	8,631	8,650	8,670	8,413	9,090	12,088	12,460	12,660	26,418	30,173	151,793
	14	27	MES 3	7,278	7,229	8,612	8,631	8,650	8,395	9,070	12,062	12,434	12,634	26,364	30,112	151,470
	15	28	MES 4	7,261	7,212	8,592	8,612	8,631	8,376	9,050	12,036	12,408	12,607	26,309	30,050	151,145
	16	29	MES 5	7,244	7,195	8,572	8,592	8,612	8,358	9,030	12,010	12,381	12,580	26,254	29,988	150,815
	17	30	MES 6	7,227	7,178	8,552	8,572	8,592	8,339	9,010	11,983	12,354	12,553	26,198	29,925	150,483
	18	31	MES 7	7,209	7,161	8,532	8,552	8,572	8,320	8,990	11,956	12,327	12,526	26,141	29,861	150,147
	19	32	MES 8	7,191	7,144	8,511	8,532	8,552	8,301	8,969	11,929	12,299	12,498	26,084	29,797	149,808
	20	33	MES 9	7,173	7,126	8,491	8,511	8,532	8,281	8,949	11,902	12,271	12,470	26,027	29,732	149,466
	21	34	MES 10	7,155	7,108	8,470	8,491	8,511	8,261	8,928	11,875	12,243	12,442	25,969	29,667	149,120
	22	35	MES 11	7,137	7,090	8,449	8,470	8,491	8,242	8,906	11,847	12,215	12,414	25,910	29,601	148,770
	23	36	MES 12	7,118	7,072	8,427	8,449	8,470	8,222	8,885	11,819	12,186	12,385	25,851	29,534	148,418
AÑO 4	24	37	MES 1	7,100	7,054	8,406	8,427	8,449	8,201	8,863	11,790	12,157	12,356	25,791	29,466	148,061
	25	38	MES 2	7,081	7,035	8,384	8,406	8,427	8,181	8,842	11,762	12,128	12,327	25,731	29,398	147,701
	26	39	MES 3	7,062	7,017	8,362	8,384	8,406	8,160	8,820	11,733	12,099	12,297	25,670	29,329	147,338
	27	40	MES 4	7,043	6,998	8,340	8,362	8,384	8,139	8,797	11,703	12,069	12,267	25,608	29,260	146,970
	28	41	MES 5	7,023	6,979	8,317	8,340	8,362	8,118	8,775	11,674	12,039	12,237	25,546	29,189	146,600
	29	42	MES 6	7,004	6,960	8,295	8,317	8,340	8,097	8,752	11,644	12,009	12,207	25,483	29,118	146,225
	30	43	MES 7	6,984	6,940	8,272	8,295	8,317	8,076	8,729	11,614	11,978	12,176	25,419	29,047	145,847
	31	44	MES 8	6,964	6,921	8,249	8,272	8,295	8,054	8,706	11,584	11,947	12,145	25,355	28,974	145,465
	32	45	MES 9	6,944	6,901	8,226	8,249	8,272	8,032	8,683	11,553	11,916	12,113	25,291	28,901	145,079
	33	46	MES 10	6,923	6,881	8,202	8,226	8,249	8,010	8,659	11,522	11,884	12,082	25,225	28,827	144,689
	34	47	MES 11	6,903	6,861	8,178	8,202	8,226	7,987	8,635	11,490	11,852	12,049	25,159	28,753	144,295
	35	48	MES 12	6,882	6,840	8,154	8,178	8,202	7,965	8,611	11,459	11,820	12,017	25,092	28,677	143,898
AÑO 5	36	49	MES 1	6,861	6,819	8,130	8,154	8,178	7,942	8,587	11,427	11,787	11,984	25,025	28,601	143,496
	37	50	MES 2	6,840	6,799	8,105	8,130	8,154	7,919	8,562	11,395	11,754	11,951	24,957	28,524	143,090
	38	51	MES 3	6,818	6,778	8,081	8,105	8,130	7,896	8,537	11,362	11,721	11,918	24,888	28,447	142,681
	39	52	MES 4	6,797	6,756	8,056	8,081	8,105	7,872	8,512	11,329	11,688	11,884	24,819	28,368	142,267
	40	53	MES 5	6,775	6,735	8,030	8,056	8,081	7,849	8,487	11,296	11,654	11,850	24,748	28,289	141,849
	41	54	MES 6	6,753	6,713	8,005	8,030	8,056	7,825	8,461	11,262	11,619	11,816	24,678	28,209	141,427
	42	55	MES 7	6,730	6,691	7,979	8,005	8,030	7,800	8,435	11,228	11,585	11,781	24,606	28,129	141,001
	43	56	MES 8	6,708	6,669	7,953	7,979	8,005	7,776	8,409	11,194	11,550	11,746	24,534	28,047	140,570
	44	57	MES 9	6,685	6,647	7,927	7,953	7,979	7,751	8,383	11,159	11,515	11,711	24,461	27,965	140,135
	45	58	MES 10	6,662	6,624	7,900	7,927	7,953	7,726	8,356	11,124	11,479	11,675	24,387	27,881	139,696
	46	59	MES 11	6,639	6,602	7,874	7,900	7,927	7,701	8,330	11,089	11,443	11,639	24,313	27,797	139,253
	47	60	MES 12	6,615	6,579	7,846	7,874	7,900	7,676	8,302	11,053	11,407	11,602	24,237	27,712	138,805
AÑO 6	48	61	MES 1	6,592	6,555	7,819	7,846	7,874	7,650	8,275	11,017	11,370	11,566	24,161	27,627	138,352
	49	62	MES 2	6,568	6,532	7,791	7,819	7,846	7,624	8,247	10,981	11,333	11,528	24,085	27,540	137,895
	50	63	MES 3	6,544	6,508	7,764	7,791	7,819	7,598	8,219	10,944	11,295	11,491	24,007	27,453	137,433
	51	64	MES 4	6,519	6,484	7,735	7,764	7,791	7,571	8,191	10,907	11,258	11,453	23,929	27,364	136,967
	52	65	MES 5	6,495	6,460	7,707	7,735	7,764	7,545	8,162	10,869	11,219	11,415	23,850	27,275	136,496
	53	66	MES 6	6,470	6,436	7,678	7,707	7,735	7,518	8,134	10,832	11,181	11,376	23,770	27,185	136,021
	54	67	MES 7	6,445	6,411	7,649	7,678	7,707	7,490	8,105	10,793	11,142	11,337	23,689	27,094	135,540
	55	68	MES 8	6,419	6,386	7,620	7,649	7,678	7,463	8,075	10,755	11,103	11,297	23,608	27,002	135,055
	56	69	MES 9	6,394	6,361	7,590	7,620	7,649	7,435	8,045	10,716	11,063	11,257	23,526	26,909	134,565
	57	70	MES 10	6,368	6,336	7,560	7,590	7,620	7,407	8,015	10,676	11,023	11,217	23,443	26,816	134,070
	58	71	MES 11	6,342	6,310	7,530	7,560	7,590	7,379	7,985	10,636	10,982	11,176	23,359	26,721	133,570
	59	72	MES 12	6,315	6,284	7,500	7,530	7,560	7,350	7,955	10,596	10,941	11,135	23,274	26,625	133,065
AÑO 7	60	73	MES 1	6,288	6,258	7,469	7,500	7,530	7,321	7,924	10,556	10,900	11,094	23,188	26,529	132,556
	61	74	MES 2	6,261	6,231	7,438	7,469	7,500	7,292	7,892	10,515	10,858	11,052	23,102	26,431	132,041
	62	75	MES 3	6,234	6,205	7,406	7,438	7,469	7,262	7,861	10,473	10,816	11,009	23,015	26,333	131,520
	63	76	MES 4	6,207	6,178	7,375	7,406	7,438	7,232	7,829	10,431	10,773	10,967	22,926	26,233	130,995
	64	77	MES 5	6,179	6,150	7,343	7,375	7,406	7,202	7,797	10,389	10,730	10,923	22,837	26,132	130,464
	65	78	MES 6	6,151	6,123	7,310	7,343	7,375	7,172	7,764	10,346	10,687	10,880	22,747	26,031	129,929
	66	79	MES 7	6,123	6,095	7,277	7,310	7,343	7,141	7,732	10,303	10,643	10,836	22,656	25,928	129,387
	67	80	MES 8	6,094	6,067	7,244	7,277	7,310	7,110	7,698	10,260	10,599	10,791	22,565	25,825	128,841
	68	81	MES 9	6,065	6,039	7,211	7,244	7,277	7,079	7,665	10,216	10,554	10,746	22,472	25,720	128,288
	69	82	MES 10	6,036	6,010	7,177	7,211	7,244	7,047	7,631	10,171	10,509	10,701	22,378	25,615	127,731
	70	83	MES 11	6,006	5,981	7,143	7,177	7,211	7,015	7,597	10,127	10,463	10,655	22,284	25,508	127,167
	71	84	MES 12	5,977	5,952	7,109	7,143	7,177	6,983	7,563	10,081	10,417	10,609	22,188	25,400	126,599
AÑO 8	72	85	MES 1	5,947	5,922	7,074	7,109	7,143	6,950	7,528	10,035	10,370	10,562	22,092	25,291	126,024
	73	86	MES 2	5,916	5,893	7,039	7,074	7,109	6,917	7,493	9,989	10,323	10,515	21,994	25,181	125,444
	74	87	MES 3	5,886	5,863	7,004	7,039	7,074	6,884	7,457	9,943	10,276	10,467	21,896	25,070	124,858
	75	88	MES 4	5,855	5,832	6,968	7,004	7,039	6,850	7,421	9,895	10,228	10,419	21,797	24,958	124,266
	76	89	MES 5	5,823	5,801	6,932	6,968	7,004	6,816	7,385	9,848	10,179	10,370	21,696	24,845	123,668
	77	90	MES 6	5,792	5,770	6,895	6,932	6,968	6,782	7,348	9,800	10,130	10,321	21,595	24,730	123,064
	78	91	MES 7	5,760	5,739	6,859	6,895	6,932	6,747	7,311	9,751	10,081	10,271	21,493	24,615	122,454
	79	92	MES 8	5,728	5,708	6,821	6,859	6,895	6,712	7,274	9,702	10,031	10,221	21,389	24,498	121,838
	80	93	MES 9	5,695	5,676	6,784	6,821	6,859	6,677	7,236	9,653	9,980	10,170	21,285	24,380	121,216
	81	94	MES 10	5,662	5,643	6,746	6,784	6,821	6,641	7,198	9,603	9,929	10,119	21,179	24,261	120,587
	82	95	MES 11	5,629	5,611	6,707	6,746	6,784	6,605	7,160	9,552	9,878	10,068	21,073	24,141	119,953
	83	96	MES 12	5,595	5,578	6,669	6,707	6,746	6,569	7,121	9,501	9,826	10,015	20,965	24,020	119,312
AÑO 9	84	97	MES 1	5,561	5,545	6,630	6,669	6,707	6,532	7,082	9,449	9,773	9,963	20,856	23,897	118,664
	85	98	MES 2	5,527	5,511	6,590	6,630	6,669	6,495	7,042	9,397	9,720	9,909	20,747	23,773	118,010
	86	99	MES 3	5,493	5,477	6,550	6,590	6,630	6,457	7,002	9,345	9,667	9,856	20,636	23,648	117,350
	87	100	MES 4	5,458	5,443	6,510	6,550	6,590	6,420	6,962	9,292	9,613	9,801	20,524	23,521	116,683
	88	101	MES 5	5,423	5,408	6,469	6,510	6,550	6,381	6,921	9,238	9,558	9,746	20,411	23,394	116,009
	89	102	MES 6	5,387	5,373	6,428	6,469	6,510	6,343	6,879	9,184	9,503	9,691	20,296	23,265	115,328
	90	103	MES 7	5,351	5,338	6,387	6,428	6,469	6,304	6,838	9,129	9,447	9,635	20,181	23,135	114,641
	91	104	MES 8	5,315	5,302	6,345	6,387	6,428	6,264	6,796	9,074	9,391	9,579	20,064	23,003	113,947
	92	105	MES 9	5,278	5,266	6,302	6,345	6,387	6,224	6,753	9,018	9,334	9,521	19,947	22,870	113,246
	93	106	MES 10	5,241	5,230	6,259	6,302	6,345	6,184	6,710	8,962	9,276	9,464	19,828	22,736	112,538
	94	107	MES 11	5,203	5,193	6,216	6,259	6,302	6,144	6,667	8,905	9,218	9,406	19,708	22,601	111,823
	95	108	MES 12	5,166	5,156	6,173	6,216	6,259	6,103	6,623	8,847	9,160	9,347	19,587	22,464	111,100
AÑO 10	96	109	MES 1	5,128	5,119	6,129	6,173	6,216	6,061	6,579	8,789	9,101	9,287	19,464	22,326	110,371
	97	110	MES 2	5,089	5,081	6,084	6,129	6,173	6,019	6,534	8,730	9,041	9,227	19,340	22,186	109,634
	98	111	MES 3	5,050	5,043	6,039	6,084	6,129	5,977	6,489	8,671	8,981	9,167	19,215	22,045	108,890
	99	112	MES 4	5,011	5,004	5,994	6,039	6,084	5,934	6,444	8,611	8,920	9,106	19,089	21,903	108,138
	100	113	MES 5	4,971	4,965	5,948	5,994	6,039	5,891	6,398	8,551	8,858	9,044	18,962	21,759	107,379
	101	114	MES 6	4,931	4,926	5,901	5,948	5,994	5,848	6,351	8,490	8,796	8,981	18,833	21,614	106,612
	102	115	MES 7	4,890	4,886	5,855	5,901	5,948	5,804	6,304	8,428	8,733	8,918	18,703	21,467	105,838
	103	116	MES 8	4,849	4,846	5,807	5,855	5,901	5,759	6,257	8,366	8,670	8,855	18,572	21,319	105,055
	104	117	MES 9	4,808	4,805	5,760	5,807	5,855	5,714	6,209	8,303	8,605	8,790	18,439	21,169	104,265
	105	118	MES 10	4,766	4,764	5,711	5,760	5,807	5,669	6,161	8,239	8,541	8,725	18,305	21,018	103,467
	106	119	MES 11	4,724	4,723	5,663	5,711	5,760	5,623	6,112	8,175	8,475	8,660	18,170	20,865	102,662
	107	120	MES 12	4,682	4,681	5,614	5,663	5,711	5,577	6,062	8,110	8,409	8,593	18,033	20,711	101,848
AÑO 11	108	121	MES 1	4,638	4,639	5,564	5,614	5,663	5,531	6,013	8,045	8,343	8,527	17,895	20,555	101,025
	109	122	MES 2	4,595	4,596	5,514	5,564	5,614	5,483	5,962	7,979	8,275	8,459	17,756	20,398	100,195
	110	123	MES 3	4,551	4,553	5,463	5,514	5,564	5,436	5,911	7,912	8,207	8,391	17,615	20,239	99,357
	111	124	MES 4	4,507	4,510	5,412	5,463	5,514	5,388	5,860	7,844	8,139	8,322	17,473	20,079	98,510
	112	125	MES 5	4,462	4,466	5,360	5,412	5,463	5,339	5,808	7,776	8,069	8,252	17,329	19,916	97,654
	113	126	MES 6	4,417	4,422	5,308	5,360	5,412	5,290	5,756	7,708	7,999	8,182	17,184	19,753	96,790
	114	127	MES 7	4,371	4,377	5,255	5,308	5,360	5,240	5,703	7,638	7,928	8,111	17,038	19,587	95,917
	115	128	MES 8	4,325	4,332	5,202	5,255	5,308	5,190	5,650	7,568	7,857	8,039	16,890	19,420	95,036
	116	129	MES 9	4,278	4,286	5,148	5,202	5,255	5,140	5,596	7,497	7,785	7,966	16,740	19,252	94,146
	117	130	MES 10	4,231	4,240	5,094	5,148	5,202	5,089	5,541	7,425	7,712	7,893	16,589	19,081	93,247
	118	131	MES 11	4,184	4,193	5,039	5,094	5,148	5,037	5,486	7,353	7,638	7,819	16,437	18,909	92,339
	119	132	MES 12	4,136	4,146	4,984	5,039	5,094	4,985	5,430	7,280	7,564	7,745	16,283	18,736	91,421
AÑO 12	120	133	MES 1	4,087	4,098	4,928	4,984	5,039	4,933	5,374	7,206	7,489	7,669	16,128	18,560	90,495
	121	134	MES 2	4,038	4,050	4,871	4,928	4,984	4,879	5,318	7,132	7,413	7,593	15,971	18,383	89,559
	122	135	MES 3	3,989	4,002	4,814	4,871	4,928	4,826	5,260	7,056	7,336	7,516	15,812	18,204	88,615
	123	136	MES 4	3,939	3,953	4,756	4,814	4,871	4,772	5,203	6,980	7,259	7,438	15,652	18,023	87,660
	124	137	MES 5	3,889	3,903	4,698	4,756	4,814	4,717	5,144	6,904	7,181	7,360	15,490	17,840	86,696
	125	138	MES 6	3,838	3,853	4,639	4,698	4,756	4,662	5,085	6,826	7,102	7,281	15,326	17,656	85,723
	126	139	MES 7	3,786	3,803	4,580	4,639	4,698	4,606	5,025	6,748	7,022	7,201	15,161	17,470	84,739
	127	140	MES 8	3,734	3,752	4,520	4,580	4,639	4,549	4,965	6,669	6,941	7,120	14,995	17,282	83,746
	128	141	MES 9	3,682	3,700	4,459	4,520	4,580	4,492	4,904	6,589	6,860	7,038	14,826	17,092	82,743
	129	142	MES 10	3,629	3,648	4,398	4,459	4,520	4,435	4,843	6,508	6,778	6,955	14,656	16,900	81,730
	130	143	MES 11	3,575	3,596	4,336	4,398	4,459	4,377	4,781	6,427	6,695	6,872	14,484	16,706	80,707
	131	144	MES 12	3,521	3,543	4,274	4,336	4,398	4,318	4,718	6,344	6,611	6,788	14,311	16,510	79,673
AÑO 13	132	145	MES 1	3,467	3,489	4,211	4,274	4,336	4,259	4,655	6,261	6,526	6,703	14,136	16,312	78,629
	133	146	MES 2	3,411	3,435	4,147	4,211	4,274	4,199	4,591	6,177	6,441	6,617	13,959	16,112	77,575
	134	147	MES 3	3,356	3,380	4,083	4,147	4,211	4,138	4,527	6,093	6,354	6,531	13,780	15,911	76,510
	135	148	MES 4	3,299	3,325	4,018	4,083	4,147	4,077	4,462	6,007	6,267	6,443	13,599	15,707	75,435
	136	149	MES 5	3,243	3,269	3,952	4,018	4,083	4,016	4,396	5,920	6,179	6,355	13,417	15,501	74,348
	137	150	MES 6	3,185	3,213	3,886	3,952	4,018	3,953	4,329	5,833	6,090	6,265	13,233	15,293	73,251
	138	151	MES 7	3,127	3,156	3,819	3,886	3,952	3,891	4,262	5,745	6,000	6,175	13,047	15,083	72,143
	139	152	MES 8	3,069	3,099	3,751	3,819	3,886	3,827	4,194	5,656	5,910	6,084	12,859	14,871	71,024
	140	153	MES 9	3,009	3,041	3,683	3,751	3,819	3,763	4,126	5,566	5,818	5,992	12,669	14,657	69,894
	141	154	MES 10	2,950	2,982	3,614	3,683	3,751	3,698	4,057	5,475	5,725	5,899	12,478	14,441	68,752
	142	155	MES 11	2,889	2,923	3,544	3,614	3,683	3,632	3,987	5,383	5,632	5,805	12,284	14,223	67,599
	143	156	MES 12	2,828	2,863	3,474	3,544	3,614	3,566	3,916	5,290	5,537	5,710	12,089	14,002	66,435
AÑO 14	144	157	MES 1	2,767	2,803	3,403	3,474	3,544	3,500	3,845	5,197	5,442	5,614	11,891	13,779	65,258
	145	158	MES 2	2,705	2,742	3,331	3,403	3,474	3,432	3,773	5,102	5,346	5,518	11,692	13,554	64,070
	146	159	MES 3	2,642	2,680	3,259	3,331	3,403	3,364	3,700	5,006	5,248	5,420	11,490	13,327	62,871
	147	160	MES 4	2,578	2,618	3,186	3,259	3,331	3,295	3,627	4,910	5,150	5,321	11,287	13,097	61,659
	148	161	MES 5	2,514	2,555	3,112	3,186	3,259	3,226	3,552	4,812	5,051	5,222	11,081	12,865	60,435
	149	162	MES 6	2,450	2,492	3,037	3,112	3,186	3,155	3,477	4,714	4,950	5,121	10,874	12,631	59,199
	150	163	MES 7	2,384	2,428	2,961	3,037	3,112	3,085	3,402	4,615	4,849	5,019	10,664	12,394	57,950
	151	164	MES 8	2,318	2,363	2,885	2,961	3,037	3,013	3,325	4,514	4,747	4,917	10,453	12,156	56,689
	152	165	MES 9	2,252	2,297	2,808	2,885	2,961	2,941	3,248	4,413	4,644	4,813	10,239	11,914	55,415
	153	166	MES 10	2,184	2,231	2,731	2,808	2,885	2,868	3,170	4,310	4,539	4,708	10,023	11,671	54,129
	154	167	MES 11	2,116	2,165	2,652	2,731	2,808	2,794	3,091	4,207	4,434	4,602	9,805	11,424	52,830
	155	168	MES 12	2,048	2,097	2,573	2,652	2,731	2,719	3,012	4,102	4,327	4,496	9,584	11,176	51,517
AÑO 15	156	169	MES 1	1,978	2,029	2,493	2,573	2,652	2,644	2,932	3,997	4,220	4,388	9,362	10,925	50,192
	157	170	MES 2	1,908	1,960	2,412	2,493	2,573	2,568	2,850	3,890	4,111	4,279	9,137	10,671	48,853
	158	171	MES 3	1,838	1,891	2,330	2,412	2,493	2,491	2,769	3,783	4,002	4,169	8,910	10,415	47,501
	159	172	MES 4	1,766	1,821	2,248	2,330	2,412	2,414	2,686	3,674	3,891	4,057	8,681	10,156	46,136
	160	173	MES 5	1,694	1,750	2,164	2,248	2,330	2,335	2,602	3,564	3,779	3,945	8,449	9,895	44,756
	161	174	MES 6	1

GENERADOR DE INGRESOS POR INTERESES

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
GENERADOR DE INGRESOS POR INTERESES
AMOUNTS IN U.S.D.

					AÑO 3														
					MES 1	MES 2	MES 3	MES 4	MES 5	MES 6	MES 7	MES 8	MES 9	MES 10	MES 11	MES 12	TOTAL	TOTAL DE PROYECTO
VENTAS					**4,799,000**	**1,969,600**	**3,499,300**	**1,529,700**	**3,119,400**	**3,779,300**	**2,899,500**	**2,319,600**	**1,769,700**	**1,199,800**	**0**	**0**	**26,884,900**	**57,069,000**
	70%	**SALDO FINANCIERO**			3,359,300	1,378,720	2,449,510	1,070,790	2,183,580	2,645,510	2,029,650	1,623,720	1,238,790	839,860	0	0	18,819,430	**39,948,300**
	15	**AÑOS DE CREDITO CON PAGOS MENSUALES**			**180**		**PAGOS**											**TOTAL**
		TASA DE INTERES ANUAL			**12.00%**												**PAGOS DE INTERESES**	**PAGOS DE INTERESES**
	# PAGO	**COBRANZA DE INTERESES**																
AÑO 1		**1**	**MES 1**														0	**0**
		2	**MES 2**														0	**0**
		3	**MES 3**														0	**0**
		4	**MES 4**														0	**0**
		5	**MES 5**														0	**0**
		6	**MES 6**														0	**0**
		7	**MES 7**														0	**0**
		8	**MES 8**														0	**0**
		9	**MES 9**														0	**0**
		10	**MES 10**														0	**0**
		11	**MES 11**														0	**0**
		12	**MES 12**														0	**0**
AÑO 2		**13**	**MES 1**														0	**57,930**
		14	**MES 2**														0	**65,299**
		15	**MES 3**														0	**72,584**
		16	**MES 4**														0	**81,252**
		17	**MES 5**														0	**89,900**
		18	**MES 6**														0	**98,529**
		19	**MES 7**														0	**106,859**
		20	**MES 8**														0	**115,837**
		21	**MES 9**														0	**127,803**
		22	**MES 10**														0	**140,092**
		23	**MES 11**														0	**152,529**
		24	**MES 12**														0	**178,724**
AÑO 3		**25**	**MES 1**														0	**208,572**
	1	**26**	**MES 2**		33,593												33,593	**241,715**
	2	**27**	**MES 3**		33,526	13,787											47,313	**254,980**
	3	**28**	**MES 4**		33,458	13,760	24,495										71,713	**278,920**
	4	**29**	**MES 5**		33,389	13,732	24,446	10,708									82,275	**289,019**
	5	**30**	**MES 6**		33,320	13,704	24,397	10,686	21,836								103,942	**310,218**
	6	**31**	**MES 7**		33,250	13,675	24,347	10,665	21,792	26,455							130,184	**335,986**
	7	**32**	**MES 8**		33,179	13,646	24,296	10,643	21,748	26,402	20,297						150,211	**355,536**
	8	**33**	**MES 9**		33,108	13,617	24,245	10,621	21,703	26,349	20,256	16,237					166,136	**370,979**
	9	**34**	**MES 10**		33,036	13,588	24,193	10,599	21,658	26,295	20,215	16,205	12,388				178,176	**382,531**
	10	**35**	**MES 11**		32,963	13,559	24,141	10,576	21,613	26,240	20,173	16,172	12,363	8,399			186,199	**390,062**
	11	**36**	**MES 12**		32,889	13,529	24,089	10,553	21,567	26,185	20,132	16,139	12,338	8,382	0		185,802	**389,168**
AÑO 4	**12**	**37**	**MES 1**		32,815	13,498	24,036	10,530	21,521	26,129	20,089	16,105	12,313	8,365	0	0	185,402	**388,265**
	13	**38**	**MES 2**		32,740	13,468	23,982	10,507	21,474	26,073	20,047	16,071	12,287	8,348	0	0	184,997	**387,353**
	14	**39**	**MES 3**		32,664	13,437	23,928	10,484	21,426	26,016	20,003	16,037	12,261	8,330	0	0	184,588	**386,432**
	15	**40**	**MES 4**		32,588	13,406	23,873	10,460	21,379	25,959	19,960	16,003	12,235	8,313	0	0	184,176	**385,502**
	16	**41**	**MES 5**		32,511	13,375	23,818	10,436	21,330	25,901	19,916	15,968	12,209	8,295	0	0	183,759	**384,563**
	17	**42**	**MES 6**		32,433	13,343	23,762	10,412	21,281	25,843	19,871	15,933	12,182	8,277	0	0	183,338	**383,614**
	18	**43**	**MES 7**		32,354	13,311	23,706	10,388	21,232	25,784	19,827	15,897	12,156	8,259	0	0	182,912	**382,655**
	19	**44**	**MES 8**		32,274	13,279	23,649	10,363	21,182	25,724	19,781	15,861	12,128	8,241	0	0	182,483	**381,688**
	20	**45**	**MES 9**		32,194	13,246	23,591	10,338	21,132	25,664	19,735	15,825	12,101	8,223	0	0	182,049	**380,710**
	21	**46**	**MES 10**		32,112	13,213	23,533	10,313	21,081	25,603	19,689	15,788	12,073	8,204	0	0	181,611	**379,723**
	22	**47**	**MES 11**		32,030	13,180	23,475	10,287	21,030	25,541	19,643	15,751	12,045	8,185	0	0	181,168	**378,725**
	23	**48**	**MES 12**		31,947	13,146	23,415	10,262	20,978	25,479	19,595	15,714	12,017	8,166	0	0	180,721	**377,718**
AÑO 5	**24**	**49**	**MES 1**		31,864	13,112	23,356	10,236	20,926	25,416	19,548	15,676	11,989	8,147	0	0	180,270	**376,701**
	25	**50**	**MES 2**		31,779	13,077	23,295	10,210	20,873	25,353	19,500	15,638	11,960	8,128	0	0	179,814	**375,673**
	26	**51**	**MES 3**		31,694	13,043	23,234	10,183	20,820	25,289	19,451	15,600	11,931	8,108	0	0	179,353	**374,636**
	27	**52**	**MES 4**		31,608	13,008	23,173	10,157	20,766	25,224	19,402	15,561	11,902	8,089	0	0	178,888	**373,588**
	28	**53**	**MES 5**		31,521	12,972	23,110	10,130	20,712	25,159	19,352	15,522	11,872	8,069	0	0	178,419	**372,529**
	29	**54**	**MES 6**		31,433	12,937	23,047	10,103	20,657	25,093	19,302	15,482	11,842	8,049	0	0	177,944	**371,460**
	30	**55**	**MES 7**		31,344	12,901	22,984	10,075	20,601	25,027	19,252	15,442	11,812	8,028	0	0	177,465	**370,380**
	31	**56**	**MES 8**		31,254	12,864	22,920	10,047	20,545	24,959	19,201	15,401	11,781	8,008	0	0	176,981	**369,289**
	32	**57**	**MES 9**		31,163	12,827	22,855	10,019	20,489	24,892	19,149	15,361	11,750	7,987	0	0	176,492	**368,188**
	33	**58**	**MES 10**		31,072	12,790	22,790	9,991	20,431	24,823	19,097	15,319	11,719	7,966	0	0	175,998	**367,075**
	34	**59**	**MES 11**		30,979	12,752	22,723	9,962	20,374	24,754	19,044	15,278	11,688	7,945	0	0	175,500	**365,951**
	35	**60**	**MES 12**		30,886	12,715	22,657	9,933	20,315	24,684	18,991	15,235	11,656	7,924	0	0	174,996	**364,816**
AÑO 6	**36**	**61**	**MES 1**		30,792	12,676	22,589	9,904	20,256	24,613	18,938	15,193	11,624	7,902	0	0	174,487	**363,670**
	37	**62**	**MES 2**		30,696	12,637	22,521	9,875	20,197	24,542	18,883	15,150	11,591	7,880	0	0	173,974	**362,512**
	38	**63**	**MES 3**		30,600	12,598	22,452	9,845	20,137	24,470	18,829	15,107	11,558	7,858	0	0	173,455	**361,343**
	39	**64**	**MES 4**		30,503	12,559	22,383	9,815	20,076	24,397	18,773	15,063	11,525	7,836	0	0	172,931	**360,162**
	40	**65**	**MES 5**		30,405	12,519	22,313	9,785	20,015	24,323	18,717	15,019	11,492	7,814	0	0	172,401	**358,969**
	41	**66**	**MES 6**		30,306	12,479	22,242	9,754	19,953	24,249	18,661	14,974	11,458	7,791	0	0	171,867	**357,764**
	42	**67**	**MES 7**		30,206	12,438	22,170	9,723	19,890	24,174	18,604	14,929	11,424	7,768	0	0	171,327	**356,547**
	43	**68**	**MES 8**		30,105	12,397	22,098	9,692	19,827	24,098	18,546	14,883	11,390	7,745	0	0	170,781	**355,318**
	44	**69**	**MES 9**		30,002	12,355	22,025	9,660	19,763	24,022	18,488	14,837	11,355	7,722	0	0	170,230	**354,077**
	45	**70**	**MES 10**		29,899	12,314	21,951	9,628	19,699	23,944	18,430	14,791	11,320	7,698	0	0	169,674	**352,823**
	46	**71**	**MES 11**		29,795	12,271	21,877	9,596	19,634	23,866	18,370	14,744	11,284	7,674	0	0	169,112	**351,557**
	47	**72**	**MES 12**		29,690	12,228	21,802	9,563	19,568	23,787	18,310	14,696	11,248	7,650	0	0	168,545	**350,278**
AÑO 7	**48**	**73**	**MES 1**		29,584	12,185	21,726	9,531	19,502	23,708	18,250	14,648	11,212	7,626	0	0	167,971	**348,987**
	49	**74**	**MES 2**		29,476	12,142	21,649	9,497	19,435	23,627	18,189	14,600	11,176	7,602	0	0	167,392	**347,682**
	50	**75**	**MES 3**		29,368	12,098	21,572	9,464	19,367	23,546	18,127	14,551	11,139	7,577	0	0	166,808	**346,364**
	51	**76**	**MES 4**		29,258	12,053	21,493	9,430	19,299	23,464	18,065	14,502	11,101	7,552	0	0	166,217	**345,034**
	52	**77**	**MES 5**		29,148	12,008	21,414	9,396	19,230	23,381	18,002	14,452	11,064	7,526	0	0	165,621	**343,689**
	53	**78**	**MES 6**		29,036	11,963	21,334	9,361	19,160	23,298	17,938	14,401	11,026	7,501	0	0	165,018	**342,332**
	54	**79**	**MES 7**		28,923	11,917	21,254	9,326	19,089	23,213	17,874	14,351	10,987	7,475	0	0	164,410	**340,961**
	55	**80**	**MES 8**		28,809	11,871	21,172	9,291	19,018	23,128	17,809	14,299	10,949	7,449	0	0	163,795	**339,576**
	56	**81**	**MES 9**		28,694	11,824	21,090	9,255	18,946	23,041	17,744	14,247	10,909	7,423	0	0	163,175	**338,177**
	57	**82**	**MES 10**		28,578	11,777	21,007	9,219	18,874	22,954	17,678	14,195	10,870	7,396	0	0	162,548	**336,764**
	58	**83**	**MES 11**		28,461	11,729	20,923	9,183	18,800	22,866	17,611	14,142	10,830	7,369	0	0	161,914	**335,338**
	59	**84**	**MES 12**		28,342	11,681	20,838	9,146	18,726	22,778	17,543	14,089	10,789	7,342	0	0	161,275	**333,897**
AÑO 8	**60**	**85**	**MES 1**		28,222	11,632	20,753	9,109	18,652	22,688	17,475	14,035	10,749	7,315	0	0	160,629	**332,441**
	61	**86**	**MES 2**		28,101	11,583	20,666	9,072	18,576	22,597	17,406	13,980	10,707	7,287	0	0	159,977	**330,971**
	62	**87**	**MES 3**		27,979	11,533	20,579	9,034	18,500	22,506	17,337	13,925	10,666	7,259	0	0	159,318	**329,486**
	63	**88**	**MES 4**		27,856	11,483	20,491	8,996	18,423	22,413	17,266	13,869	10,624	7,231	0	0	158,652	**327,987**
	64	**89**	**MES 5**		27,731	11,433	20,402	8,957	18,345	22,320	17,196	13,813	10,581	7,203	0	0	157,980	**326,472**
	65	**90**	**MES 6**		27,605	11,381	20,312	8,918	18,266	22,226	17,124	13,756	10,539	7,174	0	0	157,301	**324,942**
	66	**91**	**MES 7**		27,478	11,330	20,221	8,879	18,187	22,130	17,052	13,699	10,495	7,145	0	0	156,616	**323,397**
	67	**92**	**MES 8**		27,350	11,278	20,129	8,839	18,107	22,034	16,978	13,641	10,452	7,115	0	0	155,923	**321,837**
	68	**93**	**MES 9**		27,220	11,225	20,036	8,799	18,026	21,937	16,905	13,583	10,407	7,086	0	0	155,224	**320,261**
	69	**94**	**MES 10**		27,089	11,172	19,943	8,759	17,944	21,839	16,830	13,524	10,363	7,056	0	0	154,517	**318,669**
	70	**95**	**MES 11**		26,957	11,118	19,848	8,718	17,861	21,740	16,755	13,464	10,318	7,026	0	0	153,804	**317,061**
	71	**96**	**MES 12**		26,823	11,064	19,753	8,677	17,778	21,640	16,679	13,404	10,272	6,995	0	0	153,083	**315,437**
AÑO 9	**72**	**97**	**MES 1**		26,688	11,009	19,656	8,635	17,693	21,538	16,602	13,343	10,226	6,964	0	0	152,356	**313,797**
	73	**98**	**MES 2**		26,552	10,953	19,559	8,593	17,608	21,436	16,524	13,282	10,180	6,933	0	0	151,620	**312,141**
	74	**99**	**MES 3**		26,414	10,897	19,460	8,550	17,522	21,333	16,446	13,220	10,133	6,902	0	0	150,878	**310,468**
	75	**100**	**MES 4**		26,275	10,841	19,361	8,507	17,435	21,229	16,367	13,157	10,086	6,870	0	0	150,128	**308,778**
	76	**101**	**MES 5**		26,135	10,784	19,261	8,464	17,348	21,124	16,287	13,094	10,038	6,838	0	0	149,371	**307,071**
	77	**102**	**MES 6**		25,993	10,726	19,159	8,420	17,259	21,018	16,206	13,030	9,990	6,805	0	0	148,606	**305,347**
	78	**103**	**MES 7**		25,850	10,668	19,057	8,375	17,170	20,910	16,125	12,965	9,941	6,773	0	0	147,833	**303,606**
	79	**104**	**MES 8**		25,705	10,609	18,953	8,331	17,079	20,802	16,042	12,900	9,891	6,740	0	0	147,053	**301,848**
	80	**105**	**MES 9**		25,559	10,550	18,849	8,285	16,988	20,692	15,959	12,834	9,842	6,706	0	0	146,265	**300,072**
	81	**106**	**MES 10**		25,412	10,490	18,744	8,240	16,896	20,582	15,875	12,767	9,791	6,672	0	0	145,469	**298,278**
	82	**107**	**MES 11**		25,262	10,429	18,637	8,194	16,803	20,470	15,790	12,700	9,741	6,638	0	0	144,665	**296,466**
	83	**108**	**MES 12**		25,112	10,368	18,529	8,147	16,709	20,357	15,705	12,632	9,689	6,604	0	0	143,853	**294,637**
AÑO 10	**84**	**109**	**MES 1**		24,960	10,306	18,421	8,100	16,614	20,243	15,618	12,564	9,638	6,569	0	0	143,033	**292,789**
	85	**110**	**MES 2**		24,806	10,244	18,311	8,053	16,518	20,128	15,531	12,495	9,585	6,534	0	0	142,204	**290,922**
	86	**111**	**MES 3**		24,651	10,181	18,200	8,005	16,421	20,012	15,443	12,425	9,533	6,499	0	0	141,368	**289,037**
	87	**112**	**MES 4**		24,495	10,117	18,088	7,956	16,323	19,895	15,353	12,354	9,479	6,463	0	0	140,523	**287,133**
	88	**113**	**MES 5**		24,336	10,053	17,975	7,907	16,224	19,776	15,263	12,283	9,425	6,427	0	0	139,669	**285,209**
	89	**114**	**MES 6**		24,176	9,988	17,861	7,858	16,124	19,656	15,172	12,211	9,371	6,390	0	0	138,807	**283,267**
	90	**115**	**MES 7**		24,015	9,922	17,745	7,808	16,024	19,535	15,080	12,138	9,316	6,353	0	0	137,937	**281,305**
	91	**116**	**MES 8**		23,852	9,856	17,629	7,757	15,922	19,413	14,988	12,064	9,260	6,316	0	0	137,058	**279,324**
	92	**117**	**MES 9**		23,687	9,789	17,511	7,706	15,819	19,290	14,894	11,990	9,204	6,278	0	0	136,170	**277,323**
	93	**118**	**MES 10**		23,521	9,722	17,392	7,655	15,715	19,165	14,799	11,915	9,148	6,240	0	0	135,273	**275,301**
	94	**119**	**MES 11**		23,353	9,653	17,272	7,603	15,610	19,039	14,704	11,839	9,090	6,202	0	0	134,367	**273,260**
	95	**120**	**MES 12**		23,183	9,585	17,151	7,550	15,504	18,912	14,607	11,763	9,033	6,163	0	0	133,452	**271,198**
AÑO 11	**96**	**121**	**MES 1**		23,012	9,515	17,028	7,497	15,397	18,784	14,510	11,686	8,974	6,124	0	0	132,528	**269,116**
	97	**122**	**MES 2**		22,839	9,445	16,905	7,444	15,289	18,654	14,411	11,608	8,915	6,084	0	0	131,594	**267,012**
	98	**123**	**MES 3**		22,664	9,374	16,780	7,390	15,180	18,523	14,312	11,529	8,856	6,044	0	0	130,651	**264,888**
	99	**124**	**MES 4**		22,488	9,302	16,654	7,335	15,070	18,391	14,211	11,449	8,796	6,004	0	0	129,699	**262,742**
	100	**125**	**MES 5**		22,309	9,229	16,526	7,280	14,958	18,257	14,110	11,369	8,735	5,963	0	0	128,738	**260,575**
	101	**126**	**MES 6**		22,129	9,156	16,397	7,224	14,846	18,122	14,007	11,288	8,674	5,922	0	0	127,766	**258,387**
	102	**127**	**MES 7**		21,948	9,082	16,267	7,168	14,732	17,986	13,904	11,206	8,612	5,881	0	0	126,785	**256,176**
	103	**128**	**MES 8**		21,764	9,008	16,136	7,111	14,617	17,849	13,799	11,123	8,549	5,839	0	0	125,795	**253,943**
	104	**129**	**MES 9**		21,578	8,932	16,004	7,054	14,501	17,710	13,694	11,039	8,486	5,796	0	0	124,794	**251,688**
	105	**130**	**MES 10**		21,391	8,856	15,870	6,996	14,384	17,569	13,587	10,955	8,422	5,753	0	0	123,783	**249,411**
	106	**131**	**MES 11**		21,202	8,779	15,734	6,937	14,266	17,427	13,479	10,869	8,358	5,710	0	0	122,762	**247,110**
	107	**132**	**MES 12**		21,010	8,702	15,598	6,878	14,147	17,284	13,370	10,783	8,293	5,666	0	0	121,731	**244,787**
AÑO 12	**108**	**133**	**MES 1**		20,817	8,623	15,460	6,818	14,026	17,139	13,260	10,696	8,227	5,622	0	0	120,690	**242,440**
	109	**134**	**MES 2**		20,622	8,544	15,320	6,758	13,904	16,993	13,149	10,608	8,161	5,578	0	0	119,638	**240,070**
	110	**135**	**MES 3**		20,425	8,464	15,180	6,697	13,781	16,846	13,037	10,520	8,093	5,533	0	0	118,576	**237,677**
	111	**136**	**MES 4**		20,227	8,383	15,037	6,636	13,657	16,697	12,924	10,430	8,026	5,487	0	0	117,503	**235,259**
	112	**137**	**MES 5**		20,026	8,301	14,894	6,573	13,532	16,546	12,810	10,339	7,957	5,441	0	0	116,419	**232,817**
	113	**138**	**MES 6**		19,823	8,219	14,749	6,511	13,405	16,394	12,694	10,248	7,888	5,395	0	0	115,325	**230,351**
	114	**139**	**MES 7**		19,618	8,136	14,602	6,447	13,277	16,241	12,578	10,155	7,818	5,348	0	0	114,220	**227,860**
	115	**140**	**MES 8**		19,411	8,052	14,454	6,383	13,147	16,085	12,460	10,062	7,748	5,301	0	0	113,103	**225,344**
	116	**141**	**MES 9**		19,202	7,967	14,305	6,319	13,017	15,929	12,341	9,968	7,677	5,253	0	0	111,976	**222,803**
	117	**142**	**MES 10**		18,991	7,881	14,154	6,253	12,885	15,771	12,221	9,873	7,605	5,205	0	0	110,837	**220,236**
	118	**143**	**MES 11**		18,777	7,794	14,001	6,187	12,752	15,611	12,099	9,777	7,532	5,156	0	0	109,686	**217,644**
	119	**144**	**MES 12**		18,562	7,707	13,847	6,121	12,617	15,449	11,977	9,679	7,459	5,107	0	0	108,525	**215,026**
AÑO 13	**120**	**145**	**MES 1**		18,344	7,618	13,692	6,053	12,481	15,286	11,853	9,581	7,385	5,057	0	0	107,351	**212,382**
	121	**146**	**MES 2**		18,125	7,529	13,535	5,985	12,344	15,122	11,728	9,482	7,310	5,007	0	0	106,166	**209,711**
	122	**147**	**MES 3**		17,903	7,439	13,376	5,917	12,205	14,955	11,601	9,382	7,234	4,956	0	0	104,969	**207,014**
	123	**148**	**MES 4**		17,679	7,348	13,216	5,847	12,065	14,787	11,474	9,281	7,158	4,905	0	0	103,760	**204,290**
	124	**149**	**MES 5**		17,452	7,256	13,054	5,777	11,924	14,618	11,345	9,179	7,081	4,853	0	0	102,539	**201,538**
	125	**150**	**MES 6**		17,224	7,163	12,891	5,707	11,781	14,447	11,215	9,076	7,003	4,801	0	0	101,306	**198,759**
	126	**151**	**MES 7**		16,993	7,069	12,726	5,635	11,637	14,273	11,083	8,972	6,924	4,748	0	0	100,060	**195,952**
	127	**152**	**MES 8**		16,759	6,974	12,559	5,563	11,491	14,099	10,951	8,867	6,845	4,695	0	0	98,802	**193,117**
	128	**153**	**MES 9**		16,524	6,878	12,391	5,490	11,344	13,922	10,817	8,761	6,765	4,641	0	0	97,532	**190,254**
	129	**154**	**MES 10**		16,286	6,782	12,220	5,416	11,195	13,744	10,681	8,653	6,684	4,586	0	0	96,248	**187,362**
	130	**155**	**MES 11**		16,046	6,684	12,049	5,342	11,045	13,564	10,544	8,545	6,602	4,531	0	0	94,952	**184,441**
	131	**156**	**MES 12**		15,803	6,585	11,875	5,267	10,894	13,382	10,406	8,436	6,519	4,476	0	0	93,643	**181,491**
AÑO 14	**132**	**157**	**MES 1**		15,558	6,486	11,700	5,191	10,741	13,198	10,267	8,325	6,436	4,420	0	0	92,321	**178,512**
	133	**158**	**MES 2**		15,310	6,385	11,523	5,115	10,586	13,013	10,126	8,213	6,351	4,363	0	0	90,985	**175,502**
	134	**159**	**MES 3**		15,060	6,284	11,344	5,037	10,430	12,825	9,983	8,101	6,266	4,306	0	0	89,636	**172,463**
	135	**160**	**MES 4**		14,807	6,181	11,164	4,959	10,272	12,636	9,840	7,987	6,180	4,248	0	0	88,274	**169,393**
	136	**161**	**MES 5**		14,552	6,077	10,981	4,880	10,113	12,445	9,695	7,872	6,093	4,190	0	0	86,899	**166,292**
	137	**162**	**MES 6**		14,295	5,973	10,797	4,800	9,952	12,252	9,548	7,756	6,006	4,131	0	0	85,509	**163,161**
	138	**163**	**MES 7**		14,034	5,867	10,611	4,720	9,789	12,057	9,400	7,638	5,917	4,072	0	0	84,105	**159,998**
	139	**164**	**MES 8**		13,772	5,760	10,423	4,639	9,625	11,860	9,250	7,520	5,828	4,012	0	0	82,687	**156,803**
	140	**165**	**MES 9**		13,506	5,652	10,234	4,556	9,459	11,661	9,099	7,400	5,737	3,951	0	0	81,256	**153,577**
	141	**166**	**MES 10**		13,238	5,543	10,042	4,474	9,292	11,460	8,946	7,279	5,646	3,890	0	0	79,810	**150,318**
	142	**167**	**MES 11**		12,967	5,433	9,848	4,390	9,123	11,257	8,792	7,157	5,554	3,828	0	0	78,349	**147,027**
	143	**168**	**MES 12**		12,694	5,322	9,653	4,305	8,952	11,052	8,637	7,034	5,460	3,765	0	0	76,874	**143,703**
AÑO 15	**144**	**169**	**MES 1**		12,418	5,210	9,455	4,220	8,779	10,845	8,479	6,909	5,366	3,702	0	0	75,384	**140,345**
	145	**170**	**MES 2**		12,139	5,096	9,256	4,133	8,605	10,636	8,321	6,784	5,271	3,638	0	0	73,879	**136,954**
	146	**171**	**MES 3**		11,857	4,982	9,055	4,046	8,429	10,425	8,160	6,657	5,175	3,574	0	0	72,359	**133,530**
	147	**172**	**MES 4**		11,572	4,866	8,851	3,958	8,251	10,212	7,998	6,528

INGRESOS POR DESCUENTOS DE CARTERA

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
INGRESOS POR DESCUENTOS DE CARTERA
CIFRAS EN DOLARES

AÑO 2

15 AÑOS DE CREDITO CON PAGOS MENSUALES = 180 PAGOS
TASA DE INTERES 12.00% ANUAL

				DESCUENTOS DE CARTERA	CAPITAL MES 13	MES 14	MES 15	MES 16	MES 17	MES 18	MES 19	MES 20	MES 21	MES 22	MES 23	MES 24	TOTAL CAPITAL
AÑO 1		1	MES 1	0													0
		2	MES 2	0													0
		3	MES 3	0													0
		4	MES 4	0													0
		5	MES 5	0													0
		6	MES 6	0													0
		7	MES 7	0													0
		8	MES 8	0													0
		9	MES 9	0													0
		10	MES 10	0													0
		11	MES 11	0													0
		12	MES 12	0													0
AÑO 2	1	13	MES 1	0	0												0
	2	14	MES 2	0	0	0											0
	3	15	MES 3	0	0	0	0										0
	4	16	MES 4	0	0	0	0	0									0
	5	17	MES 5	0	0	0	0	0	0								0
	6	18	MES 6	0	0	0	0	0	0	0							0
	7	19	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0						0
	8	20	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0					0
	9	21	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0				0
	10	22	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0
	11	23	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
	12	24	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 3	13	25	MES 1	9,348,734	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	14	26	MES 2	831,380	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	15	27	MES 3	542,811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	16	28	MES 4	445,439	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	17	29	MES 5	402,169	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	18	30	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	19	31	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	20	32	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	21	33	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	22	34	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	23	35	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	24	36	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 4	25	37	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	26	38	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	27	39	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	28	40	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	29	41	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	30	42	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	31	43	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	32	44	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	33	45	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	34	46	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	35	47	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	36	48	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 5	37	49	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	38	50	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	39	51	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	40	52	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	41	53	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	42	54	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	43	55	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	44	56	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	45	57	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	46	58	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	47	59	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	48	60	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 6	49	61	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	50	62	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	51	63	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	52	64	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	53	65	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	54	66	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	55	67	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	56	68	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	57	69	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	58	70	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	59	71	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	60	72	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 7	61	73	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	62	74	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	63	75	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	64	76	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	65	77	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	66	78	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	67	79	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	68	80	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	69	81	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	70	82	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	71	83	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	72	84	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 8	73	85	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	74	86	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	75	87	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	76	88	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	77	89	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	78	90	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	79	91	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	80	92	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	81	93	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	82	94	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	83	95	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	84	96	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 9	85	97	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	86	98	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	87	99	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	88	100	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	89	101	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	90	102	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	91	103	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	92	104	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	93	105	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	94	106	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	95	107	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	96	108	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 10	97	109	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	98	110	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	99	111	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	100	112	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	101	113	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	102	114	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	103	115	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	104	116	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	105	117	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	106	118	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	107	119	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	108	120	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 11	109	121	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	110	122	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	111	123	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	112	124	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	113	125	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	114	126	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	115	127	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	116	128	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	117	129	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	118	130	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	119	131	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	120	132	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 12	121	133	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	122	134	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	123	135	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	124	136	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	125	137	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	126	138	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	127	139	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	128	140	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	129	141	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	130	142	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	131	143	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	132	144	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 13	133	145	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	134	146	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	135	147	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	136	148	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	137	149	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	138	150	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	139	151	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	140	152	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	141	153	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	142	154	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	143	155	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	144	156	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 14	145	157	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	146	158	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	147	159	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	148	160	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	149	161	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	150	162	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	151	163	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	152	164	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	153	165	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	154	166	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	155	167	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	156	168	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 15	157	169	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	158	170	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	159	171	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	160	172	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	161	173	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	162	174	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	163	175	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	164	176	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	165	177	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	166	178	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	167	179	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	168	180	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 16	169	181	MES 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	170	182	MES 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	171	183	MES 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	172	184	MES 4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	173	185	MES 5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	174	186	MES 6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	175	187	MES 7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	176	188	MES 8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	177	189	MES 9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	178	190	MES 10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	179	191	MES 11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	180	192	MES 12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 17	181	193	MES 1	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	182	194	MES 2	0			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	183	195	MES 3	0				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	184	196	MES 4	0					0	0	0	0	0	0	0	0	0
	185	197	MES 5	0						0	0	0	0	0	0	0	0
	186	198	MES 6	0							0	0	0	0	0	0	0
	187	199	MES 7	0								0	0	0	0	0	0
	188	200	MES 8	0									0	0	0	0	0
	189	201	MES 9	0										0	0	0	0
	190	202	MES 10	0											0	0	0
	191	203	MES 11	0												0	0
	192	204	MES 12	0													0
AÑO 18	193	205	MES 1	0													0
	194	206	MES 2	0													0
	195	207	MES 3	0													0
	196	208	MES 4	0													0
	197	209	MES 5	0													0
	198	210	MES 6	0													0
		211	MES 7	0													0
		212	MES 8	0													0
		213	MES 9	0													0
		214	MES 10	0													0
		215	MES 11	0													0
		216	MES 12	0													0
AÑO 19		217	MES 1	0													0
		218	MES 2	0													0
		219	MES 3	0													0
		220	MES 4	0													0
		221	MES 5	0													0
		222	MES 6	0													0
		223	MES 7	0													0
		224	MES 8	0													0
		225	MES 9	0													0
		226	MES 10	0													0
		227	MES 11	0													0
		228	MES 12	0													0
AÑO 20		229	MES 1	0													0
		230	MES 2	0													0
		231	MES 3	0													0
		232	MES 4	0													0
		233	MES 5	0													0
		234	MES 6	0													0
		235	MES 7	0													0
		236	MES 8	0													0
		237	MES 9	0													0
		238	MES 10	0													0
		239	MES 11	0													0
		240	MES 12	0													0
AÑO 21		241	MES 1	0													0
		242	MES 2	0													0
		243	MES 3	0													0
		244	MES 4	0													0
		245	MES 5	0													0
		246	MES 6	0													0
		247	MES 7	0													0
		248	MES 8	11,570,533													0
		249	M

INGRESOS POR DESCUENTOS DE CARTERA

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
INGRESOS POR DESCUENTOS DE CARTERA
AMOUNTS IN U.S.D.

AÑO 3

15 AÑOS DE CREDITO CON PAGOS MENSUALES 180 — PAGOS

TASA DE INTERES 12.00% — ANUAL

				PAGOS DE CONTADO	CAPITAL MES 25	MES 26	MES 27	MES 28	MES 29	MES 30	MES 31	MES 32	MES 33	MES 34	MES 35	MES 36	TOTAL CAPITAL
AÑO 1		1	MES 1														0
		2	MES 2														0
		3	MES 3														0
		4	MES 4														0
		5	MES 5														0
		6	MES 6														0
		7	MES 7														0
		8	MES 8														0
		9	MES 9														0
		10	MES 10														0
		11	MES 11														0
		12	MES 12														0
AÑO 2	1	13	MES 1	0													0
	2	14	MES 2	0													0
	3	15	MES 3	0													0
	4	16	MES 4	0													0
	5	17	MES 5	0													0
	6	18	MES 6	0													0
	7	19	MES 7	0													0
	8	20	MES 8	0													0
	9	21	MES 9	0													0
	10	22	MES 10	0													0
	11	23	MES 11	0													0
	12	24	MES 12	0													0
AÑO 3	13	25	MES 1	9,348,734	18,713												18,713
	14	26	MES 2	831,380	18,900	1,664											20,564
	15	27	MES 3	542,811	19,089	1,681	1,087										21,857
	16	28	MES 4	-445,439	19,280	1,698	1,097	892									22,967
	17	29	MES 5	402,169	19,473	1,715	1,108	901	805								24,002
	18	30	MES 6	0	19,668	1,732	1,119	910	813	0							24,242
	19	31	MES 7	0	19,864	1,749	1,131	919	821	0	0						24,484
	20	32	MES 8	0	20,063	1,767	1,142	928	829	0	0	0					24,729
	21	33	MES 9	0	20,264	1,784	1,153	937	838	0	0	0	0				24,976
	22	34	MES 10	0	20,466	1,802	1,165	946	846	0	0	0	0	0			25,226
	23	35	MES 11	0	20,671	1,820	1,177	956	855	0	0	0	0	0	0		25,478
	24	36	MES 12	0	20,878	1,838	1,188	966	863	0	0	0	0	0	0	0	25,733
AÑO 4	25	37	MES 1	0	21,086	1,857	1,200	975	872	0	0	0	0	0	0	0	25,990
	26	38	MES 2	0	21,297	1,875	1,212	985	880	0	0	0	0	0	0	0	26,250
	27	39	MES 3	0	21,510	1,894	1,224	995	889	0	0	0	0	0	0	0	26,513
	28	40	MES 4	0	21,725	1,913	1,237	1,005	898	0	0	0	0	0	0	0	26,778
	29	41	MES 5	0	21,943	1,932	1,249	1,015	907	0	0	0	0	0	0	0	27,046
	30	42	MES 6	0	22,162	1,951	1,261	1,025	916	0	0	0	0	0	0	0	27,316
	31	43	MES 7	0	22,384	1,971	1,274	1,035	925	0	0	0	0	0	0	0	27,589
	32	44	MES 8	0	22,608	1,991	1,287	1,046	935	0	0	0	0	0	0	0	27,865
	33	45	MES 9	0	22,834	2,010	1,300	1,056	944	0	0	0	0	0	0	0	28,144
	34	46	MES 10	0	23,062	2,031	1,313	1,067	953	0	0	0	0	0	0	0	28,425
	35	47	MES 11	0	23,293	2,051	1,326	1,077	963	0	0	0	0	0	0	0	28,709
	36	48	MES 12	0	23,526	2,071	1,339	1,088	973	0	0	0	0	0	0	0	28,996
AÑO 5	37	49	MES 1	0	23,761	2,092	1,352	1,099	982	0	0	0	0	0	0	0	29,286
	38	50	MES 2	0	23,998	2,113	1,366	1,110	992	0	0	0	0	0	0	0	29,579
	39	51	MES 3	0	24,238	2,134	1,380	1,121	1,002	0	0	0	0	0	0	0	29,875
	40	52	MES 4	0	24,481	2,156	1,393	1,132	1,012	0	0	0	0	0	0	0	30,174
	41	53	MES 5	0	24,726	2,177	1,407	1,143	1,022	0	0	0	0	0	0	0	30,476
	42	54	MES 6	0	24,973	2,199	1,421	1,155	1,032	0	0	0	0	0	0	0	30,780
	43	55	MES 7	0	25,223	2,221	1,436	1,166	1,043	0	0	0	0	0	0	0	31,088
	44	56	MES 8	0	25,475	2,243	1,450	1,178	1,053	0	0	0	0	0	0	0	31,399
	45	57	MES 9	0	25,730	2,265	1,464	1,190	1,064	0	0	0	0	0	0	0	31,713
	46	58	MES 10	0	25,987	2,288	1,479	1,202	1,074	0	0	0	0	0	0	0	32,030
	47	59	MES 11	0	26,247	2,311	1,494	1,214	1,085	0	0	0	0	0	0	0	32,350
	48	60	MES 12	0	26,509	2,334	1,509	1,226	1,096	0	0	0	0	0	0	0	32,674
AÑO 6	49	61	MES 1	0	26,774	2,357	1,524	1,238	1,107	0	0	0	0	0	0	0	33,001
	50	62	MES 2	0	27,042	2,381	1,539	1,251	1,118	0	0	0	0	0	0	0	33,331
	51	63	MES 3	0	27,312	2,405	1,555	1,263	1,129	0	0	0	0	0	0	0	33,664
	52	64	MES 4	0	27,586	2,429	1,570	1,276	1,140	0	0	0	0	0	0	0	34,001
	53	65	MES 5	0	27,861	2,453	1,586	1,288	1,152	0	0	0	0	0	0	0	34,341
	54	66	MES 6	0	28,140	2,478	1,602	1,301	1,163	0	0	0	0	0	0	0	34,684
	55	67	MES 7	0	28,421	2,502	1,618	1,314	1,175	0	0	0	0	0	0	0	35,031
	56	68	MES 8	0	28,706	2,528	1,634	1,328	1,187	0	0	0	0	0	0	0	35,381
	57	69	MES 9	0	28,993	2,553	1,650	1,341	1,199	0	0	0	0	0	0	0	35,735
	58	70	MES 10	0	29,283	2,578	1,667	1,354	1,211	0	0	0	0	0	0	0	36,092
	59	71	MES 11	0	29,575	2,604	1,683	1,368	1,223	0	0	0	0	0	0	0	36,453
	60	72	MES 12	0	29,871	2,630	1,700	1,381	1,235	0	0	0	0	0	0	0	36,818
AÑO 7	61	73	MES 1	0	30,170	2,656	1,717	1,395	1,247	0	0	0	0	0	0	0	37,186
	62	74	MES 2	0	30,472	2,683	1,734	1,409	1,260	0	0	0	0	0	0	0	37,558
	63	75	MES 3	0	30,776	2,710	1,752	1,423	1,272	0	0	0	0	0	0	0	37,933
	64	76	MES 4	0	31,084	2,737	1,769	1,438	1,285	0	0	0	0	0	0	0	38,313
	65	77	MES 5	0	31,395	2,764	1,787	1,452	1,298	0	0	0	0	0	0	0	38,696
	66	78	MES 6	0	31,709	2,792	1,805	1,466	1,311	0	0	0	0	0	0	0	39,083
	67	79	MES 7	0	32,026	2,820	1,823	1,481	1,324	0	0	0	0	0	0	0	39,474
	68	80	MES 8	0	32,346	2,848	1,841	1,496	1,337	0	0	0	0	0	0	0	39,868
	69	81	MES 9	0	32,670	2,877	1,860	1,511	1,351	0	0	0	0	0	0	0	40,267
	70	82	MES 10	0	32,996	2,905	1,878	1,526	1,364	0	0	0	0	0	0	0	40,670
	71	83	MES 11	0	33,326	2,934	1,897	1,541	1,378	0	0	0	0	0	0	0	41,076
	72	84	MES 12	0	33,660	2,964	1,916	1,557	1,391	0	0	0	0	0	0	0	41,487
AÑO 8	73	85	MES 1	0	33,996	2,993	1,935	1,572	1,405	0	0	0	0	0	0	0	41,902
	74	86	MES 2	0	34,336	3,023	1,954	1,588	1,419	0	0	0	0	0	0	0	42,321
	75	87	MES 3	0	34,679	3,054	1,974	1,604	1,434	0	0	0	0	0	0	0	42,744
	76	88	MES 4	0	35,026	3,084	1,994	1,620	1,448	0	0	0	0	0	0	0	43,172
	77	89	MES 5	0	35,377	3,115	2,014	1,636	1,462	0	0	0	0	0	0	0	43,603
	78	90	MES 6	0	35,730	3,146	2,034	1,652	1,477	0	0	0	0	0	0	0	44,040
	79	91	MES 7	0	36,088	3,177	2,054	1,669	1,492	0	0	0	0	0	0	0	44,480
	80	92	MES 8	0	36,448	3,209	2,075	1,686	1,507	0	0	0	0	0	0	0	44,925
	81	93	MES 9	0	36,813	3,241	2,095	1,702	1,522	0	0	0	0	0	0	0	45,374
	82	94	MES 10	0	37,181	3,274	2,116	1,719	1,537	0	0	0	0	0	0	0	45,828
	83	95	MES 11	0	37,553	3,307	2,137	1,737	1,552	0	0	0	0	0	0	0	46,286
	84	96	MES 12	0	37,928	3,340	2,159	1,754	1,568	0	0	0	0	0	0	0	46,749
AÑO 9	85	97	MES 1	0	38,308	3,373	2,180	1,772	1,584	0	0	0	0	0	0	0	47,216
	86	98	MES 2	0	38,691	3,407	2,202	1,789	1,599	0	0	0	0	0	0	0	47,688
	87	99	MES 3	0	39,078	3,441	2,224	1,807	1,615	0	0	0	0	0	0	0	48,165
	88	100	MES 4	0	39,469	3,475	2,246	1,825	1,632	0	0	0	0	0	0	0	48,647
	89	101	MES 5	0	39,863	3,510	2,269	1,844	1,648	0	0	0	0	0	0	0	49,134
	90	102	MES 6	0	40,262	3,545	2,292	1,862	1,664	0	0	0	0	0	0	0	49,625
	91	103	MES 7	0	40,664	3,580	2,315	1,881	1,681	0	0	0	0	0	0	0	50,121
	92	104	MES 8	0	41,071	3,616	2,338	1,899	1,698	0	0	0	0	0	0	0	50,622
	93	105	MES 9	0	41,482	3,652	2,361	1,918	1,715	0	0	0	0	0	0	0	51,129
	94	106	MES 10	0	41,897	3,689	2,385	1,938	1,732	0	0	0	0	0	0	0	51,640
	95	107	MES 11	0	42,316	3,726	2,409	1,957	1,749	0	0	0	0	0	0	0	52,156
	96	108	MES 12	0	42,739	3,763	2,433	1,976	1,767	0	0	0	0	0	0	0	52,678
AÑO 10	97	109	MES 1	0	43,166	3,801	2,457	1,996	1,784	0	0	0	0	0	0	0	53,205
	98	110	MES 2	0	43,598	3,839	2,482	2,016	1,802	0	0	0	0	0	0	0	53,737
	99	111	MES 3	0	44,034	3,877	2,506	2,036	1,820	0	0	0	0	0	0	0	54,274
	100	112	MES 4	0	44,474	3,916	2,531	2,057	1,839	0	0	0	0	0	0	0	54,817
	101	113	MES 5	0	44,919	3,955	2,557	2,077	1,857	0	0	0	0	0	0	0	55,365
	102	114	MES 6	0	45,368	3,995	2,582	2,098	1,876	0	0	0	0	0	0	0	55,919
	103	115	MES 7	0	45,822	4,035	2,608	2,119	1,894	0	0	0	0	0	0	0	56,478
	104	116	MES 8	0	46,280	4,075	2,634	2,140	1,913	0	0	0	0	0	0	0	57,042
	105	117	MES 9	0	46,743	4,116	2,661	2,162	1,932	0	0	0	0	0	0	0	57,613
	106	118	MES 10	0	47,210	4,157	2,687	2,183	1,952	0	0	0	0	0	0	0	58,189
	107	119	MES 11	0	47,682	4,198	2,714	2,205	1,971	0	0	0	0	0	0	0	58,771
	108	120	MES 12	0	48,159	4,240	2,741	2,227	1,991	0	0	0	0	0	0	0	59,359
AÑO 11	109	121	MES 1	0	48,641	4,283	2,769	2,249	2,011	0	0	0	0	0	0	0	59,952
	110	122	MES 2	0	49,127	4,326	2,796	2,272	2,031	0	0	0	0	0	0	0	60,552
	111	123	MES 3	0	49,618	4,369	2,824	2,295	2,051	0	0	0	0	0	0	0	61,157
	112	124	MES 4	0	50,115	4,413	2,852	2,318	2,072	0	0	0	0	0	0	0	61,769
	113	125	MES 5	0	50,616	4,457	2,881	2,341	2,092	0	0	0	0	0	0	0	62,387
	114	126	MES 6	0	51,122	4,501	2,910	2,364	2,113	0	0	0	0	0	0	0	63,010
	115	127	MES 7	0	51,633	4,546	2,939	2,388	2,135	0	0	0	0	0	0	0	63,640
	116	128	MES 8	0	52,149	4,592	2,968	2,412	2,156	0	0	0	0	0	0	0	64,277
	117	129	MES 9	0	52,671	4,638	2,998	2,436	2,177	0	0	0	0	0	0	0	64,920
	118	130	MES 10	0	53,198	4,684	3,028	2,460	2,199	0	0	0	0	0	0	0	65,569
	119	131	MES 11	0	53,730	4,731	3,058	2,485	2,221	0	0	0	0	0	0	0	66,225
	120	132	MES 12	0	54,267	4,778	3,089	2,510	2,243	0	0	0	0	0	0	0	66,887
AÑO 12	121	133	MES 1	0	54,810	4,826	3,120	2,535	2,266	0	0	0	0	0	0	0	67,556
	122	134	MES 2	0	55,358	4,874	3,151	2,560	2,288	0	0	0	0	0	0	0	68,231
	123	135	MES 3	0	55,911	4,923	3,182	2,586	2,311	0	0	0	0	0	0	0	68,914
	124	136	MES 4	0	56,470	4,972	3,214	2,612	2,334	0	0	0	0	0	0	0	69,603
	125	137	MES 5	0	57,035	5,022	3,246	2,638	2,358	0	0	0	0	0	0	0	70,299
	126	138	MES 6	0	57,605	5,072	3,279	2,664	2,381	0	0	0	0	0	0	0	71,002
	127	139	MES 7	0	58,181	5,123	3,312	2,691	2,405	0	0	0	0	0	0	0	71,712
	128	140	MES 8	0	58,763	5,174	3,345	2,718	2,429	0	0	0	0	0	0	0	72,429
	129	141	MES 9	0	59,351	5,226	3,378	2,745	2,454	0	0	0	0	0	0	0	73,153
	130	142	MES 10	0	59,944	5,278	3,412	2,772	2,478	0	0	0	0	0	0	0	73,885
	131	143	MES 11	0	60,544	5,331	3,446	2,800	2,503	0	0	0	0	0	0	0	74,623
	132	144	MES 12	0	61,149	5,384	3,481	2,828	2,528	0	0	0	0	0	0	0	75,370
AÑO 13	133	145	MES 1	0	61,761	5,438	3,515	2,856	2,553	0	0	0	0	0	0	0	76,123
	134	146	MES 2	0	62,378	5,492	3,550	2,885	2,579	0	0	0	0	0	0	0	76,885
	135	147	MES 3	0	63,002	5,547	3,586	2,914	2,605	0	0	0	0	0	0	0	77,653
	136	148	MES 4	0	63,632	5,603	3,622	2,943	2,631	0	0	0	0	0	0	0	78,430
	137	149	MES 5	0	64,268	5,659	3,658	2,972	2,657	0	0	0	0	0	0	0	79,214
	138	150	MES 6	0	64,911	5,715	3,695	3,002	2,683	0	0	0	0	0	0	0	80,006
	139	151	MES 7	0	65,560	5,773	3,732	3,032	2,710	0	0	0	0	0	0	0	80,807
	140	152	MES 8	0	66,216	5,830	3,769	3,062	2,737	0	0	0	0	0	0	0	81,615
	141	153	MES 9	0	66,878	5,889	3,807	3,093	2,765	0	0	0	0	0	0	0	82,431
	142	154	MES 10	0	67,547	5,947	3,845	3,124	2,792	0	0	0	0	0	0	0	83,255
	143	155	MES 11	0	68,222	6,007	3,883	3,155	2,820	0	0	0	0	0	0	0	84,088
	144	156	MES 12	0	68,904	6,067	3,922	3,187	2,849	0	0	0	0	0	0	0	84,928
AÑO 14	145	157	MES 1	0	69,594	6,128	3,961	3,218	2,877	0	0	0	0	0	0	0	85,778
	146	158	MES 2	0	70,289	6,189	4,001	3,251	2,906	0	0	0	0	0	0	0	86,636
	147	159	MES 3	0	70,992	6,251	4,041	3,283	2,935	0	0	0	0	0	0	0	87,502
	148	160	MES 4	0	71,702	6,313	4,081	3,316	2,964	0	0	0	0	0	0	0	88,377
	149	161	MES 5	0	72,419	6,376	4,122	3,349	2,994	0	0	0	0	0	0	0	89,261
	150	162	MES 6	0	73,144	6,440	4,163	3,383	3,024	0	0	0	0	0	0	0	90,153
	151	163	MES 7	0	73,875	6,505	4,205	3,416	3,054	0	0	0	0	0	0	0	91,055
	152	164	MES 8	0	74,614	6,570	4,247	3,451	3,085	0	0	0	0	0	0	0	91,965
	153	165	MES 9	0	75,360	6,635	4,289	3,485	3,115	0	0	0	0	0	0	0	92,885
	154	166	MES 10	0	76,113	6,702	4,332	3,520	3,147	0	0	0	0	0	0	0	93,814
	155	167	MES 11	0	76,875	6,769	4,376	3,555	3,178	0	0	0	0	0	0	0	94,752
	156	168	MES 12	0	77,643	6,836	4,419	3,591	3,210	0	0	0	0	0	0	0	95,700
AÑO 15	157	169	MES 1		78,420	6,905	4,464	3,627	3,242	0	0	0	0	0	0	0	96,657
	158	170	MES 2		79,204	6,974	4,508	3,663	3,274	0	0	0	0	0	0	0	97,623
	159	171	MES 3		79,996	7,044	4,553	3,699	3,307	0	0	0	0	0	0	0	98,599
	160	172	MES 4		80,796	7,114	4,599	3,736	3,340	0	0	0	0	0	0	0	99,585
	161	173	MES 5		81,604	7,185	4,645	3,774	3,374	0	0	0	0	0	0	0	100,581
	162	174	MES 6		82,420	7,257	4,691	3,812	3,407	0	0	0	0	0	0	0	101,587
	163	175	MES 7		83,244	7,330	4,738	3,850	3,441	0	0	0	0	0	0	0	102,603
	164	176	MES 8		84,077	7,403	4,786	3,888	3,476	0	0	0	0	0	0	0	103,629
	165	177	MES 9		84,917	7,477	4,833	3,927	3,510	0	0	0	0	0	0	0	104,665
	166	178	MES 10		85,767	7,552	4,882	3,966	3,546	0	0	0	0	0	0	0	105,712
	167	179	MES 11		86,624	7,627	4,931	4,006	3,581	0	0	0	0	0	0	0	106,769
	168	180	MES 12		87,490	7,703	4,980	4,046	3,617	0	0	0	0	0	0	0	107,837
AÑO 16	169	181	MES 1		88,365	7,780	5,030	4,087	3,653	0	0	0	0	0	0	0	108,915
	170	182	MES 2		89,249	7,858	5,080	4,127	3,690	0	0	0	0	0	0	0	110,004
	171	183	MES 3		90,141	7,937	5,131	4,169	3,726	0	0	0	0	0	0	0	111,104
	172	184	MES 4		91,043	8,016	5,182	4,210	3,764	0	0	0	0	0	0	0	112,215
	173	185	MES 5		91,953	8,096	5,234	4,252	3,801	0	0	0	0	0	0	0	113,337
	174	186	MES 6		92,873	8,177	5,286	4,295	3,839	0	0	0	0	0	0	0	114,471
	175	187	MES 7		93,802	8,259	5,339	4,338	3,878	0	0	0	0	0	0	0	115,615
	176	188	MES 8		94,740	8,342	5,392	4,381	3,917	0	0	0	0	0	0	0	116,772
	177	189	MES 9		95,687	8,425	5,446	4,425	3,956	0	0	0	0	0	0	0	117,939
	178	190	MES 10		96,644	8,509	5,501	4,469	3,995	0	0	0	0	0	0	0	119,119
	179	191	MES 11		97,610	8,595	5,556	4,514	4,035	0	0	0	0	0	0	0	120,310
	180	192	MES 12		98,586	8,680	5,611	4,559	4,076	0	0	0	0	0	0	0	121,513
AÑO 17	181	193	MES 1		99,572	8,767	5,667	4,605	4,116	0	0	0	0	0	0	0	122,728
	182	194	MES 2		100,568	8,855	5,724	4,651	4,157	0	0	0	0	0	0	0	123,955
	183	195	MES 3		101,574	8,943	5,781	4,697	4,199	0	0	0	0	0	0	0	125,195
	184	196	MES 4		102,589	9,033	5,839	4,744	4,241	0	0	0	0	0	0	0	126,447
	185	197	MES 5		103,615	9,123	5,898	4,792	4,283	0	0	0	0	0	0	0	127,711
	186	198	MES 6		104,651	9,214	5,957	4,840	4,326	0	0	0	0	0	0	0	128,988
	187	199	MES 7		105,698	9,307	6,016	4,888	4,370	0	0	0	0	0	0	0	130,278
	188	200	MES 8		106,755	9,400	6,076	4,937	4,413	0	0	0	0	0	0	0	131,581
	189	201	MES 9		107,822	9,494	6,137	4,986	4,457	0	0	0	0	0	0	0	132,897
	190	202	MES 10		108,901	9,589	6,198	5,036	4,502	0	0	0	0	0	0

INGRESOS POR DESCUENTOS DE CARTERA

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
INGRESOS POR DESCUENTOS DE CARTERA
AMOUNTS IN U.S.D.

YEAR 4

15 AÑOS DE CREDITO CON PAGOS MENSUALES = 180 — PAGOS ANUAL
TASA DE INTERES 12.00%

				PAGOS DE CONTADO	CAPITAL MES 37	MES 38	MES 39	MES 40	MES 41	MES 42	MES 43	MES 44	MES 45	MES 46	MES 47	MES 48	TOTAL CAPITAL	TOTAL DESCUENTOS PROYECTO
AÑO 1		1	MES 1														0	0
		2	MES 2														0	0
		3	MES 3														0	0
		4	MES 4														0	0
		5	MES 5														0	0
		6	MES 6														0	0
		7	MES 7														0	0
		8	MES 8														0	0
		9	MES 9														0	0
		10	MES 10														0	0
		11	MES 11														0	0
		12	MES 12														0	0
AÑO 2	1	13	MES 1	-													0	0
	2	14	MES 2	-													0	0
	3	15	MES 3	-													0	0
	4	16	MES 4	-													0	0
	5	17	MES 5	-													0	0
	6	18	MES 6	-													0	0
	7	19	MES 7	-													0	0
	8	20	MES 8	-													0	0
	9	21	MES 9	-													0	0
	10	22	MES 10	-													0	0
	11	23	MES 11	-													0	0
	12	24	MES 12														0	0
AÑO 3	13	25	MES 1	9,348,734													0	18,713
	14	26	MES 2	831,380													0	20,564
	15	27	MES 3	542,811													0	21,857
	16	28	MES 4	445,439													0	22,967
	17	29	MES 5	402,169													0	24,002
	18	30	MES 6	-													0	24,242
	19	31	MES 7	-													0	24,484
	20	32	MES 8	-													0	24,729
	21	33	MES 9	-													0	24,976
	22	34	MES 10	-													0	25,226
	23	35	MES 11	-													0	25,478
	24	36	MES 12	-													0	25,733
AÑO 4	25	37	MES 1	-	0												0	25,990
	26	38	MES 2	-	0	0											0	26,250
	27	39	MES 3	-	0	0	0										0	26,513
	28	40	MES 4	-	0	0	0	0									0	26,778
	29	41	MES 5	-	0	0	0	0	0								0	27,046
	30	42	MES 6	-	0	0	0	0	0	0							0	27,316
	31	43	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0						0	27,589
	32	44	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0					0	27,865
	33	45	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0				0	28,144
	34	46	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0	28,425
	35	47	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		0	28,709
	36	48	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,996
AÑO 5	37	49	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,286
	38	50	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,579
	39	51	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29,875
	40	52	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,174
	41	53	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,476
	42	54	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30,780
	43	55	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,088
	44	56	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,399
	45	57	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31,713
	46	58	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,030
	47	59	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,350
	48	60	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32,674
AÑO 6	49	61	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,001
	50	62	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,331
	51	63	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,664
	52	64	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34,001
	53	65	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34,341
	54	66	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34,684
	55	67	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,031
	56	68	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,381
	57	69	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,735
	58	70	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36,092
	59	71	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36,453
	60	72	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36,818
AÑO 7	61	73	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,186
	62	74	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,558
	63	75	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,933
	64	76	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38,313
	65	77	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38,696
	66	78	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39,083
	67	79	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39,474
	68	80	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39,868
	69	81	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40,267
	70	82	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40,670
	71	83	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,076
	72	84	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,487
AÑO 8	73	85	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41,902
	74	86	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,321
	75	87	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,744
	76	88	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,172
	77	89	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	43,603
	78	90	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44,040
	79	91	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44,480
	80	92	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44,925
	81	93	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,374
	82	94	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,828
	83	95	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,286
	84	96	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46,749
AÑO 9	85	97	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47,216
	86	98	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47,688
	87	99	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48,165
	88	100	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48,647
	89	101	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49,134
	90	102	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	49,625
	91	103	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,121
	92	104	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,622
	93	105	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51,129
	94	106	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51,640
	95	107	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52,156
	96	108	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52,678
AÑO 10	97	109	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53,205
	98	110	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53,737
	99	111	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54,274
	100	112	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54,817
	101	113	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55,365
	102	114	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55,919
	103	115	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56,478
	104	116	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57,042
	105	117	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57,613
	106	118	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58,189
	107	119	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58,771
	108	120	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59,359
AÑO 11	109	121	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59,952
	110	122	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60,552
	111	123	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61,157
	112	124	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	61,769
	113	125	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62,387
	114	126	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63,010
	115	127	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63,640
	116	128	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64,277
	117	129	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	64,920
	118	130	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65,569
	119	131	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66,225
	120	132	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66,887
AÑO 12	121	133	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67,556
	122	134	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68,231
	123	135	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68,914
	124	136	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69,603
	125	137	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70,299
	126	138	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71,002
	127	139	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71,712
	128	140	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72,429
	129	141	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73,153
	130	142	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73,885
	131	143	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	74,623
	132	144	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	75,370
AÑO 13	133	145	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76,123
	134	146	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76,885
	135	147	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77,653
	136	148	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	78,430
	137	149	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79,214
	138	150	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80,006
	139	151	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80,807
	140	152	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	81,615
	141	153	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	82,431
	142	154	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83,255
	143	155	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84,088
	144	156	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	84,928
AÑO 14	145	157	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85,778
	146	158	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	86,636
	147	159	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87,502
	148	160	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88,377
	149	161	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	89,261
	150	162	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90,153
	151	163	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91,055
	152	164	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91,965
	153	165	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92,885
	154	166	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	93,814
	155	167	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94,752
	156	168	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95,700
AÑO 15	157	169	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96,657
	158	170	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97,623
	159	171	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98,599
	160	172	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99,585
	161	173	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100,581
	162	174	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101,587
	163	175	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	102,603
	164	176	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103,629
	165	177	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	104,665
	166	178	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105,712
	167	179	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	106,769
	168	180	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107,837
AÑO 16	169	181	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108,915
	170	182	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110,004
	171	183	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111,104
	172	184	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112,215
	173	185	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113,337
	174	186	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114,471
	175	187	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	115,615
	176	188	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116,772
	177	189	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117,939
	178	190	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	119,119
	179	191	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120,310
	180	192	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	121,513
AÑO 17	181	193	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	122,728
	182	194	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	123,955
	183	195	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125,195
	184	196	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126,447
	185	197	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127,711
	186	198	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	128,988
	187	199	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130,278
	188	200	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131,581
	189	201	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132,897
	190	202	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134,226
	191	203	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	135,568
	192	204	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	136,924
AÑO 18	193	205	MES 1	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26,093
	194	206	MES 2	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16,376
	195	207	MES 3	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,025
	196	208	MES 4	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,779
	197	209	MES 5	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	198	210	MES 6	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		211	MES 7	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		212	MES 8	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		213	MES 9	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		214	MES 10	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		215	MES 11	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		216	MES 12	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AÑO 19		217	MES 1	-		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		218	MES 2	-			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		219	MES 3	-				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		220	MES 4	-					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		221	MES 5	-						0	0	0	0	0	0	0	0	0
		222	MES 6	-							0	0	0	0	0	0	0	0
		223	MES 7	-								0	0	0	0	0	0	0
		224	MES 8	-									0	0	0	0	0	0
		225	MES 9	-										0

GENERADOR DE INGRESOS

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
GENERADOR DE INGRESOS
CIFRAS EN DOLARES

									MENOS CAPITAL	INGRESOS	CUANTAS POR	INTERESES SIN	MENOS INTERESES	INGRESOS	
							DESCUENTOS DE	POR DESCUENTSO	NETOS POR	COBRAR	DESCUENTOS DE	POR DESCUENTOS	NETOS	INGRESOS
				VENTAS	ENGANCHES	HIPOTECAS	CARTERA	DE CARTERA	HIPOTECAS		CARTERA	DE CARTERA	FINANCIEROS	NETOS
				A	B	C	D	E	F=C-E	G	H	I	J = H - I	K = B+D+F+J
AÑO 1		1	MES 1	**589,700**	58,970	0	0	0	0	530,730	0	0	0	**58,970**
		2	MES 2	**589,700**	117,940	0	0	0	0	1,002,490	0	0	0	**117,940**
		3	MES 3	**589,700**	176,910	0	0	0	0	1,415,280	0	0	0	**176,910**
		4	MES 4	**589,700**	176,910	0	0	0	0	1,828,070	0	0	0	**176,910**
		5	MES 5	**589,700**	176,910	0	0	0	0	2,240,860	0	0	0	**176,910**
		6	MES 6	**709,600**	188,900	0	0	0	0	2,761,560	0	0	0	**188,900**
		7	MES 7	**709,600**	200,890	0	0	0	0	3,270,270	0	0	0	**200,890**
		8	MES 8	**709,600**	212,880	0	0	0	0	3,766,990	0	0	0	**212,880**
		9	MES 9	**709,600**	212,880	0	0	0	0	4,263,710	0	0	0	**212,880**
		10	MES 10	**779,600**	219,880	0	0	0	0	4,823,430	0	0	0	**219,880**
		11	MES 11	**779,600**	226,880	0	0	0	0	5,376,150	0	0	0	**226,880**
		12	MES 12	**929,600**	248,880	0	0	0	0	6,056,870	0	0	0	**248,880**
AÑO 2	1	13	MES 1	**1,069,300**	277,850	11,596	0	0	11,596	6,836,724	57,930	0	57,930	**347,376**
	2	14	MES 2	**1,059,600**	305,850	13,210	0	0	13,210	7,577,264	65,299	0	65,299	**384,359**
	3	15	MES 3	**1,259,400**	338,830	14,827	0	0	14,827	8,483,008	72,584	0	72,584	**426,241**
	4	16	MES 4	**1,259,400**	357,840	16,740	0	0	16,740	9,367,828	81,252	0	81,252	**455,831**
	5	17	MES 5	**1,259,400**	377,820	18,672	0	0	18,672	10,230,736	89,900	0	89,900	**486,392**
	6	18	MES 6	**1,219,500**	373,830	20,623	0	0	20,623	11,055,783	98,529	0	98,529	**492,982**
	7	19	MES 7	**1,314,700**	379,360	22,538	0	0	22,538	11,968,585	106,859	0	106,859	**508,757**
	8	20	MES 8	**1,744,600**	427,880	24,606	0	0	24,606	13,260,700	115,837	0	115,837	**568,322**
	9	21	MES 9	**1,794,600**	485,390	27,296	0	0	27,296	14,542,614	127,803	0	127,803	**640,489**
	10	22	MES 10	**1,819,600**	535,880	30,084	0	0	30,084	15,796,250	140,092	0	140,092	**706,056**
	11	23	MES 11	**3,789,200**	740,340	32,934	0	0	32,934	18,812,176	152,529	0	152,529	**925,803**
	12	24	MES 12	**4,319,100**	992,790	38,573	0	0	38,573	22,099,913	178,724	0	178,724	**1,210,086**
AÑO 3	13	25	MES 1	**4,799,000**	1,290,730	45,010	9,348,734	18,713	26,297	16,233,152	208,572	93,487	115,084	**10,780,846**
	14	26	MES 2	**1,969,600**	1,108,770	52,185	831,380	20,564	31,620	16,230,982	241,715	101,614	140,101	**2,111,871**
	15	27	MES 3	**3,499,300**	1,026,790	55,466	542,811	21,857	33,610	18,127,072	254,980	106,836	148,144	**1,751,354**
	16	28	MES 4	**1,529,700**	699,860	60,924	445,439	22,967	37,957	18,473,516	278,920	111,072	167,848	**1,351,104**
	17	29	MES 5	**3,119,400**	814,840	63,677	402,169	24,002	39,675	20,336,232	289,019	114,864	174,155	**1,430,839**
	18	30	MES 6	**3,779,300**	842,840	68,684	0	24,242	44,443	23,228,249	310,218	114,624	195,594	**1,082,876**
	19	31	MES 7	**2,899,500**	979,820	74,666	0	24,484	50,183	25,097,746	335,986	114,382	221,604	**1,251,607**
	20	32	MES 8	**2,319,600**	899,840	79,476	0	24,729	54,747	26,462,759	355,536	114,137	241,399	**1,195,986**
	21	33	MES 9	**1,769,700**	698,880	83,521	0	24,976	58,545	27,475,035	370,979	113,890	257,089	**1,014,514**
	22	34	MES 10	**1,199,800**	528,910	86,836	0	25,226	61,610	28,084,315	382,531	113,640	268,891	**859,411**
	23	35	MES 11	**0**	296,950	89,385	0	25,478	63,907	27,723,458	390,062	113,388	276,674	**637,531**
	24	36	MES 12	**0**	119,980	90,279	0	25,733	64,546	27,538,932	389,168	113,133	276,035	**460,561**
AÑO 4	25	37	MES 1		0	91,182	0	25,990	65,192	27,473,740	388,265	112,876	275,389	**340,581**
	26	38	MES 2		0	92,094	0	26,250	65,843	27,407,897	387,353	112,616	274,737	**340,581**
	27	39	MES 3		0	93,015	0	26,513	66,502	27,341,395	386,432	112,353	274,079	**340,581**
	28	40	MES 4		0	93,945	0	26,778	67,167	27,274,228	385,502	112,088	273,414	**340,581**
	29	41	MES 5		0	94,884	0	27,046	67,839	27,206,389	384,563	111,820	272,742	**340,581**
	30	42	MES 6		0	95,833	0	27,316	68,517	27,137,872	383,614	111,550	272,064	**340,581**
	31	43	MES 7		0	96,791	0	27,589	69,202	27,068,670	382,655	111,277	271,379	**340,581**
	32	44	MES 8		0	97,759	0	27,865	69,894	26,998,776	381,688	111,001	270,687	**340,581**
	33	45	MES 9		0	98,737	0	28,144	70,593	26,928,183	380,710	110,722	269,988	**340,581**
	34	46	MES 10		0	99,724	0	28,425	71,299	26,856,883	379,723	110,441	269,282	**340,581**
	35	47	MES 11		0	100,721	0	28,709	72,012	26,784,871	378,725	110,156	268,569	**340,581**
	36	48	MES 12		0	101,729	0	28,996	72,732	26,712,139	377,718	109,869	267,849	**340,581**
AÑO 5	37	49	MES 1			102,746	0	29,286	73,460	26,638,680	376,701	109,579	267,121	**340,581**
	38	50	MES 2			103,773	0	29,579	74,194	26,564,486	375,673	109,287	266,387	**340,581**
	39	51	MES 3			104,811	0	29,875	74,936	26,489,550	374,636	108,991	265,645	**340,581**
	40	52	MES 4			105,859	0	30,174	75,685	26,413,864	373,588	108,692	264,895	**340,581**
	41	53	MES 5			106,918	0	30,476	76,442	26,337,422	372,529	108,390	264,139	**340,581**
	42	54	MES 6			107,987	0	30,780	77,207	26,260,215	371,460	108,086	263,374	**340,581**
	43	55	MES 7			109,067	0	31,088	77,979	26,182,236	370,380	107,778	262,602	**340,581**
	44	56	MES 8			110,158	0	31,399	78,759	26,103,478	369,289	107,467	261,822	**340,581**
	45	57	MES 9			111,259	0	31,713	79,546	26,023,932	368,188	107,153	261,035	**340,581**
	46	58	MES 10			112,372	0	32,030	80,342	25,943,590	367,075	106,836	260,239	**340,581**
	47	59	MES 11			113,495	0	32,350	81,145	25,862,445	365,951	106,515	259,436	**340,581**
	48	60	MES 12			114,630	0	32,674	81,956	25,780,489	364,816	106,192	258,624	**340,581**
AÑO 6	49	61	MES 1			115,777	0	33,001	82,776	25,697,713	363,670	105,865	257,805	**340,581**
	50	62	MES 2			116,934	0	33,331	83,604	25,614,109	362,512	105,535	256,977	**340,581**
	51	63	MES 3			118,104	0	33,664	84,440	25,529,669	361,343	105,202	256,141	**340,581**
	52	64	MES 4			119,285	0	34,001	85,284	25,444,385	360,162	104,865	255,297	**340,581**
	53	65	MES 5			120,478	0	34,341	86,137	25,358,248	358,969	104,525	254,444	**340,581**
	54	66	MES 6			121,682	0	34,684	86,998	25,271,250	357,764	104,182	253,582	**340,581**
	55	67	MES 7			122,899	0	35,031	87,868	25,183,391	356,547	103,835	252,712	**340,581**
	56	68	MES 8			124,128	0	35,381	88,747	25,094,634	355,318	103,485	251,834	**340,581**
	57	69	MES 9			125,370	0	35,735	89,635	25,005,000	354,077	103,131	250,946	**340,581**
	58	70	MES 10			126,623	0	36,092	90,531	24,914,469	352,823	102,773	250,050	**340,581**
	59	71	MES 11			127,889	0	36,453	91,436	24,823,032	351,557	102,413	249,145	**340,581**
	60	72	MES 12			129,168	0	36,818	92,351	24,730,682	350,278	102,048	248,230	**340,581**
AÑO 7	61	73	MES 1			130,460	0	37,186	93,274	24,637,408	348,987	101,680	247,307	**340,581**
	62	74	MES 2			131,765	0	37,558	94,207	24,543,201	347,682	101,308	246,374	**340,581**
	63	75	MES 3			133,082	0	37,933	95,149	24,448,052	346,364	100,932	245,432	**340,581**
	64	76	MES 4			134,413	0	38,313	96,100	24,351,952	345,034	100,553	244,481	**340,581**
	65	77	MES 5			135,757	0	38,696	97,061	24,254,890	343,689	100,170	243,520	**340,581**
	66	78	MES 6			137,115	0	39,083	98,032	24,156,858	342,332	99,783	242,549	**340,581**
	67	79	MES 7			138,486	0	39,474	99,012	24,057,846	340,961	99,392	241,569	**340,581**
	68	80	MES 8			139,871	0	39,868	100,002	23,957,844	339,576	98,997	240,578	**340,581**
	69	81	MES 9			141,270	0	40,267	101,002	23,856,841	338,177	98,599	239,578	**340,581**
	70	82	MES 10			142,682	0	40,670	102,012	23,754,829	336,764	98,196	238,568	**340,581**
	71	83	MES 11			144,109	0	41,076	103,033	23,651,796	335,338	97,789	237,548	**340,581**
	72	84	MES 12			145,550	0	41,487	104,063	23,547,733	333,897	97,379	236,518	**340,581**
AÑO 8	73	85	MES 1			147,006	0	41,902	105,104	23,442,630	332,441	96,964	235,477	**340,581**
	74	86	MES 2			148,476	0	42,321	106,155	23,336,475	330,971	96,545	234,426	**340,581**
	75	87	MES 3			149,960	0	42,744	107,216	23,229,259	329,486	96,122	233,365	**340,581**
	76	88	MES 4			151,460	0	43,172	108,288	23,120,970	327,987	95,694	232,293	**340,581**
	77	89	MES 5			152,975	0	43,603	109,371	23,011,599	326,472	95,262	231,210	**340,581**
	78	90	MES 6			154,504	0	44,040	110,465	22,901,134	324,942	94,826	230,116	**340,581**
	79	91	MES 7			156,049	0	44,480	111,570	22,789,565	323,397	94,386	229,011	**340,581**
	80	92	MES 8			157,610	0	44,925	112,685	22,676,880	321,837	93,941	227,896	**340,581**
	81	93	MES 9			159,186	0	45,374	113,812	22,563,067	320,261	93,492	226,769	**340,581**
	82	94	MES 10			160,778	0	45,828	114,950	22,448,117	318,669	93,038	225,631	**340,581**
	83	95	MES 11			162,386	0	46,286	116,100	22,332,018	317,061	92,580	224,481	**340,581**
	84	96	MES 12			164,010	0	46,749	117,261	22,214,757	315,437	92,117	223,320	**340,581**
AÑO 9	85	97	MES 1			165,650	0	47,216	118,433	22,096,323	313,797	91,650	222,148	**340,581**
	86	98	MES 2			167,306	0	47,688	119,618	21,976,706	312,141	91,177	220,963	**340,581**
	87	99	MES 3			168,979	0	48,165	120,814	21,855,892	310,468	90,700	219,767	**340,581**
	88	100	MES 4			170,669	0	48,647	122,022	21,733,870	308,778	90,219	218,559	**340,581**
	89	101	MES 5			172,376	0	49,134	123,242	21,610,628	307,071	89,732	217,339	**340,581**
	90	102	MES 6			174,099	0	49,625	124,475	21,486,153	305,347	89,241	216,106	**340,581**
	91	103	MES 7			175,840	0	50,121	125,719	21,360,434	303,606	88,745	214,862	**340,581**
	92	104	MES 8			177,599	0	50,622	126,977	21,233,457	301,848	88,244	213,604	**340,581**
	93	105	MES 9			179,375	0	51,129	128,246	21,105,211	300,072	87,737	212,335	**340,581**
	94	106	MES 10			181,169	0	51,640	129,529	20,975,682	298,278	87,226	211,052	**340,581**
	95	107	MES 11			182,980	0	52,156	130,824	20,844,858	296,466	86,710	209,757	**340,581**
	96	108	MES 12			184,810	0	52,678	132,132	20,712,726	294,637	86,188	208,449	**340,581**
AÑO 10	97	109	MES 1			186,658	0	53,205	133,454	20,579,272	292,789	85,661	207,127	**340,581**
	98	110	MES 2			188,525	0	53,737	134,788	20,444,484	290,922	85,129	205,793	**340,581**
	99	111	MES 3			190,410	0	54,274	136,136	20,308,348	289,037	84,592	204,445	**340,581**
	100	112	MES 4			192,314	0	54,817	137,497	20,170,850	287,133	84,049	203,083	**340,581**
	101	113	MES 5			194,237	0	55,365	138,872	20,031,978	285,209	83,501	201,709	**340,581**
	102	114	MES 6			196,180	0	55,919	140,261	19,891,717	283,267	82,947	200,320	**340,581**
	103	115	MES 7			198,141	0	56,478	141,664	19,750,053	281,305	82,388	198,917	**340,581**
	104	116	MES 8			200,123	0	57,042	143,080	19,606,973	279,324	81,823	197,501	**340,581**
	105	117	MES 9			202,124	0	57,613	144,511	19,462,462	277,323	81,253	196,070	**340,581**
	106	118	MES 10			204,145	0	58,189	145,956	19,316,505	275,301	80,677	194,625	**340,581**
	107	119	MES 11			206,187	0	58,771	147,416	19,169,090	273,260	80,095	193,165	**340,581**
	108	120	MES 12			208,249	0	59,359	148,890	19,020,200	271,198	79,507	191,691	**340,581**
AÑO 11	109	121	MES 1			210,331	0	59,952	150,379	18,869,821	269,116	78,914	190,202	**340,581**
	110	122	MES 2			212,434	0	60,552	151,883	18,717,938	267,012	78,314	188,698	**340,581**
	111	123	MES 3			214,559	0	61,157	153,402	18,564,536	264,888	77,709	187,179	**340,581**
	112	124	MES 4			216,704	0	61,769	154,936	18,409,601	262,742	77,097	185,645	**340,581**
	113	125	MES 5			218,871	0	62,387	156,485	18,253,116	260,575	76,479	184,096	**340,581**
	114	126	MES 6			221,060	0	63,010	158,050	18,095,066	258,387	75,855	182,531	**340,581**
	115	127	MES 7			223,271	0	63,640	159,630	17,935,436	256,176	75,225	180,951	**340,581**
	116	128	MES 8			225,503	0	64,277	161,227	17,774,210	253,943	74,589	179,354	**340,581**
	117	129	MES 9			227,758	0	64,920	162,839	17,611,371	251,688	73,946	177,742	**340,581**
	118	130	MES 10			230,036	0	65,569	164,467	17,446,904	249,411	73,297	176,114	**340,581**
	119	131	MES 11			232,336	0	66,225	166,112	17,280,792	247,110	72,641	174,469	**340,581**
	120	132	MES 12			234,660	0	66,887	167,773	17,113,019	244,787	71,979	172,808	**340,581**
AÑO 12	121	133	MES 1			237,006	0	67,556	169,451	16,943,568	242,440	71,310	171,130	**340,581**
	122	134	MES 2			239,376	0	68,231	171,145	16,772,423	240,070	70,635	169,436	**340,581**
	123	135	MES 3			241,770	0	68,914	172,857	16,599,566	237,677	69,952	167,724	**340,581**
	124	136	MES 4			244,188	0	69,603	174,585	16,424,981	235,259	69,263	165,996	**340,581**
	125	137	MES 5			246,630	0	70,299	176,331	16,248,650	232,817	68,567	164,250	**340,581**
	126	138	MES 6			249,096	0	71,002	178,094	16,070,555	230,351	67,864	162,486	**340,581**
	127	139	MES 7			251,587	0	71,712	179,875	15,890,680	227,860	67,154	160,706	**340,581**
	128	140	MES 8			254,103	0	72,429	181,674	15,709,006	225,344	66,437	158,907	**340,581**
	129	141	MES 9			256,644	0	73,153	183,491	15,525,515	222,803	65,713	157,090	**340,581**
	130	142	MES 10			259,210	0	73,885	185,326	15,340,189	220,236	64,981	155,255	**340,581**
	131	143	MES 11			261,802	0	74,623	187,179	15,153,010	217,644	64,242	153,402	**340,581**
	132	144	MES 12			264,420	0	75,370	189,051	14,963,960	215,026	63,496	151,530	**340,581**
AÑO 13	133	145	MES 1			267,065	0	76,123	190,941	14,773,018	212,382	62,742	149,640	**340,581**
	134	146	MES 2			269,735	0	76,885	192,851	14,580,168	209,711	61,981	147,730	**340,581**
	135	147	MES 3			272,433	0	77,653	194,779	14,385,388	207,014	61,212	145,802	**340,581**
	136	148	MES 4			275,157	0	78,430	196,727	14,188,661	204,290	60,436	143,854	**340,581**
	137	149	MES 5			277,909	0	79,214	198,694	13,989,967	201,538	59,652	141,887	**340,581**
	138	150	MES 6			280,688	0	80,006	200,681	13,789,286	198,759	58,859	139,900	**340,581**
	139	151	MES 7			283,495	0	80,807	202,688	13,586,598	195,952	58,059	137,893	**340,581**
	140	152	MES 8			286,330	0	81,615	204,715	13,381,883	193,117	57,251	135,866	**340,581**
	141	153	MES 9			289,193	0	82,431	206,762	13,175,121	190,254	56,435	133,819	**340,581**
	142	154	MES 10			292,085	0	83,255	208,830	12,966,291	187,362	55,611	131,751	**340,581**
	143	155	MES 11			295,006	0	84,088	210,918	12,755,373	184,441	54,778	129,663	**340,581**
	144	156	MES 12			297,956	0	84,928	213,027	12,542,346	181,491	53,937	127,554	**340,581**
AÑO 14	145	157	MES 1			300,935	0	85,778	215,157	12,327,189	178,512	53,088	125,423	**340,581**
	146	158	MES 2			303,945	0	86,636	217,309	12,109,880	175,502	52,230	123,272	**340,581**
	147	159	MES 3			306,984	0	87,502	219,482	11,890,397	172,463	51,364	121,099	**340,581**
	148	160	MES 4			310,054	0	88,377	221,677	11,668,721	169,393	50,489	118,904	**340,581**
	149	161	MES 5			313,154	0	89,261	223,894	11,444,827	166,292	49,605	116,687	**340,581**
	150	162	MES 6			316,286	0	90,153	226,133	11,218,694	163,161	48,713	114,448	**340,581**
	151	163	MES 7			319,449	0	91,055	228,394	10,990,300	159,998	47,811	112,187	**340,581**
	152	164	MES 8			322,643	0	91,965	230,678	10,759,622	156,803	46,900	109,903	**340,581**
	153	165	MES 9			325,870	0	92,885	232,985	10,526,638	153,577	45,981	107,596	**340,581**
	154	166	MES 10			329,128	0	93,814	235,315	10,291,323	150,318	45,052	105,266	**340,581**
	155	167	MES 11			332,420	0	94,752	237,668	10,053,656	147,027	44,114	102,913	**340,581**
	156	168	MES 12			335,744	0	95,700	240,044	9,813,611	143,703	43,166	100,537	**340,581**
AÑO 15	157	169	MES 1			339,101	0	96,657	242,445	9,571,166	140,345	42,209	98,136	**340,581**
	158	170	MES 2			342,492	0	97,623	244,869	9,326,297	136,954	41,243	95,712	**340,581**
	159	171	MES 3			345,917	0	98,599	247,318	9,078,979	133,530	40,267	93,263	**340,581**
	160	172	MES 4			349,376	0	99,585	249,791	8,829,188	130,070	39,281	90,790	**340,581**
	161	173	MES 5			352,870	0	100,581	252,289	8,576,899	126,577	38,285	88,292	**340,581**
	162	174	MES 6			356,399	0	101,587	254,812	8,322,087	123,048	37,279	85,769	**340,581**
	163	175	MES 7			359,963	0	102,603	257,360	8,064,727	119,484	36,263	83,221	**340,581**
	164	176	MES 8			363,562	0	103,629	259,934	7,804,794	115,884	35,237	80,647	**340,581**
	165	177	MES 9			367,198	0	104,665	262,533	7,542,261	112,249	34,201	78,048	**340,581**
	166	178	MES 10			370,870	0	105,712	265,158	7,277,102	108,577	33,154	75,423	**340,581**
	167	179	MES 11			374,579	0	106,769	267,810	7,009,292	104,868	32,097	72,771	**340,581**
	168	180	MES 12			378,325	0	107,837	270,488	6,738,804	101,122	31,029	70,093	**340,581**
AÑO 16	169	181	MES 1			382,108	0	108,915	273,193	6,465,612	97,339	29,951	67,388	**340,581**
	170	182	MES 2			385,929	0	110,004	275,925	6,189,687	93,518	28,862	64,656	**340,581**
	171	183	MES 3			389,788	0	111,104	278,684	5,911,003	89,659	27,762	61,897	**340,581**
	172	184	MES 4			393,686	0	112,215	281,471	5,629,532	85,761	26,651	59,110	**340,581**
	173	185	MES 5			397,623	0	113,337	284,286	5,345,246	81,824	25,528	56,295	**340,581**
	174	186	MES 6			401,599	0	114,471	287,128	5,058,118	77,848	24,395	53,452	**340,581**
	175	187	MES 7			405,615	0	115,615	290,000	4,768,118	73,832	23,250	50,581	**340,581**
	176	188	MES 8			409,671	0	116,772	292,900	4,475,219	69,775	22,094	47,681	**340,581**
	177	189	MES 9			413,768	0	117,939	295,829	4,179,390	65,679	20,927	44,752	**340,581**
	178	190	MES 10			417,906	0	119,119	298,787	3,880,603	61,541	19,747	41,794	**340,581**
	179	191	MES 11			422,085	0	120,310	301,775	3,578,828	57,362	18,556	38,806	**340,581**
	180	192	MES 12			426,306	0	121,513	304,793	3,274,035	53,141	17,353	35,788	**340,581**
AÑO 17	181	193	MES 1			361,043	0	122,728	238,315	3,035,720	48,878	16,138	32,740	**271,055**
	182	194	MES 2			355,670	0	123,955	231,715	2,804,006	45,268	14,910	30,357	**262,072**
	183	195	MES 3			350,325	0	125,195	225,130	2,578,876	41,711	13,671	28,040	**253,170**
	184	196	MES 4			343,248	0	126,447	216,801	2,362,075	38,208	12,419	25,789	**242,590**
	185	197	MES 5			336,100	0	127,711	208,388	2,153,687	34,775	11,154	23,621	**232,009**
	186	198	MES 6			328,880	0	128,988	199,892	1,953,795	31,414	9,877	21,537	**221,429**
	187	199	MES 7			321,924	0	130,278	191,646	1,762,149	28,125	8,587	19,538	**211,183**
	188	200	MES 8			314,098	0	131,581	182,517	1,579,632	24,906	7,285	17,621	**200,138**
	189	201	MES 9			302,582	0	132,897	169,685	1,409,947	21,765	5,969	15,796	**185,482**
	190	202	MES 10			290,531	0	134,226	156,306	1,253,641	18,739	4,640	14,099	**170,405**
	191	203	MES 11			278,150	0	135,568	142,582	1,111,060	15,834	3,298	12,536	**155,118**
	192	204	MES 12			249,098	0	136,924	112,174	998,886	13,053	1,942	11,111	**123,284**
AÑO 18	193	205	MES 1			215,303	0	26,093	189,211	809,675	10,562	573	9,989	**199,199**
	194	206	MES 2			177,139	0	16,376	160,763	648,912	8,409	312	8,097	**168,860**
	195	207	MES 3			162,363	0	10,025	152,339	496,573	6,637	148	6,489	**158,828**
	196	208	MES 4			134,589	0	4,779	129,810	366,763	5,014	48	4,966	**134,776**
	197	209	MES 5			123,083	0	0	123,083	243,680	3,668	0

RESUMEN DEL GENERADOR DE INGRESOS

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
GENERADOR DE INGRESOS (RESUMEN)
CIFRAS EN DOLARES

				VENTAS	ENGANCHES	DESCUENTOS DE CARTERA	INGRESOS NETOS POR HIPOTECAS	INGRESOS NETOS FINANCIEROS	INGRESOS NETOS	DESCUENTOS DE CARTERA POR AÑO	HIPOTECAS POR AÑO	INGRESOS FIANCIEROS POR AÑO	INGRESOS POR AÑO
				A	B	D	F=C-E	J = H - I	K = B+D+F+J				
AÑO 1		1	MES 1	**589,700**	58,970	0	0	0	**58,970**				
		2	MES 2	**589,700**	117,940	0	0	0	**117,940**				
		3	MES 3	**589,700**	176,910	0	0	0	**176,910**				
		4	MES 4	**589,700**	176,910	0	0	0	**176,910**				
		5	MES 5	**589,700**	176,910	0	0	0	**176,910**				
		6	MES 6	**709,600**	188,900	0	0	0	**188,900**				
		7	MES 7	**709,600**	200,890	0	0	0	**200,890**				
		8	MES 8	**709,600**	212,880	0	0	0	**212,880**				
		9	MES 9	**709,600**	212,880	0	0	0	**212,880**				
		10	MES 10	**779,600**	219,880	0	0	0	**219,880**				
		11	MES 11	**779,600**	226,880	0	0	0	**226,880**				
		12	MES 12	**929,600**	248,880	0	0	0	**248,880**	0	0	0	2,218,830
AÑO 2	1	13	MES 1	**1,069,300**	277,850	0	11,596	57,930	**347,376**				
	2	14	MES 2	**1,059,600**	305,850	0	13,210	65,299	**384,359**				
	3	15	MES 3	**1,259,400**	338,830	0	14,827	72,584	**426,241**				
	4	16	MES 4	**1,259,400**	357,840	0	16,740	81,252	**455,831**				
	5	17	MES 5	**1,259,400**	377,820	0	18,672	89,900	**486,392**				
	6	18	MES 6	**1,219,500**	373,830	0	20,623	98,529	**492,982**				
	7	19	MES 7	**1,314,700**	379,360	0	22,538	106,859	**508,757**				
	8	20	MES 8	**1,744,600**	427,880	0	24,606	115,837	**568,322**				
	9	21	MES 9	**1,794,600**	485,390	0	27,296	127,803	**640,489**				
	10	22	MES 10	**1,819,600**	535,880	0	30,084	140,092	**706,056**				
	11	23	MES 11	**3,789,200**	740,340	0	32,934	152,529	**925,803**				
	12	24	MES 12	**4,319,100**	992,790	0	38,573	178,724	**1,210,086**	0	271,697	1,287,338	7,152,695
AÑO 3	13	25	MES 1	**4,799,000**	1,290,730	9,348,734	26,297	115,084	**10,780,846**				
	14	26	MES 2	**1,969,600**	1,108,770	831,380	31,620	140,101	**2,111,871**				
	15	27	MES 3	**3,499,300**	1,026,790	542,811	33,610	148,144	**1,751,354**				
	16	28	MES 4	**1,529,700**	699,860	445,439	37,957	167,848	**1,351,104**				
	17	29	MES 5	**3,119,400**	814,840	402,169	39,675	174,155	**1,430,839**				
	18	30	MES 6	**3,779,300**	842,840	0	44,443	195,594	**1,082,876**				
	19	31	MES 7	**2,899,500**	979,820	0	50,183	221,604	**1,251,607**				
	20	32	MES 8	**2,319,600**	899,840	0	54,747	241,399	**1,195,986**				
	21	33	MES 9	**1,769,700**	698,880	0	58,545	257,089	**1,014,514**				
	22	34	MES 10	**1,199,800**	528,910	0	61,610	268,891	**859,411**				
	23	35	MES 11	**0**	296,950	0	63,907	276,674	**637,531**				
	24	36	MES 12	**0**	119,980	0	64,546	276,035	**460,561**	11,570,533	567,139	2,482,618	23,928,500
AÑO 4	25	37	MES 1		0	0	65,192	275,389	**340,581**				
	26	38	MES 2		0	0	65,843	274,737	**340,581**				
	27	39	MES 3		0	0	66,502	274,079	**340,581**				
	28	40	MES 4		0	0	67,167	273,414	**340,581**				
	29	41	MES 5		0	0	67,839	272,742	**340,581**				
	30	42	MES 6		0	0	68,517	272,064	**340,581**				
	31	43	MES 7		0	0	69,202	271,379	**340,581**				
	32	44	MES 8		0	0	69,894	270,687	**340,581**				
	33	45	MES 9		0	0	70,593	269,988	**340,581**				
	34	46	MES 10		0	0	71,299	269,282	**340,581**				
	35	47	MES 11		0	0	72,012	268,569	**340,581**				
	36	48	MES 12		0	0	72,732	267,849	**340,581**	0	826,792	3,260,178	4,086,971
AÑO 5	37	49	MES 1			0	73,460	267,121	**340,581**				
	38	50	MES 2			0	74,194	266,387	**340,581**				
	39	51	MES 3			0	74,936	265,645	**340,581**				
	40	52	MES 4			0	75,685	264,895	**340,581**				
	41	53	MES 5			0	76,442	264,139	**340,581**				
	42	54	MES 6			0	77,207	263,374	**340,581**				
	43	55	MES 7			0	77,979	262,602	**340,581**				
	44	56	MES 8			0	78,759	261,822	**340,581**				
	45	57	MES 9			0	79,546	261,035	**340,581**				
	46	58	MES 10			0	80,342	260,239	**340,581**				
	47	59	MES 11			0	81,145	259,436	**340,581**				
	48	60	MES 12			0	81,956	258,624	**340,581**	0	931,650	3,155,320	4,086,971
AÑO 6	49	61	MES 1			0	82,776	257,805	**340,581**				
	50	62	MES 2			0	83,604	256,977	**340,581**				
	51	63	MES 3			0	84,440	256,141	**340,581**				
	52	64	MES 4			0	85,284	255,297	**340,581**				
	53	65	MES 5			0	86,137	254,444	**340,581**				
	54	66	MES 6			0	86,998	253,582	**340,581**				
	55	67	MES 7			0	87,868	252,712	**340,581**				
	56	68	MES 8			0	88,747	251,834	**340,581**				
	57	69	MES 9			0	89,635	250,946	**340,581**				
	58	70	MES 10			0	90,531	250,050	**340,581**				
	59	71	MES 11			0	91,436	249,145	**340,581**				
	60	72	MES 12			0	92,351	248,230	**340,581**	0	1,049,807	3,037,164	4,086,971
AÑO 7	61	73	MES 1			0	93,274	247,307	**340,581**				
	62	74	MES 2			0	94,207	246,374	**340,581**				
	63	75	MES 3			0	95,149	245,432	**340,581**				
	64	76	MES 4			0	96,100	244,481	**340,581**				
	65	77	MES 5			0	97,061	243,520	**340,581**				
	66	78	MES 6			0	98,032	242,549	**340,581**				
	67	79	MES 7			0	99,012	241,569	**340,581**				
	68	80	MES 8			0	100,002	240,578	**340,581**				
	69	81	MES 9			0	101,002	239,578	**340,581**				
	70	82	MES 10			0	102,012	238,568	**340,581**				
	71	83	MES 11			0	103,033	237,548	**340,581**				
	72	84	MES 12			0	104,063	236,518	**340,581**	0	1,182,949	2,904,022	4,086,971
AÑO 8	73	85	MES 1			0	105,104	235,477	**340,581**				
	74	86	MES 2			0	106,155	234,426	**340,581**				
	75	87	MES 3			0	107,216	233,365	**340,581**				
	76	88	MES 4			0	108,288	232,293	**340,581**				
	77	89	MES 5			0	109,371	231,210	**340,581**				
	78	90	MES 6			0	110,465	230,116	**340,581**				
	79	91	MES 7			0	111,570	229,011	**340,581**				
	80	92	MES 8			0	112,685	227,896	**340,581**				
	81	93	MES 9			0	113,812	226,769	**340,581**				
	82	94	MES 10			0	114,950	225,631	**340,581**				
	83	95	MES 11			0	116,100	224,481	**340,581**				
	84	96	MES 12			0	117,261	223,320	**340,581**	0	1,332,976	2,753,994	4,086,971
AÑO 9	85	97	MES 1			0	118,433	222,148	**340,581**				
	86	98	MES 2			0	119,618	220,963	**340,581**				
	87	99	MES 3			0	120,814	219,767	**340,581**				
	88	100	MES 4			0	122,022	218,559	**340,581**				
	89	101	MES 5			0	123,242	217,339	**340,581**				
	90	102	MES 6			0	124,475	216,106	**340,581**				
	91	103	MES 7			0	125,719	214,862	**340,581**				
	92	104	MES 8			0	126,977	213,604	**340,581**				
	93	105	MES 9			0	128,246	212,335	**340,581**				
	94	106	MES 10			0	129,529	211,052	**340,581**				
	95	107	MES 11			0	130,824	209,757	**340,581**				
	96	108	MES 12			0	132,132	208,449	**340,581**	0	1,502,031	2,584,940	4,086,971
AÑO 10	97	109	MES 1			0	133,454	207,127	**340,581**				
	98	110	MES 2			0	134,788	205,793	**340,581**				
	99	111	MES 3			0	136,136	204,445	**340,581**				
	100	112	MES 4			0	137,497	203,083	**340,581**				
	101	113	MES 5			0	138,872	201,709	**340,581**				
	102	114	MES 6			0	140,261	200,320	**340,581**				
	103	115	MES 7			0	141,664	198,917	**340,581**				
	104	116	MES 8			0	143,080	197,501	**340,581**				
	105	117	MES 9			0	144,511	196,070	**340,581**				
	106	118	MES 10			0	145,956	194,625	**340,581**				
	107	119	MES 11			0	147,416	193,165	**340,581**				
	108	120	MES 12			0	148,890	191,691	**340,581**	0	1,692,526	2,394,445	4,086,971
AÑO 11	109	121	MES 1			0	150,379	190,202	**340,581**				
	110	122	MES 2			0	151,883	188,698	**340,581**				
	111	123	MES 3			0	153,402	187,179	**340,581**				
	112	124	MES 4			0	154,936	185,645	**340,581**				
	113	125	MES 5			0	156,485	184,096	**340,581**				
	114	126	MES 6			0	158,050	182,531	**340,581**				
	115	127	MES 7			0	159,630	180,951	**340,581**				
	116	128	MES 8			0	161,227	179,354	**340,581**				
	117	129	MES 9			0	162,839	177,742	**340,581**				
	118	130	MES 10			0	164,467	176,114	**340,581**				
	119	131	MES 11			0	166,112	174,469	**340,581**				
	120	132	MES 12			0	167,773	172,808	**340,581**	0	1,907,181	2,179,790	4,086,971
AÑO 12	121	133	MES 1			0	169,451	171,130	**340,581**				
	122	134	MES 2			0	171,145	169,436	**340,581**				
	123	135	MES 3			0	172,857	167,724	**340,581**				
	124	136	MES 4			0	174,585	165,996	**340,581**				
	125	137	MES 5			0	176,331	164,250	**340,581**				
	126	138	MES 6			0	178,094	162,486	**340,581**				
	127	139	MES 7			0	179,875	160,706	**340,581**				
	128	140	MES 8			0	181,674	158,907	**340,581**				
	129	141	MES 9			0	183,491	157,090	**340,581**				
	130	142	MES 10			0	185,326	155,255	**340,581**				
	131	143	MES 11			0	187,179	153,402	**340,581**				
	132	144	MES 12			0	189,051	151,530	**340,581**	0	2,149,059	1,937,912	4,086,971
AÑO 13	133	145	MES 1			0	190,941	149,640	**340,581**				
	134	146	MES 2			0	192,851	147,730	**340,581**				
	135	147	MES 3			0	194,779	145,802	**340,581**				
	136	148	MES 4			0	196,727	143,854	**340,581**				
	137	149	MES 5			0	198,694	141,887	**340,581**				
	138	150	MES 6			0	200,681	139,900	**340,581**				
	139	151	MES 7			0	202,688	137,893	**340,581**				
	140	152	MES 8			0	204,715	135,866	**340,581**				
	141	153	MES 9			0	206,762	133,819	**340,581**				
	142	154	MES 10			0	208,830	131,751	**340,581**				
	143	155	MES 11			0	210,918	129,663	**340,581**				
	144	156	MES 12			0	213,027	127,554	**340,581**	0	2,421,614	1,665,357	4,086,971
AÑO 14	145	157	MES 1			0	215,157	125,423	**340,581**				
	146	158	MES 2			0	217,309	123,272	**340,581**				
	147	159	MES 3			0	219,482	121,099	**340,581**				
	148	160	MES 4			0	221,677	118,904	**340,581**				
	149	161	MES 5			0	223,894	116,687	**340,581**				
	150	162	MES 6			0	226,133	114,448	**340,581**				
	151	163	MES 7			0	228,394	112,187	**340,581**				
	152	164	MES 8			0	230,678	109,903	**340,581**				
	153	165	MES 9			0	232,985	107,596	**340,581**				
	154	166	MES 10			0	235,315	105,266	**340,581**				
	155	167	MES 11			0	237,668	102,913	**340,581**				
	156	168	MES 12			0	240,044	100,537	**340,581**	0	2,728,735	1,358,236	4,086,971
AÑO 15	157	169	MES 1			0	242,445	98,136	**340,581**				
	158	170	MES 2			0	244,869	95,712	**340,581**				
	159	171	MES 3			0	247,318	93,263	**340,581**				
	160	172	MES 4			0	249,791	90,790	**340,581**				
	161	173	MES 5			0	252,289	88,292	**340,581**				
	162	174	MES 6			0	254,812	85,769	**340,581**				
	163	175	MES 7			0	257,360	83,221	**340,581**				
	164	176	MES 8			0	259,934	80,647	**340,581**				
	165	177	MES 9			0	262,533	78,048	**340,581**				
	166	178	MES 10			0	265,158	75,423	**340,581**				
	167	179	MES 11			0	267,810	72,771	**340,581**				
	168	180	MES 12			0	270,488	70,093	**340,581**	0	3,074,807	1,012,164	4,086,971
AÑO 16	169	181	MES 1			0	273,193	67,388	**340,581**				
	170	182	MES 2			0	275,925	64,656	**340,581**				
	171	183	MES 3			0	278,684	61,897	**340,581**				
	172	184	MES 4			0	281,471	59,110	**340,581**				
	173	185	MES 5			0	284,286	56,295	**340,581**				
	174	186	MES 6			0	287,128	53,452	**340,581**				
	175	187	MES 7			0	290,000	50,581	**340,581**				
	176	188	MES 8			0	292,900	47,681	**340,581**				
	177	189	MES 9			0	295,829	44,752	**340,581**				
	178	190	MES 10			0	298,787	41,794	**340,581**				
	179	191	MES 11			0	301,775	38,806	**340,581**				
	180	192	MES 12			0	304,793	35,788	**340,581**	0	3,464,769	622,202	4,086,971
AÑO 17	181	193	MES 1			0	238,315	32,740	**271,055**				
	182	194	MES 2			0	231,715	30,357	**262,072**				
	183	195	MES 3			0	225,130	28,040	**253,170**				
	184	196	MES 4			0	216,801	25,789	**242,590**				
	185	197	MES 5			0	208,388	23,621	**232,009**				
	186	198	MES 6			0	199,892	21,537	**221,429**				
	187	199	MES 7			0	191,646	19,538	**211,183**				
	188	200	MES 8			0	182,517	17,621	**200,138**				
	189	201	MES 9			0	169,685	15,796	**185,482**				
	190	202	MES 10			0	156,306	14,099	**170,405**				
	191	203	MES 11			0	142,582	12,536	**155,118**				
	192	204	MES 12			0	112,174	11,111	**123,284**	0	2,275,150	252,786	2,527,936
AÑO 18	193	205	MES 1			0	189,211	9,989	**199,199**				
	194	206	MES 2			0	160,763	8,097	**168,860**				
	195	207	MES 3			0	152,339	6,489	**158,828**				
	196	208	MES 4			0	129,810	4,966	**134,776**				
	197	209	MES 5			0	123,083	3,668	**126,751**				
	198	210	MES 6			0	98,108	2,437	**100,544**				
		211	MES 7			0	67,338	1,456	**68,794**				
		212	MES 8			0	43,652	782	**44,435**				
		213	MES 9			0	24,601	346	**24,947**				
		214	MES 10			0	9,980	100	**10,080**				
		215	MES 11			0	0	0	**0**				
		216	MES 12			0	0	0	**0**	0	998,886	38,329	1,037,214
AÑO 19		217	MES 1			0	0	0	**0**				
		218	MES 2			0	0	0	**0**				
		219	MES 3			0	0	0	**0**				
		220	MES 4			0	0	0	**0**				
		221	MES 5			0	0	0	**0**				
		222	MES 6			0	0	0	**0**				
		223	MES 7			0	0	0	**0**				
		224	MES 8			0	0	0	**0**				
		225	MES 9			0	0	0	**0**				
		226	MES 10			0	0	0	**0**				
		227	MES 11			0	0	0	**0**				
		228	MES 12			0	0	0	**0**				
AÑO 20		229	MES 1			0	0	0	**0**				
		230	MES 2			0	0	0	**0**				
		231	MES 3			0	0	0	**0**				
		232	MES 4			0	0	0	**0**				
		233	MES 5			0	0	0	**0**				
		234	MES 6			0	0	0	**0**				
		235	MES 7			0	0	0	**0**				
		236	MES 8			0	0	0	**0**				
		237	MES 9			0	0	0	**0**				
		238	MES 10			0	0	0	**0**				
		239	MES 11			0	0	0	**0**				
		240	MES 12			0	0	0	**0**				
AÑO 21		241	MES 1			0	0	0	**0**				
		242	MES 2			0	0	0	**0**				
		243	MES 3			0	0	0	**0**				
		244	MES 4			0	0	0	**0**				
		245	MES 5			0	0	0	**0**				
		246	MES 6			0	0	0	**0**				
		247	MES 7			0	0	0	**0**				
		248	MES 8			0	0	0	**0**				
		249	MES 9			0	0	0	**0**				
		250	MES 10			0	0	0	**0**				
		251	MES 11			0	0	0	**0**				
		252	MES 12			0	0	0	**0**				
AÑO 22		253	MES 1			0	0	0	**0**				
		254	MES 2			0	0	0	**0**				
		255	MES 3			0	0	0	**0**				
		256	MES 4			0	0	0	**0**				
		257	MES 5			0	0	0	**0**				
		258	MES 6			0	0	0	**0**				
TOTAL				**57,069,000**	**17,120,700**	**11,570,533**	**28,377,767**	**32,926,794**	**89,995,794**		**28,377,767**	**32,926,794**	**89,995,794**

OBRAS DE URBANIZACION

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
OBRAS DE URBANIZACION
CIFRAS EN DOLARES

	Ventas		Proyectos y Construccion		Ventas	Barda Perimetral	Plataformas en calles y manzanas	Rede de Agua Potable	Red de Drenaje Sanitario	Electrificacion y Alumbrado Publico	Guarniciones y Banquetas	Pavimento empedrado en calles y estacionamientos	Intercomunicacion Telefonia y Cable	Lagos Artificiales	Pozo de extracion de agua y equipamiento	Cisterna con Equipo de Bombeo	TOTAL
AÑO 0		1	MES 1					40,000	50,000								**90,000**
		2	MES 2					33,000	45,000								**78,000**
		3	MES 3				80,000	30,000	40,000								**150,000**
		4	MES 4				80,000	26,000	35,000	70,000	15,000						**226,000**
		5	MES 5				80,000	22,000	30,000	15,000	15,000						**162,000**
		6	MES 6				80,000	20,000	25,000	15,000	15,000						**155,000**
		7	MES 7				80,000	15,000	20,000	15,000	15,000		20,000				**165,000**
		8	MES 8			45,000		10,000	15,000		15,000						**85,000**
		9	MES 9			40,000			5,000		15,000						**60,000**
		10	MES 10			40,000											**40,000**
		11	MES 11			40,000											**40,000**
		12	MES 12			25,000						70,000					**95,000**
AÑO 1	1	13	MES 1		589,700	25,000						50,000					**75,000**
	2	14	MES 2		589,700							60,000					**60,000**
	3	15	MES 3		589,700						15,000						**15,000**
	4	16	MES 4		589,700					15,000	15,000		15,000			90,000	**135,000**
	5	17	MES 5		589,700					15,000	15,000		15,000	45,000		50,000	**140,000**
	6	18	MES 6		709,600					15,000	15,000			40,000	25,000	50,000	**145,000**
	7	19	MES 7		709,600					15,000				45,000		60,000	**120,000**
	8	20	MES 8		709,600					100,000				35,000	35,000		**170,000**
	9	21	MES 9		709,600	35,000											**35,000**
	10	22	MES 10		779,600	25,000											**25,000**
	11	23	MES 11		779,600	25,000				50,000							**75,000**
	12	24	MES 12		929,600	25,000											**25,000**
AÑO 2	13	25	MES 1		1,069,300							70,000					**70,000**
	14	26	MES 2		1,059,600					100,000		60,000					**160,000**
	15	27	MES 3		1,259,400							50,000					**50,000**
	16	28	MES 4		1,259,400												**0**
	17	29	MES 5		1,259,400					50,000							**50,000**
	18	30	MES 6		1,219,500												**0**
	19	31	MES 7		1,314,700												**0**
	20	32	MES 8		1,744,600												**0**
	21	33	MES 9		1,794,600					125,000		30,000					**155,000**
	22	34	MES 10		1,819,600							30,000					**30,000**
	23	35	MES 11		3,789,200							25,000					**25,000**
	24	36	MES 12		4,319,100												**0**
AÑO 3	25	37	MES 1		4,799,000												**0**
	26	38	MES 2		1,969,600												**0**
	27	39	MES 3		3,499,300												**0**
	28	40	MES 4		1,529,700												**0**
	29	41	MES 5		3,119,400												**0**
	30	42	MES 6		3,779,300												**0**
	31	43	MES 7		2,899,500												**0**
	32	44	MES 8		2,319,600												**0**
	33	45	MES 9		1,769,700												**0**
	34	46	MES 10		1,199,800												**0**
	35	47	MES 11		0												**0**
	36	48	MES 12		0												**0**
TOTAL						**325,000**	**400,000**	**196,000**	**265,000**	**600,000**	**150,000**	**445,000**	**50,000**	**165,000**	**60,000**	**250,000**	**2,906,000**

PORTAL DEL LAGO SA DE CV
PORTAL DEL LAGO
PREMISAS DE CONSTRUCCION
PROFORMA DE NEGOCIO

TIPO DE CAMBIO **11.00** **PESOS POR DOLAR**

FASE		**UNIDADES**	**M2**	**TOTAL M2**	**PESOS/M2**	**USD / M2**	**USD / FT2**	**COSTOS DE CONSTRUCCION**	**TOTAL POR FASES**
PRIMERA									**4,199,587**
	ESTUDIOS TAPANCO	9	122.80	1,105	6,820	620	58	685,208	
	ESTUDIOS DE 1 RECAMARA	32	73.41	2,349	6,820	620	58	1,456,420	
	ESTUDIOS DE 2 RECAMARAS	16	163.97	2,624	6,820	620	58	1,626,544	
	LOCALES COMERCIALES	9	95.87	863	5,500	500	46	431,415	
SEGUNDA									
	VILLAS	**11**							**2,960,091**
	TIPO A	6	321	1,926	9,182	835	78	1,607,765	
	TIPO B	5	324	1,620	9,182	835	78	1,352,326	
TERCERA									
	VILLAS	**6**							**1,615,278**
	TIPO A	3	321	963	9,182	835	78	803,883	
	TIPO B	3	324	972	9,182	835	78	811,395	
CUARTA									
	VILLAS	**11**							**2,960,091**
	TIPO A	6	321	1,926	9,182	835	78	1,607,765	
	TIPO B	5	324	1,620	9,182	835	78	1,352,326	
QUINTA									
	VILLAS	**15**							**4,036,943**
	TIPO A	8	321	2,568	9,182	835	78	2,143,687	
	TIPO B	7	324	2,268	9,182	835	78	1,893,256	
SEXTA									
	VILLAS	**12**							**3,230,556**
	TIPO A	6	321	1,926	9,182	835	78	1,607,765	
	TIPO B	6	324	1,944	9,182	835	78	1,622,791	
SEPTIMA									
	VILLAS	**12**							**3,230,556**
	TIPO A	6	321	1,926	9,182	835	78	1,607,765	
	TIPO B	6	324	1,944	9,182	835	78	1,622,791	
OCTAVA									
	VILLAS	**13**							**3,498,517**
	TIPO A	7	321	2,247	9,182	835	78	1,875,726	
	TIPO B	6	324	1,944	9,182	835	78	1,622,791	
NOVENA									
	VILLAS	**14**							**3,768,982**
	TIPO A	7	321	2,247	9,182	835	78	1,875,726	
	TIPO B	7	324	2,268	9,182	835	78	1,893,256	
TOTAL DE CONSTRUCCION									**29,500,601**

PROFORMA DE CONSTRUCCION

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
PROFORMA DE CONSTRUCCION
CIFRAS EN DOLARES

	Ventas		Proyectos y Construccion		VENTAS	FASE 1 ESTUDIOS	FASE 2 11 VILLAS	FASE 3 6 VILLAS	FASE 4 11 VILLAS	FASE 5 15 VILLAS	FASE 6 12 VILLAS	FASE 7 13 VILLAS	FASE 8 13 VILLAS	FASE 9 14 VILLAS	TOTAL
AÑO 0		1	MES 1												0
		2	MES 2												0
		3	MES 3												0
		4	MES 4												0
		5	MES 5												0
		6	MES 6												0
		7	MES 7												0
		8	MES 8												0
		9	MES 9			300,000									300,000
		10	MES 10			300,000									300,000
		11	MES 11			250,000									250,000
		12	MES 12			250,000									250,000
AÑO 1	1	13	MES 1		589,700	250,000									250,000
	2	14	MES 2		589,700	400,000									400,000
	3	15	MES 3		589,700	400,000	115,022								515,022
	4	16	MES 4		589,700	350,000	115,023								465,023
	5	17	MES 5		589,700	350,000	115,023								465,023
	6	18	MES 6		709,600	350,000	115,023								465,023
	7	19	MES 7		709,600	250,000	120,000								370,000
	8	20	MES 8		709,600	250,000	120,000								370,000
	9	21	MES 9		709,600	250,000	360,000								610,000
	10	22	MES 10		779,600	249,587	260,000								509,587
	11	23	MES 11		779,600		280,000								280,000
	12	24	MES 12		929,600		460,000								460,000
AÑO 2	13	25	MES 1		1,069,300		300,000	242,292							542,292
	14	26	MES 2		1,059,600		300,000	161,528	444,014						905,541
	15	27	MES 3		1,259,400		300,000	161,528	296,009						757,537
	16	28	MES 4		1,259,400			161,528	296,009						457,537
	17	29	MES 5		1,259,400			161,528	296,009	605,541					1,063,078
	18	30	MES 6		1,219,500			242,292	296,009	403,694					941,995
	19	31	MES 7		1,314,700			161,528	444,014	403,694	484,583				1,493,819
	20	32	MES 8		1,744,600			161,528	296,009	403,694	323,056				1,184,287
	21	33	MES 9		1,794,600			161,528	296,009	403,694	323,056	484,583			1,668,870
	22	34	MES 10		1,819,600				296,009	605,541	323,056	323,056			1,547,662
	23	35	MES 11		3,789,200					403,694	323,056	323,056			1,049,806
	24	36	MES 12		4,319,100					403,694	484,583	323,056	524,778		1,736,111
AÑO 3	25	37	MES 1		4,799,000					403,694	323,056	323,056	349,852		1,399,657
	26	38	MES 2		1,969,600						323,056	484,583	349,852	565,347	1,722,838
	27	39	MES 3		3,499,300						323,056	323,056	349,852	376,898	1,372,861
	28	40	MES 4		1,529,700							323,056	408,958	376,898	1,108,912
	29	41	MES 5		3,119,400							323,056	462,672	376,898	1,162,626
	30	42	MES 6		3,779,300								349,852	471,123	820,975
	31	43	MES 7		2,899,500								349,852	471,123	820,975
	32	44	MES 8		2,319,600								352,851	376,898	729,749
	33	45	MES 9		1,769,700									376,898	376,898
	34	46	MES 10		1,199,800									376,898	376,898
	35	47	MES 11		0										0
	36	48	MES 12		0										0
TOTAL						4,199,587	2,960,091	1,615,278	2,960,091	4,036,943	3,230,556	3,230,556	3,498,517	3,768,982	29,500,601

AMENIDADES

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
AMENIDADES
CIFRAS EN DOLARES

	Ventas		Proyectos y Construccion		VENTAS	CASA CLUB / IGLESIA	ENTRADA LATERAL	EQUIPAMIENTO GIMNASIO	ALBERCAS Y PERGOLADOS	PALAPAS & KIOSCOS	ARQUITECTURA DE PAISAJE	CAMARAS MONITORAS DE SEGURIDAD	EQUIPO DE SONIDO Y VIDEO	MOBILIARIO PARA EXTERIOR	ENTRADA PRINCIPAL	TOTAL
AÑO 0		1	MES 1													0
		2	MES 2													0
		3	MES 3													0
		4	MES 4													0
		5	MES 5													0
		6	MES 6													0
		7	MES 7													0
		8	MES 8													0
		9	MES 9													0
		10	MES 10													0
		11	MES 11													0
		12	MES 12													0
AÑO 1	1	13	MES 1		589,700	42,900										42,900
	2	14	MES 2		589,700	13,000										13,000
	3	15	MES 3		589,700	12,000										12,000
	4	16	MES 4		589,700	11,000										11,000
	5	17	MES 5		589,700	15,000										15,000
	6	18	MES 6		709,600	14,000										14,000
	7	19	MES 7		709,600	13,000					25,000					38,000
	8	20	MES 8		709,600	11,000	36,000		200,000		15,000					262,000
	9	21	MES 9		709,600	11,100	30,000		120,000		10,000					171,100
	10	22	MES 10		779,600		24,000		100,000	60,000	10,000					194,000
	11	23	MES 11		779,600		15,000	30,000	70,000	20,000	10,000		45,000			190,000
	12	24	MES 12		929,600		15,000	30,000		20,000	10,000	40,000		15,000		130,000
AÑO 2	13	25	MES 1		1,069,300						10,000	40,000				50,000
	14	26	MES 2		1,059,600						10,000					10,000
	15	27	MES 3		1,259,400						10,000					10,000
	16	28	MES 4		1,259,400						10,000					10,000
	17	29	MES 5		1,259,400						10,000					10,000
	18	30	MES 6		1,219,500						10,000			20,000		30,000
	19	31	MES 7		1,314,700						10,000					10,000
	20	32	MES 8		1,744,600						10,000					10,000
	21	33	MES 9		1,794,600						10,000					10,000
	22	34	MES 10		1,819,600						10,000					10,000
	23	35	MES 11		3,789,200						5,000			20,000		25,000
	24	36	MES 12		4,319,100						5,000				30,000	35,000
AÑO 3	25	37	MES 1		4,799,000						5,000				30,000	35,000
	26	38	MES 2		1,969,600						5,000				30,000	35,000
	27	39	MES 3		3,499,300						5,000				30,000	35,000
	28	40	MES 4		1,529,700						5,000				30,000	35,000
	29	41	MES 5		3,119,400						5,000				30,000	35,000
	30	42	MES 6		3,779,300						5,000					5,000
	31	43	MES 7		2,899,500						5,000					5,000
	32	44	MES 8		2,319,600						5,000					5,000
	33	45	MES 9		1,769,700						5,000					5,000
	34	46	MES 10		1,199,800											0
	35	47	MES 11		0											0
	36	48	MES 12		0											0
TOTAL						143,000	120,000	60,000	490,000	100,000	235,000	80,000	45,000	55,000	180,000	1,508,000

ESTUDIOS PROYECTOS Y GASTOS LEGALES

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
ESTUDIOS, PROYECTOS Y GASTOS LEGALES
CIFRAS EN DOLARES

				ESTUDIOS Y DISEÑO DE PROYECTOS					GASTOS LEGALES, LICENCIAS Y PERMISOS					TOTAL
	Ventas	Proyectos y Construccion		TOPOGRAFIA	ESTUDIOS DE GEOTECNIA	DISEÑO DE INGENIERIAS	DISEÑO ARQUITECTONICO	ARQUITECTURA DE PAISAJE	DERECHOS POR PERMISOS	DERECHOS DE CONEXION ELECTRICA	PAGOS AL NOTARIO	AUDITORIAS Y AVALUOS	OTROS	
AÑO 0		1	MES 1	1,800		40,000	25,000		5,000			5,000	500	**77,300**
		2	MES 2	1,800	12,500	20,000	15,000		13,000				500	**62,800**
		3	MES 3	1,800	12,500	20,000	10,000		29,000				500	**73,800**
		4	MES 4	1,800		20,000	10,000	10,000					500	**42,300**
		5	MES 5	1,800		20,000	10,000	10,000					500	**42,300**
		6	MES 6	1,800		30,000	20,000				5,000	3,000	500	**60,300**
		7	MES 7	1,800							5,000		500	**7,300**
		8	MES 8	1,800							5,000		500	**7,300**
		9	MES 9	1,800							5,000		500	**7,300**
		10	MES 10	1,800							5,000		500	**7,300**
		11	MES 11	1,800							5,000		500	**7,300**
		12	MES 12	1,800						90,000	5,000		500	**97,300**
AÑO 1	1	13	MES 1	1,800							5,000	3,000	500	**10,300**
	2	14	MES 2	1,800							5,000		500	**7,300**
	3	15	MES 3	1,800		15,000							500	**17,300**
	4	16	MES 4	1,800									500	**2,300**
	5	17	MES 5	1,800									500	**2,300**
	6	18	MES 6	1,800						90,000		3,000	500	**95,300**
	7	19	MES 7	1,800									500	**2,300**
	8	20	MES 8	1,800									500	**2,300**
	9	21	MES 9	1,800									500	**2,300**
	10	22	MES 10	1,800									500	**2,300**
	11	23	MES 11	1,800									500	**2,300**
	12	24	MES 12	1,800								3,000	500	**5,300**
AÑO 2	13	25	MES 1	1,800									500	**2,300**
	14	26	MES 2	1,800									500	**2,300**
	15	27	MES 3	1,800						90,000			500	**92,300**
	16	28	MES 4	1,800									500	**2,300**
	17	29	MES 5										500	**500**
TOTAL				**50,400**	**25,000**	**165,000**	**90,000**	**20,000**	**47,000**	**270,000**	**45,000**	**32,000**	**24,000**	**768,400**

GASTOS ADMINISTRATIVOS

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
GASTOS ADMINISTRATIVOS
CIFRAS EN DOLARES

					SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	HONORARIOS PROFESIONALES	RENTA DE OFICINA	VEHICULOS UTILITARIOS	MUEBLES DE OFICINA	GASTOS ADMINISTRATIVOS	MANTENIMIENTO	TOTAL
	Ventas	Proyectos y Construccion										
AÑO 0		1	MES 1		7,000	2,000						**9,000**
		2	MES 2		7,000							**7,000**
		3	MES 3		7,000							**7,000**
		4	MES 4		7,000							**7,000**
		5	MES 5		10,000							**10,000**
		6	MES 6		10,000			14,000				**24,000**
		7	MES 7		10,000			600				**10,600**
		8	MES 8		10,000		1,500	600	25,000	3,200	600	**40,900**
		9	MES 9		10,000		1,500	600		3,200	600	**15,900**
		10	MES 10		10,000		1,500	5,100		3,200	600	**20,400**
		11	MES 11		15,000		1,500	800	1,500	3,200	600	**22,600**
		12	MES 12		15,000		1,500	800		3,200	600	**21,100**
AÑO 1	1	13	MES 1	589,700	15,000	3,000	1,500	800		3,200	600	**24,100**
	2	14	MES 2	589,700	15,000		1,500	800		3,200	600	**21,100**
	3	15	MES 3	589,700	15,000		1,500	6,800	1,500	3,200	600	**28,600**
	4	16	MES 4	589,700	15,000		1,500	1,200		3,200	600	**21,500**
	5	17	MES 5	589,700	15,000		1,500	1,200		3,200	600	**21,500**
	6	18	MES 6	709,600	17,000		1,500	1,200		3,200	600	**23,500**
	7	19	MES 7	709,600	17,000		1,500	1,200		3,200	600	**23,500**
	8	20	MES 8	709,600	17,000		1,500	1,200		3,200	2,600	**25,500**
	9	21	MES 9	709,600	17,000		1,500	1,200	1,500	3,200	600	**25,000**
	10	22	MES 10	779,600	17,000		1,500	600		3,200	600	**22,900**
	11	23	MES 11	779,600	17,000		1,500	600		3,200	600	**22,900**
	12	24	MES 12	929,600	17,000		1,500	600		3,200	600	**22,900**
AÑO 2	13	25	MES 1	1,069,300	17,000	3,000	1,500	300		3,200	600	**25,600**
	14	26	MES 2	1,059,600	17,000		1,500	300		3,200	600	**22,600**
	15	27	MES 3	1,259,400	17,000		1,500	300		3,200	600	**22,600**
	16	28	MES 4	1,259,400	17,000		1,500	300		3,200	600	**22,600**
	17	29	MES 5	1,259,400	17,000		1,500	300	1,500	3,200	600	**24,100**
	18	30	MES 6	1,219,500	19,000		1,500			3,200	600	**24,300**
	19	31	MES 7	1,314,700	19,000		1,500			3,200	2,600	**26,300**
	20	32	MES 8	1,744,600	19,000		1,500			3,200	600	**24,300**
	21	33	MES 9	1,794,600	19,000		1,500			3,200	600	**24,300**
	22	34	MES 10	1,819,600	19,000		1,500			3,200	600	**24,300**
	23	35	MES 11	3,789,200	19,000		1,500			3,200	600	**24,300**
	24	36	MES 12	4,319,100	17,000		1,500			3,200	600	**22,300**
AÑO 3	25	37	MES 1	4,799,000	17,000	3,000	1,500			3,200	600	**25,300**
	26	38	MES 2	1,969,600	17,000		1,500			3,200	600	**22,300**
	27	39	MES 3	3,499,300	17,000		1,500			3,200	600	**22,300**
	28	40	MES 4	1,529,700	15,000		1,500			3,200	600	**20,300**
	29	41	MES 5	3,119,400	15,000		1,500			3,200	600	**20,300**
	30	42	MES 6	3,779,300	15,000		1,500			3,200	600	**20,300**
	31	43	MES 7	2,899,500	15,000		1,500			3,200	600	**20,300**
	32	44	MES 8	2,319,600	10,000		1,500			3,200	600	**15,300**
	33	45	MES 9	1,769,700	10,000		1,500			3,200	600	**15,300**
	34	46	MES 10	1,199,800	10,000		1,500			3,200	600	**15,300**
	35	47	MES 11	0	10,000		1,500			3,200	600	**15,300**
	36	48	MES 12	0	10,000	3,000	1,500			3,200	600	**18,300**
TOTAL					**689,000**	**14,000**	**61,500**	**41,400**	**31,000**	**131,200**	**28,600**	**996,700**

SERVICIO DE LA DEUDA

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
GASTOS FINANCIEROS
CIFRAS EN DOLARES

INTERES RATE **8.00%**

			SALDO INICIAL DEL CREDITO	DISPOSICIONES DE CREDITO	PAGO DE CREDITO	SALDO FINAL DEL CREDITO	TASA DE INTERES MENSUAL	GASTOS FINACIEROS DEL PERIODO	GASTOS FINACIEROS ACUMULADOS
AÑO 1	**1**	**MES 1**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	2	**MES 2**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	3	**MES 3**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	4	**MES 4**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	5	**MES 5**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	6	**MES 6**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	7	**MES 7**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	8	**MES 8**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	9	**MES 9**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	10	**MES 10**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	11	**MES 11**	0	0	0	0	0.67%	**0**	0
	12	**MES 12**	0	33,011	0	33,011	0.67%	**110**	110
AÑO 2	**13**	**MES 1**	33,011	408,304	0	441,315	0.67%	**1,581**	1,691
	14	**MES 2**	441,315	792,011	0	1,233,326	0.67%	**5,582**	7,273
	15	**MES 3**	1,233,326	594,331	0	1,827,657	0.67%	**10,203**	17,477
	16	**MES 4**	1,827,657	131,533	0	1,959,190	0.67%	**12,623**	30,099
	17	**MES 5**	1,959,190	763,793	0	2,722,983	0.67%	**15,607**	45,707
	18	**MES 6**	2,722,983	612,991	0	3,335,974	0.67%	**20,197**	65,903
	19	**MES 7**	3,335,974	1,135,139	0	4,471,113	0.67%	**26,024**	91,927
	20	**MES 8**	4,471,113	781,590	0	5,252,704	0.67%	**32,413**	124,339
	21	**MES 9**	5,252,704	1,369,404	0	6,622,108	0.67%	**39,583**	163,922
	22	**MES 10**	6,622,108	1,077,398	0	7,699,506	0.67%	**47,739**	211,661
	23	**MES 11**	7,699,506	421,818	0	8,121,324	0.67%	**52,736**	264,397
	24	**MES 12**	8,121,324	872,217	0	8,993,541	0.67%	**57,050**	321,447
AÑO 3	**25**	**MES 1**	8,993,541	0	8,993,541	0	0.67%	**29,978**	351,425
	26	**MES 2**	0	0	0	0	0.67%	**0**	351,425

FLUJO DE CAJA PROFORMA

PUBLICIDAD 0.05 | COMISIONES 0.18

PAGO CONTRA ENGANCHE

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
FLUJO DE CAJA
CIFRAS EN DOLARES

| | | | | I N G R E S O S | | | | | | G A S T O S | | | | | |

FLUJO ANUAL

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
FLUJO DE CAJA PROFORMA
CIFRAS EN DOLARES

CONCEPTO / PERIODO			AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	T O T A L
VENTAS			**0**	**8,275,700**	**21,908,400**	**26,884,900**							**57,069,000**
INGRESOS													
	Enganches			2,218,830	5,593,660	9,308,210							17,120,700
	Hipotecas			0	271,697	567,139	826,792	931,650	1,049,807	1,182,949	1,332,976	1,502,031	7,665,041
	Descuentos de Cartera			0	0	11,570,533	0	0	0	0	0	0	11,570,533
TOTAL DE INGRESOS			**0**	**2,218,830**	**5,865,357**	**21,445,882**	**826,792**	**931,650**	**1,049,807**	**1,182,949**	**1,332,976**	**1,502,031**	**36,356,274**
GASTOS													
	Terreno												0
	Obras de Urbanizacion		1,346,000	1,020,000	540,000								2,906,000
	Edificacion		1,100,000	5,159,678	13,348,535	9,892,389							29,500,601
	Amenidades		0	1,093,000	220,000	195,000							1,508,000
	Proyectos y Gastos Legales		492,600	151,600	109,200	15,000							768,400
	Gastos Administrativos		195,500	283,000	287,600	230,600							996,700
	Publicidad (pagadero contra enganches)	1.40% de las ventas	0	103,545	261,037	434,383							798,966
	Comisiones de Venta (p. contra enganche	5.50% de las ventas	0	406,786	1,025,504	1,706,505							3,138,795
TOTAL DE GASTOS			**3,134,100**	**8,217,609**	**15,791,876**	**12,473,877**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**39,617,462**
FLUJO NETO OPERATIVO			**-3,134,100**	**-5,998,779**	**-9,926,520**	**8,972,005**	**826,792**	**931,650**	**1,049,807**	**1,182,949**	**1,332,976**	**1,502,031**	**-3,261,188**
PRODUCTOS FINANCIEROS													
	Ingresos Fnancieros			0	1,287,338	2,482,618	3,260,178	3,155,320	3,037,164	2,904,022	2,753,994	2,584,940	**21,465,575**
	Gastos Financieros			110	321,337	29,978	0	0					**351,425**
TOTAL DE PRODUCTOS FINANCIEROS			**0**	**-110**	**966,002**	**2,452,639**	**3,260,178**	**3,155,320**	**3,037,164**	**2,904,022**	**2,753,994**	**2,584,940**	**21,114,150**
FLUJO GRAVABLE			-3,134,100	-5,998,889	-8,960,518	11,424,644	4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	**17,852,962**
	Perdida fiscal de Años Anteriores		0	-3,134,100	-9,132,989	-18,093,507	-6,668,863	-2,581,892	0	0	0	0	
	Resultado Fiscal		-3,134,100	-9,132,989	-18,093,507	-6,668,863	-2,581,892	1,505,079	4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	17,852,962
	Impuestos 29%			-	-	-	-	436,473	1,185,222	1,185,222	1,185,222	1,185,222	**5,177,359**
FLUJO NETO GRAVABLE				**-9,132,989**	**-18,093,507**	**-6,668,863**	**-2,581,892**	**1,068,606**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	
RECURSOS DE CAPITAL													
	INVERSION NUEVA		3,134,112	5,965,888									**9,100,000**
													-
													-
UTILIDAD O PERDIDA			**12**	**-33,001**	**-8,960,518**	**11,424,644**	**4,086,971**	**3,650,498**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**21,775,591**
FIANCIEMIENTO													
	Prestamos Bancarios		-	33,011	8,960,530	-			-				**8,993,541**
	Pagos de Prestamos		-	-	-	8,993,541							**8,993,541**
FLUJO NETO DEFINITIVO			**12**	**10**	**12**	**2,431,103**	**4,086,971**	**3,650,498**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**21,775,591**
	Balance Inicial		**0**	**12**	**22**	**34**	**2,431,137**	**6,518,108**	**10,168,606**	**13,070,355**	**15,972,104**	**18,873,854**	
	Balance Final		**12**	**22**	**34**	**2,431,137**	**6,518,108**	**10,168,606**	**13,070,355**	**15,972,104**	**18,873,854**	**21,775,603**	
FLUJO NETO DEFINITIVO		**(9,100,000)**	**12**	**10**	**12**	**2,431,103**	**4,086,971**	**3,650,498**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**12,675,603**

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
FLUJO DE CAJA PROFORMA
CIFRAS EN DOLARES

CONCEPTO / PERIODO			AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	TOTAL	TOTAL PROYECTO
VENTAS												**0**	**57,069,000**
INGRESOS													
	Enganches											0	17,120,700
	Hipotecas		1,692,526	1,907,181	2,149,059	2,421,614	2,728,735	3,074,807	3,464,769	2,275,150	998,886	20,712,726	28,377,767
	Descuentos de Cartera		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,570,533
TOTAL DE INGRESOS			**1,692,526**	**1,907,181**	**2,149,059**	**2,421,614**	**2,728,735**	**3,074,807**	**3,464,769**	**2,275,150**	**998,886**	**20,712,726**	**57,069,000**
GASTOS													
	Terreno												0
	Obras de Urbanizacion												2,906,000
	Edificacion												29,500,601
	Amenidades												1,508,000
	Proyectos y Gastos Legales												768,400
	Gastos Administrativos												996,700
	Publicidad (pagadero contra enganches)	1.40% SALES											798,966
	Comisiones de Venta (p. contra enganche	5.50% SALES											3,138,795
TOTAL DE GASTOS			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**39,617,462**
FLUJO NETO OPERATIVO			**1,692,526**	**1,907,181**	**2,149,059**	**2,421,614**	**2,728,735**	**3,074,807**	**3,464,769**	**2,275,150**	**998,886**	**20,712,726**	**17,451,538**
PRODUCTOS FINANCIEROS													
	Ingresos Fnancieros		2,394,445	2,179,790	1,937,912	1,665,357	1,358,236	1,012,164	622,202	252,786	38,329	**11,461,220**	**32,926,794**
	Gastos Financieros											**0**	**351,425**
TOTAL DE PRODUCTOS FINANCIEROS			**2,394,445**	**2,179,790**	**1,937,912**	**1,665,357**	**1,358,236**	**1,012,164**	**622,202**	**252,786**	**38,329**	**11,461,220**	**32,575,369**
FLUJO GRAVABLE			4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	2,527,936	1,037,214	32,173,945	**50,026,907**
	Perdida fiscal de Años Anteriores		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Resultado Fiscal		4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	4,086,971	2,527,936	1,037,214	32,173,945	
	Impuestos 29%		1,185,222	1,185,222	1,185,222	1,185,222	1,185,222	1,185,222	1,185,222	733,101	300,792	9,330,444	**14,507,803**
FLUJO NETO GRAVABLE			**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**1,794,834**	**736,422**	**22,843,501**	
RECURSOS DE CAPITAL													
	INVERSION NUEVA											-	**9,100,000**
													-
													-
UTILIDAD O PERDIDA			**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**1,794,834**	**736,422**	**22,843,501**	**44,619,092**
FIANCIEMIENTO													
	Prestamos Bancarios											-	**8,993,541**
	Pagos de Prestamos											-	**8,993,541**
FLUJO NETO DEFINITIVO			**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**1,794,834**	**736,422**	**22,843,501**	**44,619,092**
	Balance Inicial		**21,775,603**	**24,677,352**	**27,579,101**	**30,480,850**	**33,382,600**	**36,284,349**	**39,186,098**	**42,087,847**	**43,882,682**	**44,619,104**	
	Balance Final		**24,677,352**	**27,579,101**	**30,480,850**	**33,382,600**	**36,284,349**	**39,186,098**	**42,087,847**	**43,882,682**	**44,619,104**		
FLUJO NETO DEFINITIVO			**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**2,901,749**	**1,794,834**	**736,422**	**22,843,501**	**35,519,104**

RESUMEN

PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.
PORTAL DEL LAGO
PROFORMA DE NEGOCIO
CIFRAS EN DOLARES

VENTAS	**57,069,000**	**100.00%**	
INGRESOS			
Enganches	17,120,700	30.00%	
Hipotecas	28,377,767	49.73%	
Descuentos de Cartera	11,570,533	20.27%	
TOTAL DE INGRESOS	**57,069,000**	**100.00%**	
GASTOS			
Terreno	0	0.00%	
Obras de Urbanizacion	2,906,000	5.09%	
Edificacion	29,500,601	51.69%	
Amenidades	1,508,000	2.64%	
Proyectos y Gastos Legales	768,400	1.35%	
Gastos Administrativos	996,700	1.75%	
Publicidad (pagadero contra enganches)	798,966	1.40%	
Comisiones de Venta (p. contra enganches)	3,138,795	5.50%	
TOTAL DE GASTOS	**39,617,462**	**69.42%**	
FLUJO NETO OPERATIVO	**17,451,538**	**30.58%**	
PRODUCTOS FINANCIEROS			
INGRESOS FINANCIEROS (POR FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLADOR) **12.00%**	32,926,794	57.70%	
GASTOS FINACIEROS	351,425	0.62%	
TOTAL DE PRODUCTOS FINANCIEROS	**32,575,369**	**57.08%**	
FLUJO GRAVABLE	**50,026,907**	**87.66%**	
IMPUESTOS (ISR)	14,507,803	25.42%	
FLUJO NETO	**35,519,104**	**62.24%**	

RESUMEN DEL FLUJO

AñO 0		12
AñO 1	-9,100,000	10
AñO 2	12	
AñO 3	2,431,103	
AñO 4	4,086,971	
AñO 5	3,650,498	
AñO 6	2,901,749	
AñO 7	2,901,749	
AñO 8	2,901,749	
AñO 9	2,901,749	
AñO 10	2,901,749	
AñO 11	2,901,749	
AñO 12	2,901,749	
AñO 13	2,901,749	
AñO 14	2,901,749	
AñO 15	2,901,749	
AñO 16	2,901,749	
AñO 17	1,794,834	
AñO 18	736,422	

TIR = 26.16%
VPN = 13,760,473
TASA DE DESCUENTO = 8.00%
INVERSION DE CAPITAL EN: 24 MESES
RETORNO DE LA INVERSION EN: 36 MESES

TRATO:
UN INVERSIONISTA NUEVO INVIERTE EN PORTAL DEL LAGO POR EL 50% DE LAS ACCIO 9,100,000 DOLARES
OBTIENE : 9,100,000 DOLARES INVERTIDOS
MAS 17,759,552 DOLARES DE UTILIDAD AL MENOS DESPUES DE IMPUESTOS

FICHA

PORTAL DEL LAGO

COMPAÑIA DESARROLLADORA
PORTAL DEL LAGO S.A. DE C.V.

DESCRIPCION DEL PROYECTO
DESARROLLO, CONSTRUCCION, PROMOCION, COMERCIALIZACION DE UN PROYECTO TURISTICO QUE CONSTA DE VILLAS, ESTUDIOS Y LOCALES COMERCIALES EN PUERTO PEñASCO SONORA, MEXICO

PRODUCTOS A DESARROLLAR	CANTIDAD	UNIDADES	Ft2	M2	PRECIO / FT2	PRECIO / M2	PRECIO DE VENTAS USD$/UNIDAD	VENTAS TOTALES
Estudio de 2 recamaras	16	UNITS	1,764	163.97	153	1,646	**269,900**	**4,318,400**
Estudio / Tapanco	9	UNITS	1,321	122.80	151	1,628	**199,900**	**1,799,100**
Estudio de 1 recamara	32	UNITS	790	73.41	152	1,633	**119,900**	**3,836,800**
Locales comerciales	9	UNITS	1,032	95.87	77	833	**79,900**	**719,100**
Fase # 2 11 Villas de 4 recamaras	11	UNITS	3,497	325.00	123	1,323	**429,900**	**4,728,900**
Fase # 3 6 Villas de 4 recamaras	6	UNITS	3,497	325.00	123	1,323	**429,900**	**2,579,400**
Fase # 4 11 Villas de 4 recamaras	11	UNITS	3,497	325.00	130	1,400	**454,900**	**5,003,900**
Fase # 5 15 Villas de 4 recamaras	15	UNITS	3,497	325.00	137	1,477	**479,900**	**7,198,500**
Fase # 6 12 Villas de 4 recamaras	12	UNITS	3,497	325.00	138	1,482	**481,567**	**5,778,800**
Fase # 7 12 Villas de 4 recamaras	12	UNITS	3,497	325.00	143	1,543	**501,567**	**6,018,800**
Fase # 8 13 Villas de 4 recamaras	13	UNITS	3,497	325.00	152	1,633	**530,669**	**6,898,700**
Fase # 9 14 Villas de 4 recamaras	14	UNITS	3,497	325.00	167	1,800	**584,900**	**8,188,600**
T O T A L	**160**	UNITS	32,883.10	3,056.05				**57,069,000**

	UNIDADES		CANTIDAD		PRECIO UNITARIO		TOTAL	%	% / VENTAS
INVERSION									
Terreno	1,291,632	ft2	120,000	m2			-	0.00%	**0.00%**
Obras de Urbanizacion	1,291,632	(ft2)	120,000	m2	2	24	2,906,000	8.38%	**5.09%**
Edificacion	403,535	(ft2)	37,491	m2	73	787	29,500,601	85.06%	**51.69%**
Amenidades							1,508,000	4.35%	**2.64%**
Proyectos y Gastos Legales							768,400	2.22%	**1.35%**
TOTAL							**34,683,001**	**100.00%**	**60.77%**
FUENTES DE RECURSOS		CAPITAL							
FLUJO DE VENTAS (COBRANZAS)		**16,589,460**	**47.83%**				16,589,460	47.83%	**29.07%**
NUEVO CAPITAL		**9,100,000**	**26.24%**				9,100,000	26.24%	**15.95%**
PRESTAMOS BANCARIOS		**8,993,541**	**25.93%**				8,993,541	25.93%	**15.76%**
TOTAL		**34,683,001**	**100.00%**				**34,683,001**	**100.00%**	**60.77%**
VENTAS									
Estudio de 2 recamaras	16	UNIDADES					4,318,400	7.57%	**7.57%**
Estudio / Tapanco	9	UNIDADES					1,799,100	3.15%	**3.15%**
Estudio de 1 recamara	32	UNIDADES					3,836,800	6.72%	**6.72%**
Locales comerciales	9	UNIDADES					719,100	1.26%	**1.26%**
Fase # 2 11 Villas de 4 recamaras	11	UNIDADES					4,728,900	8.29%	**8.29%**
Fase # 3 6 Villas de 4 recamaras	6	UNIDADES					2,579,400	4.52%	**4.52%**
Fase # 4 11 Villas de 4 recamaras	11	UNIDADES					5,003,900	8.77%	**8.77%**
Fase # 5 15 Villas de 4 recamaras	15	UNIDADES					7,198,500	12.61%	**12.61%**
Fase # 6 12 Villas de 4 recamaras	12	UNIDADES					5,778,800	10.13%	**10.13%**
Fase # 7 12 Villas de 4 recamaras	12	UNIDADES					6,018,800	10.55%	**10.55%**
Fase # 8 13 Villas de 4 recamaras	13	UNIDADES					6,898,700	12.09%	**12.09%**
Fase # 9 14 Villas de 4 recamaras	14	UNIDADES					8,188,600	14.35%	**14.35%**
TOTAL	160						**57,069,000**	**100.00%**	**100.00%**
GASTOS									
Gastos Administrativos							996,700	20.20%	**1.75%**
Comisiones de Venta (p. contra enganches)	5.50%	de las ventas					3,138,795	63.61%	**5.50%**
Publicidad (pagadero contra enganches)	1.40%	de las ventas					798,966	16.19%	**1.40%**
TOTAL							**4,934,461**	**100.00%**	**8.65%**
FLUJO NETO OPERATIVO							**17,451,538**		**30.58%**
INGRESOS FINANCIEROS (POR FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLADOR)							**32,926,794**		**57.70%**
GASTOS FIANCIEROS							**351,425**		**0.62%**
FLUJO GRAVABLE							**50,026,907**		**87.66%**
IMPUESTOS (ISR)							**14,507,803**		**25.42%**
FLUJO NETO							**35,519,104**		**62.24%**

TIEMPOS DEL DESARROLLO	**CONSTRUCCION**	**38**	**MESES**
	ADMINISTRACION	**36**	**MESES**
	VENTAS	**34**	**MESES**
INDICADORES FINACIEROS:	**COBRANZA**	**180**	**MESES**

TASA INTERNA DE RETORNO	**26.16%**
VALOR PRESENTE NETO	**$13,760,472.74**
TASA DE DESCUENTO	**8.00%**
RETORNO DE LA INVERSION EN:	**36 MESES**

AGUINAGA, J.M. , y De Cos Castillo, M. (1995), ***Normas de Presentación de Proyectos de Fin de Carrera,*** Madrid : Universidad Politécnica de Madrid.

ARDALAN, Abol (2000), ***Economic and Financial Analysis for Engineering and Project Management.*** Pennsylvania: Technomic Publishing, Co.

BACA URBINA, Gabriel (1993) ***Evaluación de Proyectos, Análisis y Administración del Riesgo***, Segunda edición, México: McGraw Hill.

BACA Urbina, Gabriel (1999), ***Fundamentos de Ingeniería Económica***, 2ª edición, México: McGraw Hill.

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO, (1990), ***Proyectos de Desarrollo, Planificación, Implementación y Control***, vol.1, 1ª. edición, cuarta reimpresión, México: Ed. Limusa-Noriega.

BERNSTEIN, L. A y Wild, J. J (1998), ***Financial Statement Analysis: Theory, Application and Interpretation***, 6th ed., NY: McGraw – Hill.

BLANK, Leland y Tarquin, PE (1999), ***Ingeniería Económica***, 4ª edición, Colombia: McGraw Hill.

BREALEY, R. y Myers, S. (2000). ***Principles of Corporate Finance***, 6th ed. NY: McGraw Hill.

BRIGHAM, E. y Houston, J (2000). ***Fundamentals of Financial Management***, Concise 3rd edition, NY: Harcourt College Publishers.

BRIGHT, James R y M. E. F. Shoeman, editores (1973), ***A Guide to Practical Technological Forecasting***, Englewood Cliffs, N. J.: Prentice-Hall.

CANADA, John R. et al. (1997) ***Análisis de la Inversión de Capital para***

Ingeniería y Administración, México: Prentice Hall.

CATHER, Harry et al. (2001) ***Design Engineering***. Oxford: Butterworth-Heinemann, Division de Reed Educational and Professional Publishing.

COLLIER C. & Glagola, C (1998) ***Engineering Economics and Cost Analysis***, 3rd Edition, Menlo Park, CA: Addison, Wesley.

COOKE, Steve y Slack, N. (1991) ***Making Management Decisions***, London: Prentice-Hall International.

CORZO, Miguel Angel (1983) ***Introducción a la Ingeniería de Proyectos***, México: Limusa.

COSS BU, Raúl (1981) ***Análisis y Evaluación de Proyectos de Inversión***, México: Ed. Limusa

COUPER, James, R. (2003) ***Process Engineering Economics***. New York: Marcel Dekker, Inc..

DE COS Castillo, Manuel (1995) ***Ingeniería de Proyectos***, Madrid: Universidad Politécnica de Madrid.

DeGARMO, Paul et al. (1978) ***Ingeniería Económica***, 2ª edición, México: Compañía Editorial Continental.

EROSSA Martin, Victoria E. (1997) ***Proyectos de Inversión en Ingeniería***, México: Limusa-Noriega.

ESCHENBACH, Ted (2003) ***Engineering Economy: Applying Theory to Practice***, New York: Oxford University Press.

FELLOWS, Richard et al. (2002) ***Construction Management in Practice***, Oxford: Blackwell Science.

FINNERTY, John D. (1996) ***Project Financing: Asset-Based Financial Engineering***, New York: John Wiley & Sons.

FOSTER, G (1986) ***Financial Statement Analysis***, 2nd ed., Englewood-Cliffs, NJ: Prentice – Hall.

GITMAN, Lawrence J. (1990) ***Administración Financiera Básica***, 4a impresión, México: Harla.

GÓMEZ Senet, Eliseo (1992) ***Las Fases del Proyecto y su Metodología***, Valencia : Universidad Politécnica de Valencia, Departamento de Ingeniería de la Construcción.

GRANT, Eugene et al. (1989) ***Principios de Ingeniería Económica***, 2ª edición en español, México: Compañía Editorial Continental, SA de CV.

GREER, Gaylon E y Farrel, Michael (1993) ***Investment Analysis for Real Estate Decisions*****,** Chicago, Illinois: Dearborn Financial.

HARRIS, Frank y McCaffer, Ronald (1999) ***Construction Management: Manual de Gestión de Proyecto y Dirección de Obra***, Barcelona : G. Gili.

ILPES, (1991), ***Guía para la Presentación de Proyectos***, 19ª.edición, México: Siglo XXI.

INFANTE Villarreal, Arturo (1991 , ***Evaluación Financiera de Proyectos de Inversión,*** 1ª. edición, 7a. reimpresión, Colombia: Editorial Norma.

NEWMAN, Donald G. et al. (2004) ***Engineering Economic Analysis***, 9a. edición, NY: Oxford University Press: Engineering Press.

NIETO, María de la Luz (1999) ***Metodología de Evaluación de Proyectos de Viviendas Sociales***. Santiago de Chile: ILPES, CEPAL

PARK, Chan S. (1990) ***Advanced Engineering Economics***, New York: John Wiley & Sons, Inc.

PARK, Chan S. (1993) ***Contemporary Engineering Economics***, Massachusetts: Addison-Wesley Publishing Co.

PILCHER, Roy, (1976) ***Principles of Construction Management***, London ; New York : McGraw-Hill.

RIGGS, James L. et al (2002), ***Ingeniería económica***, México: AlfaOmega Grupo Editor.

SCHWALBE, Kathy (2002). ***Information Technology Project Management***, 2nd Edition, Course Technology. 3rd edition, New York: Harcourt College publishers.

SPAG CHAIN , Nassir y SPAG CHAIN, Reinaldo (1989), ***Preparación y Evaluación de Proyectos***, 2ª. Edición, México: Ed. Mc Graw Hill.

THUESEN, H.G., et al (1986), ***Ingeniería Económica***, México: Prentice-Hall Hispanoamericana.

VAN HORNE, James y Wachowicz, J. (1995), ***Fundamentals of Financial Management***. 9th Edition, Englewood Cliffs, N.J. Prentice Hall International Edition.

WALKER, A., (2002) ***Project Management in Construction***, Oxford: Blackwell Science.

WHITE, John A. et al. (1998), ***Principles of Engineering Analysis***, Chichister-Singapore-Tokyo: John Wiley & Sons, Inc.

YOUNG, Donovan (1993), ***Modern Engineering Economy***, New York: John Wiley / Sons, Inc.