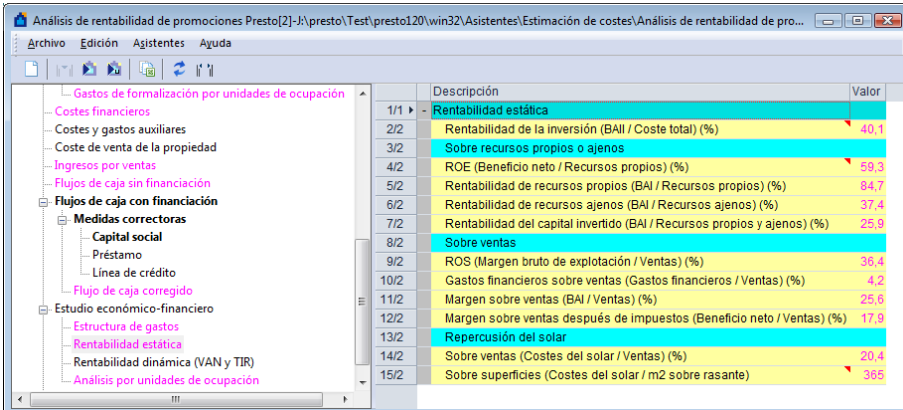


ANÁLISIS DE RENTABILIDAD DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS

ARPI calcula los ingresos y gastos de una promoción de viviendas de renta libre o VPO, proporcionando los resultados necesarios para calcular la viabilidad y la rentabilidad de la inversión.



The screenshot shows the ARPI software interface. On the left is a tree view with categories like 'Gastos de formalización por unidades de ocupación', 'Costes financieros', 'Costes y gastos auxiliares', 'Ingresos por ventas', 'Flujos de caja sin financiación', 'Medidas correctoras', 'Capital social', 'Préstamo', 'Línea de crédito', 'Flujo de caja corregido', 'Estudio económico-financiero', 'Estructura de gastos', 'Rentabilidad estática', 'Rentabilidad dinámica (VAN y TIR)', and 'Análisis por unidades de ocupación'. On the right is a table with columns 'Descripción' and 'Valor'.

	Descripción	Valor
1/1	Rentabilidad estática	
2/2	Rentabilidad de la inversión (BAII / Coste total) (%)	40,1
3/2	Sobre recursos propios o ajenos	
4/2	ROE (Beneficio neto / Recursos propios) (%)	59,3
5/2	Rentabilidad de recursos propios (BAI / Recursos propios) (%)	84,7
6/2	Rentabilidad de recursos ajenos (BAI / Recursos ajenos) (%)	37,4
7/2	Rentabilidad del capital invertido (BAI / Recursos propios y ajenos) (%)	25,9
8/2	Sobre ventas	
9/2	ROS (Margen bruto de explotación / Ventas) (%)	36,4
10/2	Gastos financieros sobre ventas (Gastos financieros / Ventas) (%)	4,2
11/2	Margen sobre ventas (BAI / Ventas) (%)	25,6
12/2	Margen sobre ventas después de impuestos (Beneficio neto / Ventas) (%)	17,9
13/2	Repercusión del solar	
14/2	Sobre ventas (Costes del solar / Ventas) (%)	20,4
15/2	Sobre superficies (Costes del solar / m2 sobre rasante)	365

Apartados de datos y resultados y entrada de datos generales de la promoción

Las ventajas específicas de ARPI son:

- Sugiere valores aproximados para todos los datos de entrada
- Contiene un sistema de estimación de costes de construcción
- Propone una lista exhaustiva de costes habituales

ARPI permite incorporar simultáneamente varios sistemas de corrección de la financiación y proporciona los siguientes resultados:

- Flujos de caja en los distintos supuestos
- Desfases de tesorería
- Correcciones necesarias para cubrir los déficits de tesorería
- Cuenta de resultados
- Estructura de gastos
- Ratios de rentabilidad estática
- Ratios de rentabilidad dinámica (VAN-TIR)
- Márgenes por unidad de ocupación

ARPI es independiente de Presto. Sin embargo, se pueden transferir los resultados en forma de presupuesto para analizar simulaciones y realizar ajustes aun más personalizados.

COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN

Datos generales

ARPI propone los valores de los parámetros de cálculo tomándolos de la normativa, de cada municipio o de los habituales en el sector. Estos valo-

res se pueden modificar, dentro de los límites de la legislación, para adaptarlos a cada caso concreto.

Detalles generales de la promoción		Calendario	
Nombre de la promoción	Promociones Laurus, S.L.	Primer mes para el análisis de viabilidad	noviembre 2011
Localización		Meses a tener en cuenta en el análisis	36
Tipología	Renta libre	Solicitud de la licencia de obras	Mes 2
Comunidad autónoma	ANDALUCÍA	Meses desde solicitud hasta obtención licencia de obras	2
Provincia	SEVILLA	Obtención licencia de obras	Mes 4
Municipio	PRINCIPADO DE ASTURIAS	Inicio de la obra	Mes 4
Habitantes del municipio	ISLAS BALEARES	Meses desde inicio a fin de la obra	19
Impuestos locales	ISLAS CANARIAS	Fin de la obra	Mes 23
ICIO: tipo impositivo (%)	CANTABRIA	Meses desde fin de la obra hasta la entrega de llaves	2
IAE: recargo provincial	CASTILLA-LA MANCHA	Entrega de llaves	Mes 25
IBI: tipo impositivo (%)	CASTILLA Y LEÓN	Meses desde licencia hasta inicio de ventas	4
IBI: bonificación para promotores (%)	CATALUÑA	Inicio de ventas	Mes 8
Impuestos estatales y autonómicos	CIUDAD AUTÓNOMA DE CEUTA	Meses entre inicio y fin de ventas	24
Impuesto sobre transmisiones patrimoniales (%)	EXTREMADURA	Fin de ventas	Mes 32
Impuesto de actos jurídicos documentados (%)	GALICIA	Hitos mensuales	
IVA general o impuesto equivalente (%)	MADRID	noviembre 2011	
IVA reducido (%)	CIUDAD AUTÓNOMA DE MELILLA	Primer mes para el análisis de viabilidad	
Periodo de liquidación del IVA	REGIÓN DE MURCIA	Escritura pública del solar	
Porcentaje de retención fiscal (%)	COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	diciembre 2011	
Impuesto de sociedades (%)	PAÍS VASCO	Solicitud de la licencia de obras	
Tasas de expedientes	LA RIOJA	febrero 2012	
Tasa de VPO (%)	COMUNIDAD VALENCIANA	Obtención licencia de obras	
Cédula de habitabilidad (€/vivienda)		Inicio de la obra	
Licencia de primera ocupación (%)		Préstamo hipotecario: Formalización	
Tasa de licencia de obras (%)		Préstamo hipotecario: Primera disposición	
Gastos de la promoción			
Gastos generales y beneficio industrial del constructor (%)	19		
Seguro decenal: OCT (%)	0,5		
Póliza de seguro decenal (%)	0,7		

Datos generales

Calendario de la promoción

Costes del solar

Se contemplan las modalidades de compraventa, aportación y solar propiedad de la sociedad promotora.

Costes del solar		Estimación del coste de la construcción	
Modalidad de compra	Compraventa	Módulo base del PEM para viviendas (€/m2)	597
Vendedor	Empresa	Gastos generales y beneficio industrial del constructor (%)	19
Precio	2.000.000	Módulo base del PEC estimado para viviendas (€/m2)	668
Entrega en contrato de arras (%)	0	PEC ajustado para viviendas (€/m2)	694
Escritura pública del solar	Mes 1	Inductores del coste de construcción	
1. Precio solar		Situación geográfica	
Precio solar	2.000.000	Comunidad autónoma MADRID	
2. Notaría y Registro		Municipio MADRID	
2. Notaría y Registro		Nivel de renta del municipio dentro de la provincia Elevado o es la capit.	
		Tipo de suelo Urbano o urbanizable	
		Habitantes del municipio > 2.000.000	
		Módulo del PEC ajustado (€/m2) 771	
		Contratación	
Notaría		Forma de contratación Contratista local	
Honorarios	1.023	Promotor Privado	
IVA	184	Destino Venta	
Retención fiscal	-153	Módulo del PEC ajustado (€/m2) 771	
Registro		Duración	
Honorarios	613	Tiempo de ejecución (meses) 15,22	
IVA	110	Módulo del PEC ajustado (€/m2) 771	
Retención fiscal	-92	Superficie construida	
Total	1.638	Relación entre superficie construida / estándar 0,5	
Total notaría y registro	1.638	Módulo del PEC ajustado (€/m2) 771	
3. ITP, AJD e IVA		Estructura	
Impuesto sobre transmisiones patrimoniales	0	Proyecto: diseño Algún retranqueo	
Impuesto de actos jurídicos documentados	20.000	Alineamiento de pilares En una dirección	
IVA 18% s/ 2.000.000	360.000	Luces medias (m) < 5,60	
Totales		Módulo del PEC ajustado (€/m2) 771	
Total	2.021.636	Complejidad	
IVA	360.294		

Costes del solar

Estimación del coste de la construcción

Calendario de las actividades

Previsión mensual de las principales actividades generales de la promoción, donde se indica la duración del estudio, las fechas de licencia, construcción y venta.

Estimación de costes de construcción

ARPI contiene un sistema exclusivo de estimación del coste de la construcción, con valores y ajustes para numerosas condiciones del proyecto y del entorno, de forma que puede ser usado incluso por personas con poca experiencia en el sector.

Se contemplan otros costes no relacionados estrictamente con la construcción, pero que son habituales, como los costes de vigilancia, acometidas, servidumbres y una provisión para subsanar posibles defectos o servicio postventa.

Cuadro de superficies y unidades a construir

Se definen el número y superficie de las unidades de ocupación contempladas, con su coste de construcción. El coste se puede introducir directamente o utilizando la estimación realizada por el programa.

Costes de la construcción	
Establecer costes en función de la estimación	
Viviendas	
Coste PEC (€/m2)	597
Superficie total (m2)	4.632
Coste total PEC	2.765.304
Unidades	37
Superficie útil por vivienda (m2)	100
Locales	
Coste PEC (€/m2)	328
Superficie total (m2)	900
Coste total PEC	295.200
Unidades	4
Superficie unitaria (m2)	225
Garajes sobre rasante	
Trasteros sobre rasante	
Garajes bajo rasante	
Coste PEC (€/m2)	388
Superficie total (m2)	691
Coste total PEC	268.108
Unidades	45
Superficie unitaria (m2)	15
Trasteros bajo rasante	
Urbanización interior	
Coste PEC (€/m2)	77
Superficie total (m2)	300
Coste total PEC	23.100
Resumen de presupuesto	
Presupuesto	
PEM: Presupuesto de ejecución material	2.816.565
Gastos generales y beneficio industrial (%)	19
PEC: Presupuesto de contrata	3.351.712
IVA	268.137
Presupuesto base de licitación	3.619.849

Resumen de presupuesto

Costes y superficies por unidades de venta

El apartado calcula el PEM, Presupuesto de Ejecución Material, a partir de cuyos datos se calculan licencias, seguros, honorarios de notaría y registro, honorarios de profesionales relacionados con el proyecto y construcción, y algunos impuestos.

También se establece el calendario de certificaciones a pagar al constructor, así como las condiciones de pago.

Este calendario de certificaciones se puede generar mediante un sistema automático de reparto temporal, siguiendo modelos estadísticos habituales en la construcción.

Calendario de certificaciones	
Plazo de pago al constructor (meses)	0
Retención de garantía (%)	0
Importe de la retención de garantía	0
Porcentaje total de certificaciones (%)	100
Total de ejecución urbanización interior (%)	100
Repartir las certificaciones	
Modo de reparto	Campana de Gauss
Cantidad certificada en el mes (%)	
Mes 1	0
Mes 2	0
Mes 3	0
Mes 4	0
Mes 5	3,3
Mes 6	3,8
Mes 7	4,4
Mes 8	4,9
Mes 9	5,4

Calendario de certificaciones

Costes del proyecto y la dirección

Este apartado propone una lista exhaustiva de componentes del proyecto, de la dirección de obra y de los estudios que son habituales en la construcción pero que suelen olvidarse en muchos análisis de costes.

Honorarios de profesionales	
Cociente del IPC respecto de enero de 2011	1
Presupuesto de ejecución material	2.816.565
Coficiente para el cálculo de honorarios (%)	7,67
Costes de profesionales durante la licencia	
Estudios de viabilidad	0
Levantamiento topográfico	Sí
Coordinación de seguridad y salud en fase de proyecto	Sí
Estudio de seguridad y salud	Sí
Estudio geotécnico	Sí
Estudio de impacto ambiental	Sí
Estudio arqueológico	No
Estudio de arbolado	No
Honorarios de proyecto	216.031
Total coeficientes	1,6
Total apartado	261.096
Costes de profesionales durante la ejecución	
Dirección de obra	Sí
Dirección de ejecución de la obra	Sí
Coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución	Sí
Documentación final de obra (Libro del Edificio)	No
Contingencias de proyecto	No
Total coeficientes	3,3
Total apartado	92.946
Trabajos complementarios	
Suma total	
Totales a periodificar	
IVA	57.344
Retención fiscal	-47.795,1

Costes de proyecto y estudios

La estimación se hace en base al PEM, en función de baremos orientativos establecidos por los colegios o de valores estadísticos.

Los resultados finales se pueden ajustar mediante la aplicación de un coeficiente reductor, hasta obtener el importe de honorarios adecuado.

Licencias

Incluye los costes de licencias y tasas previas a la construcción, como los vinculados a la licencia de obras.

Durante la obra se realizan también otras gestiones contempladas por ARPI, como la declaración de obra nueva y división horizontal, para la cual se calculan también los gastos de notaría, registro e impuestos.

Licencias		Impuestos sobre la construcción	
Previas a la construcción		Impuesto sobre actividades económicas	
Licencia de obras		La cifra neta de negocios es menor de 1.000.000 €	
Tasa (%)	1,33	El promotor ejerce la actividad desde hace solo 2 años	No
ICIO: tipo impositivo (%)	4	Datos	
Importe de la tasa	46.297	Tarifa (%)	1.869148
Importe del ICIO	139.241	Recargo municipal	1,31
Total licencia de obras	185.538	Recargo provincial	1,25
Obra nueva y división horizontal		IAE	
Declaración de obra nueva		IAE año 1 (2011) a pagar año 2	
Notaría		IAE año 2 (2012) a pagar año 3	
Honorarios	1.694	Superficie vendida (m2)	281
IVA	305	Importe	860
Retención fiscal	-254	IAE año 3 (2013) a pagar año 4	
Registro		Superficie vendida (m2)	3.488
Honorarios	1.060	Importe	10.676
IVA	191	IAE año 4 (2014) a pagar año 5	
Retención fiscal	-159	Superficie vendida (m2)	2.453
Impuesto de actos jurídicos documentados		Importe	7.508
AJD	41.424	IAE	19.044
Total		Impuesto sobre bienes inmuebles	
Declaración de obra nueva	44.178	Valor catastral del inmueble	666.667
División horizontal		Tipo impositivo (%)	0,581
Notaría		Bonificación para promotores (%)	90
Honorarios	2.321	Desglose anual	
IVA	418		
Retención fiscal	-348		
Registro			
Honorarios	5.762		
IVA	1.037		
Retención fiscal	-864		

*Cálculo de IAE e IBI
Licencias*

Impuestos sobre la construcción

Calcula los impuestos del IAE e IBI. Estos valores se calculan en función de la cifra de negocio y antigüedad del promotor, así como el número de habitantes del municipio y la provincia donde se desarrolla la obra.

Para el IBI tiene en cuenta las bonificaciones especiales para promotores así como la titularidad del inmueble por años.

COSTES DE LA FINANCIACIÓN

Préstamo hipotecario

Calcula el importe máximo concedido y se definen las condiciones de la concesión, que sirven para el cálculo de intereses devengados por los importes solicitados.

También se calculan los gastos ocasionados por la formalización del mismo, para las distintas unidades de ocupación.

Préstamo hipotecario	
Hay préstamo hipotecario por cuenta del promotor	Sí
Préstamo hipotecario	
Período de carencia (meses)	30
Mes hasta el que hay período de carencia	Mes 34
Concedido sobre el precio de venta (%)	
Viviendas (%)	70
Locales (%)	50
Garajes bajo rasante (%)	70
Forma de cobro de las disposiciones	
A cobrar durante la ejecución de la obra (%)	85
A cobrar en la entrega de llaves (%)	15
Condiciones del préstamo	
Interés anual (%)	3,5
Principal del préstamo	6.799.320
Parte del préstamo dedicado al pago del solar	0
Forma de pago de interés	Mensual
Recalcular tasación	
Coste de la tasación	20.398
Seguro de incendios (%)	0,05
Comisión de apertura (%)	0,5
Años de garantía	2
Costas y gastos judiciales (%)	25
Gastos de formalización por unidades de ocupación	
Gastos de formalización del préstamo	
Gastos de tasación	20.398
Seguro de incendios	3.400
Comisión de apertura	33.997
Unidades de ocupación	
Viviendas	
Notaría	
Honorarios	10.501
Retención	-1.575
Registro	
Honorarios	4.844
Retención	-727
Impuesto de actos jurídicos documentados	
AJD	77.040
Total	
Total notaría, registro y AJD	92.385
Locales	

*Gastos de formalización
Importe y condiciones del préstamo hipotecario*

Costes financieros

Estimación de intereses y gastos de formalización derivados del préstamo hipotecario, así como el importe de los avales que garantizan la devolución de las cantidades entregadas a cuenta por los compradores.

Costes financieros	
Costes financieros	
1. Intereses	
1. Intereses	210.998
Por lo dispuesto en obra	184.337
Por lo dispuesto en obra y no vendido tras entrega de llaves	26.661
2. Aval entregas a cuenta y aportación	
2. Aval entregas a cuenta y aportación	7.443
Entregas a cuenta (con hipoteca)	7.443
3. Gastos de formalización del préstamo	
3. Gastos de formalización del préstamo	169.510
Gastos de tasación	20.398
Seguro de incendios	3.400
Comisión de apertura	33.997
Notaría	15.585
Registro	6.378
Impuesto de actos jurídicos documentados	89.752
Total	387.951

Costes financieros

Costes de explotación

Estimación de los costes correspondientes a las gestiones administrativas y directivas relacionadas con la promoción.

Coste de comercialización

Estimación de los costes de comercialización, que corresponden a la publicidad y a las comisiones por ventas.

Coste de explotación		Coste de venta de la propiedad	
Gastos de administración		Gastos de ventas	
Gastos de administración (%)	6	Gastos de ventas (%)	2
Gestionado por empresa externa	Sí	Gestionado por empresa externa	Sí
Solar, construcción, licencias e impuestos locales	341.441	Según entradas y aplazados	135.986
Formalización de préstamos	10.171	Resto (entrega llaves o posterior)	62.233
Total	351.612	Total	198.219
IVA	63.290	IVA	35.679
Gastos gerenciales		Gastos de publicidad	
Gastos gerenciales (%)	5	Gastos de publicidad (%)	1
Gestionado por empresa externa	Sí	Gestionado por empresa externa	Sí
Solar, construcción, licencias e impuestos locales	284.534	Total	100.476
Formalización de préstamos	8.476	IVA	18.086
Total	293.010		
IVA	52.742		
Totales		Totales	
Total	644.622	Total	298.695
IVA	116.032	IVA	53.765

Coste de explotación

Coste de comercialización

INGRESOS DE LA PROMOCIÓN

Incluyen las ventas de las viviendas, locales, trasteros y garajes.

Precios y condiciones de venta	
Coste anual del aval para entregas a cuenta (%)	1
Precios y condiciones de venta	
Viviendas	
Unidades	37
Superficie media (m2)	125
Precio de venta (€/m2)	1.800
Precio de venta (€/unidad)	225.340,54
Importe total	8.337.600
Forma de pago	
Entrada (%)	10
Aplazado hasta entrega de llaves (%)	20
Resto entrega de llaves o hipoteca (%)	70
Locales	
Unidades	4
Superficie media (m2)	225
Precio de venta (€/m2)	1.300
Precio de venta (€/unidad)	292.500
Importe total	1.170.000
Forma de pago	
Entrada (%)	40
Aplazado hasta entrega de llaves (%)	10
Resto entrega de llaves o hipoteca (%)	50
Garajes bajo rasante	
Unidades	45
Superficie media (m2)	15
Precio de venta (€/unidad)	12.000
Precio de venta (€/m2)	781,48
Importe total	540.000
Forma de pago	
Entrada (%)	10

Precios y condiciones de venta

Se desglosan en función del periodo en el que se realiza la venta, distinguiendo:

- Importes entregados como entrada o señal
- Importes aplazados antes de la entrega de llaves
- Importes recibidos en la entrega de llaves

También se contemplan las cantidades correspondientes al préstamo hipotecario, que se reciben durante la ejecución de la obra a cuenta de las certificaciones del constructor.

ESTUDIO ECONÓMICO Y RENTABILIDAD

ARPI calcula y genera una gran cantidad de información económico-financiera, necesaria para realizar los análisis de rentabilidad de la promoción inmobiliaria en varios supuestos de financiación.

- Flujos de caja mensuales, parciales y acumulados
- Desfases de tesorería existentes en el flujo de caja
- Correcciones necesarias para cubrir los déficits de tesorería
- Cuenta de resultados
- Estructura de gastos
- Ratios de rentabilidad estática
- Ratios de rentabilidad dinámica (VAN-TIR)
- Márgenes económicos por unidad de ocupación

Medidas correctoras

Pese a realizar una buena estimación inicial, se pueden presentar tensiones de tesorería a lo largo de la promoción, cuyo coste también se calcula.

ARPI contempla tres medidas para subsanar los déficits de tesorería.

- Aportación de capital social
- Préstamos puntuales distintos al hipotecario
- Línea de crédito

Para cada una se calcula el déficit máximo antes de adoptar la medida correctora, pudiendo aplicar el importe que se desee en cada caso.

Capital social	
Máximo déficit de tesorería	2.836.863
Primer mes con déficit de tesorería	Mes 1
Capital social	3.000.000
Impuesto ITP y AJD en operaciones societarias	30.000
Porcentaje total de capital (%)	100
Ver sólo meses con desembolsos	No
Capital desembolsado en el mes (%)	
Mes 1	100
Mes 2	0
Mes 3	0

Aportación de capital social

Préstamo		Línea de crédito	
Máximo déficit de tesorería	361.863	Máximo déficit de tesorería	263.614
Primer mes con déficit de tesorería	Mes 2	Se solicita línea de crédito	Sí
Último mes con déficit de tesorería	Mes 8	Primer mes con déficit de tesorería	Mes 2
Importe del préstamo	100.000	Último mes con déficit de tesorería	Mes 8
Comisión de apertura (%)	0,5	Comisión de apertura (%)	0,5
Interés anual (%)	5	Interés anual (%)	6
Mes en que se recibe	Mes 2	Comisión	3.155
Meses hasta amortización	6	Intereses	4.442
Mes en que se amortiza	Mes 8	Importe dispuesto	630.932
Comisión	500	Flujo de caja	
Intereses	2.919	Mes 1	62.459
Flujo de caja		Mes 2	-212.661
Mes 1	62.459	Mes 3	346.350
Mes 2	-212.661		
Mes 3	346.350		

Línea de crédito

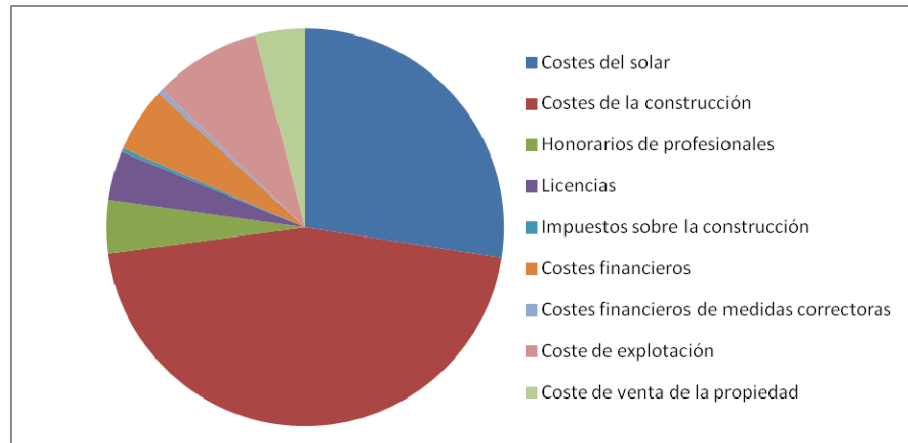
Préstamos puntuales distintos al hipotecario.

Cuenta de resultados

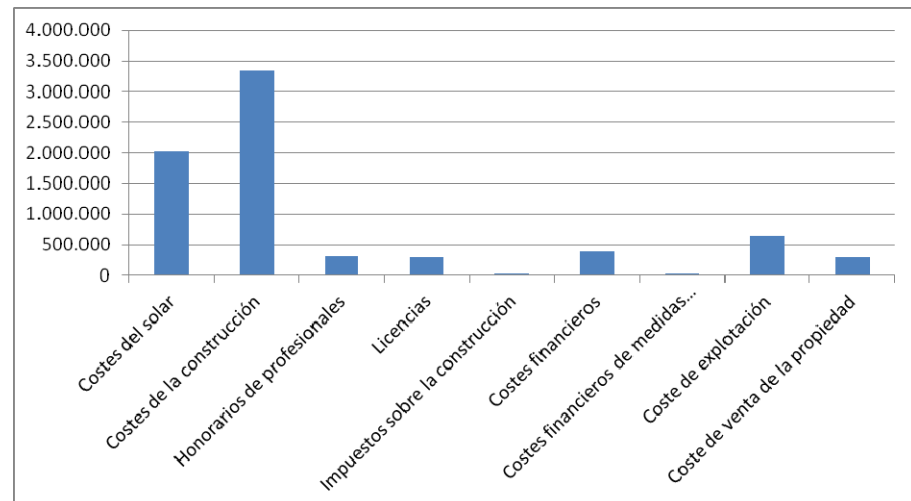
Estudio económico-financiero	
Cuenta de resultados	
Ingresos por ventas	9.910.974
Gastos de explotación	6.308.012
Margen bruto de explotación	3.602.962
Gastos generales	644.622
BAII	2.958.340
Gastos financieros	417.951
BAI	2.540.389
Impuesto de sociedades (30%)	762.117
Beneficio neto	1.778.272

Cuenta de resultados

ARPI calcula el resumen de los distintos gastos, a partir del cual se puede obtener una representación gráfica de su distribución.



Gráfica de gastos obtenida en Excel



Gráfica de gastos obtenida en Excel

Rentabilidad

ARPI calcula dos tipos de rentabilidad, obteniendo los ratios y valores más significativos para estos casos.

- Rentabilidad estática, calculada a partir de resultados globales con independencia del período en el que se consolidan
- Rentabilidad dinámica, calculada a partir de los flujos de ingresos y gastos generados a lo largo de la promoción

Rentabilidad estática	
Rentabilidad de la inversión (BAI / Coste total) (%)	40,1
Sobre recursos propios o ajenos	
ROE (Beneficio neto / Recursos propios) (%)	59,3
Rentabilidad de recursos propios (BAI / Recursos propios) (%)	84,7
Rentabilidad de recursos ajenos (BAI / Recursos ajenos) (%)	37,4
Rentabilidad del capital invertido (BAI / Recursos propios y ajenos) (%)	25,9
Sobre ventas	
ROS (Margen bruto de explotación / Ventas) (%)	36,4
Gastos financieros sobre ventas (Gastos financieros / Ventas) (%)	4,2
Margen sobre ventas (BAI / Ventas) (%)	25,6
Margen sobre ventas después de impuestos (Beneficio neto / Ventas) (%)	17,9
Repercusión del solar	
Sobre ventas (Costes del solar / Ventas) (%)	20,4
Sobre superficies (Costes del solar / m2 sobre rasante)	365

Ratios de rentabilidad

Rentabilidad dinámica (VAN y TIR)	
Tasa de interés anual para el cálculo del VAN (%)	18
Hipótesis para el cálculo de rentabilidades	
Sin financiación. Antes del IS	
VAN	695.944
TIR (%)	25,9
Sin financiación. Después del IS	
VAN	180.695
TIR (%)	20,4

VAN y TIR

ARPI genera los márgenes económicos unitarios medios, es decir, los márgenes obtenidos por cada vivienda, local, garaje y trastero vendido.

Análisis por unidades de ocupación	
Análisis por unidades de ocupación	
Viviendas	
Unidades	37
Superficie construida (m2)	4.632
Precio de venta	225.341
Coste	165.768
Margen	59.573
Margen / Coste (%)	36
Locales	
Unidades	4
Superficie construida (m2)	900
Precio de venta	292.500
Coste	216.019
Margen	76.481
Margen / Coste (%)	35
Garajes bajo rasante	
Unidades	45
Superficie construida (m2)	691
Precio de venta	12.000
Coste	8.291
Margen	3.709
Margen / Coste (%)	45

Márgenes unitarios medios por unidad de ocupación

ENLACE A PRESTO

Planificación financiera detallada

Los resultados se pueden traspasar a Presto en forma de presupuesto. Cada concepto de ingresos y gastos aparece planificado por meses. Además, figuran en facturas, asociadas a sus agentes emisores o receptores, y se generan sus vencimientos, calculados en función de plazos de pago o cobro específicos para cada agente. Los vencimientos incluyen los de abono y devolución de IVA, retenciones fiscales y garantías.

Capítulos	Ingresos y gastos	1	Cert	Plan	7. Cert	7. Plan	8. Cert	8. Plan	9. Cert	9. Plan	10. Cert	10. Plan
	Código	Resumen	ImpCart	ImpPlan	Campos de certificación	Planificación de la fase	30-Jun-12	30-Jun-12	31-Jul-12	31-Jul-12	31-Ago-12	31-Ago-12
2/1	+ 04U	Costes del solar	0	2.021.630,00								
3/1	- 01A	Costes de la construcción	0	3.351.712,00	146.458,93		163.101,99		179.745,05		193.059,50	
4/2	01A.201	PEC viviendas	0	2.765.304,00	121.673,38		135.499,90		149.326,42		160.387,63	
5/2	01A.202	PEC locales	0	295.200,00	12.988,80		14.484,80		15.940,80		17.121,80	
6/2	01A.205	PEC garajes bajo rasante	0	298.108,00	11.796,75		12.137,29		14.477,83		15.550,26	
7/2	01A.207	PEC urbanización interior	0	23.100,00								
8/1	+ 02L	Honorarios de profesionales	0	318.632,00	4.402,63		4.402,63		4.402,63		4.402,63	
9/1	+ 02O	Licencias	0	293.875,00								
10/1	+ 01K	Impuestos sobre la construcción	0	15.949,00								
11/1	+ 04V	Costes financieros	0	404.010,21	1.197,00		1.930,00		2.765,00		3.675,00	
12/1	+ 03Q	Coste de explotación	0	644.621,99	24.793,15		24.793,15		24.793,15		24.793,15	
13/1	+ 03R	Coste de venta de la propiedad	0	298.695,00	11.947,80		11.947,80		11.947,80		11.947,80	
14/1	- C1	Ingresos por ventas	8.910.977,26	0	254.293,87		283.191,85		312.088,84		335.206,83	
15/2	C11E	Viviendas (entrada)	1.374.577,00	0								
16/2	C11A	Viviendas (aplazado)	946.430,27	0								
17/2	C11HO	Viviendas (hipoteca: disposiciones del banco duran	4.960.871,99	0	218.277,91		243.082,90		267.886,89		287.730,88	
18/2	C11HS	Viviendas (hipoteca: subrogación en la entrega de li	875.448,00	0								
19/2	C12E	Locales (entrada)	555.750,00	0								
20/2	C12A	Locales (aplazado)	58.500,00	0								
21/2	C12HS	Locales (hipoteca: disposiciones del banco durante	497.250,00	0	21.878,87		24.364,85		26.851,84		28.840,83	
22/2	C12HS	Locales (hipoteca: subrogación en la entrega de li	87.750,00	0								
23/2	C15E	Garajes bajo rasante (entrada)	97.200,00	0								
24/2	C15A	Garajes bajo rasante (aplazado)	79.200,00	0								
25/2	C15HO	Garajes bajo rasante (hipoteca: disposiciones del t	321.300,00	0	14.137,09		15.744,10		17.350,11		18.635,12	
26/2	C15HS	Garajes bajo rasante (hipoteca: subrogación en la	56.700,00	0								
27/1	+ 04V1	Capital social	3.000.000,00	3.030.000,00								
28/1	+ 03T	Impuesto de sociedades	0	757.050,00								
29/1	+ AGT	Entidades	0	0								

Calendario de ingresos y gastos previstos

Estos resultados son aún más precisos que los obtenidos con ARPI, que sitúan todos los pagos y cobros en meses naturales.

Además, alterando cualquiera de los datos o condiciones se pueden analizar ajustes y simulaciones más específicas. Por ejemplo, se pueden modificar las condiciones de pago de los proveedores, o modificar con todos los recursos de Presto los conceptos de ingreso y coste, la planificación mensual, las facturas y los vencimientos.

Análisis de rentabilidad de promociones Presto[1]-K:\Análisis de rentabilidad de pr...

Archivo Edición Ver Asistentes Referencias Herramientas Procesos Macros Cálculos

Informes Ventana Ayuda

Obras Presupuesto Fechas Árbol

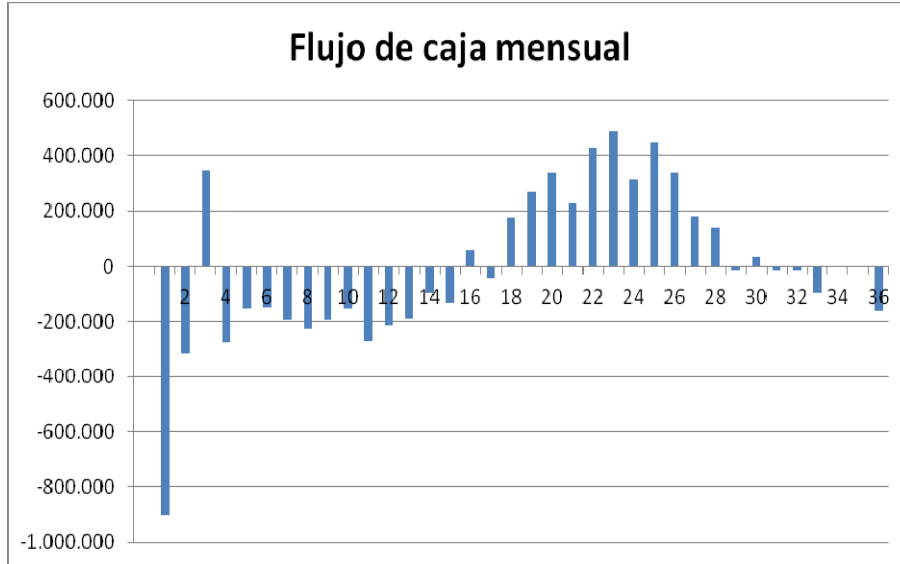
Meses: Cobros y pagos

	FechaDMA	Cobro	CobroPte	Pago	PagoPte	FlujoCaja	OrFlujoCaja
		[14.569.043,85]		[12.773.093,70]		[1.795.950,15]	
9	Jul-12	389.856,15		307.328,15		82.528,00	565.077,25
10	Ago-12	362.023,38		260.068,30		101.955,08	667.032,33
11	Sep-12	380.747,33		271.831,00		108.916,33	775.948,66
12	Oct-12	467.758,97		365.612,04		102.146,93	878.095,59
13	Nov-12	411.958,23		295.785,50		116.172,73	994.268,32
14	Dic-12	463.223,66		293.025,50		170.198,16	1.164.466,48
15	Ene-13	573.519,67		391.398,57		182.121,10	1.346.587,58
16	Feb-13	426.815,07		288.427,82		138.387,25	1.484.974,83
17	Mar-13	506.731,82		278.356,00		228.375,82	1.713.350,65
18	Abr-13	490.627,50		376.703,16		113.924,34	1.827.274,99
19	May-13	496.408,19		256.327,33		240.080,86	2.067.355,85
20	Jun-13	402.903,43		238.133,19		164.770,24	2.232.126,09
21	Jul-13	540.610,54		320.511,07		220.099,47	2.452.225,56
22	Ago-13	403.461,63		202.311,41		201.150,22	2.653.375,78
23	Sep-13	603.735,75		243.210,96		360.524,79	3.013.900,57

Vencimientos Mar 2013

	Fecha	Tipo	Importe	Nota	Factura	Entidad
1	31/03/2013	Base factura	219.288,96	Vencimiento contado	017_601	4000003
2	31/03/2013	Base factura	2.061,25	Vencimiento contado	017_623	4000005
3	31/03/2013	Base factura	2.061,25	Vencimiento contado	017_623	4000006
4	31/03/2013	Base factura	412,22	Vencimiento contado	017_623	4000008
5	31/03/2013	Base factura	43.354,32	Vencimiento contado	017_623	4000020
6	31/03/2013	Base factura	11.178,00	Vencimiento contado	017_626	4000018
7	31/03/2013	Base factura	506.731,82	Vencimiento contado	017_701	4300002

Resultado de la planificación financiera en Presto



Representación gráfica del flujo de caja