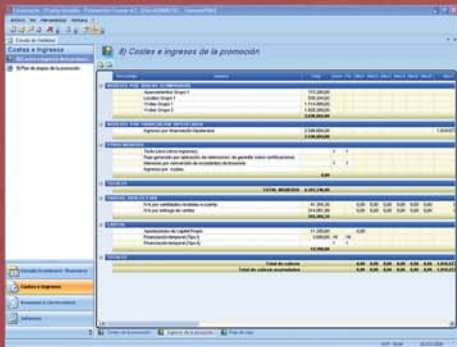


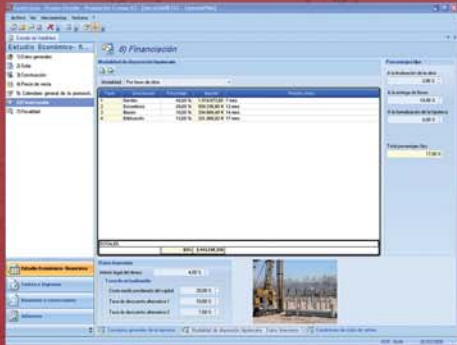
Arktec

Constructo

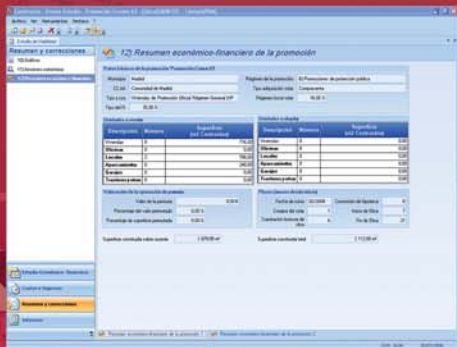
Promociones: Estudios



Detalle de los ingresos de la promoción



Modalidades de disposición hipotecaria



Resumen económico-financiero

Gestión integrada de promociones

Constructo Promociones integra en una única solución todas las tareas necesarias para el estudio y la gestión de promociones inmobiliarias, desde la realización del **Estudio de Viabilidad**, hasta la gestión del proceso de comercialización. Permite llevar un control de cada una de sus fases, con diferentes hipótesis en el **Estudio de Viabilidad**, así como el control y coordinación del equipo de ventas durante el proceso de comercialización.

Estudio de Viabilidad

Constructo-Promo Estudios elabora un documento que permite evaluar la rentabilidad económica del proyecto mediante unas previsiones, donde se analizan todas las inversiones y gastos en los que se incurrirá, así como los ingresos que se prevé se van obtener.

Estudio económico-financiero

Se analizan todas las inversiones y gastos, así como los ingresos. Se agrupan en bloques los distintos gastos que puede haber: adquisición del solar, presupuesto de construcción, precio de venta, condiciones de financiación, fiscalidad, etc.. Se consideran los ingresos en función de la tipología de edificación.

Características del solar

Se permite elegir entre diferentes tipologías, obteniéndose la edificabilidad, siendo posible seleccionar entre diferentes formas de consideración del coste del solar en la promoción: incorporación del solar mediante compraventa, permuta, permuta mixta o mediante aportación.

Precio de venta

Es posible especificar las diferentes unidades que existirán, introduciendo su precio y superficies, obteniéndose un valor total de la promoción. Se permite tener en cuenta las previsiones de incrementos anuales de precio de las unidades a lo largo de la duración del Estudio. También se consideran las unidades permutadas.

Calendario general. Cuadro de ventas

Recoge las fases de una promoción, desde el inicio de la obra, licencias y proyectos, construcción, fase de comercialización y fin de la promoción. Recoge también una estimación de los meses de venta de cada una de las unidades, para obtener así el flujo de caja de los ingresos por meses de la promoción en su conjunto.

Costes e ingresos totales

Constructo-Promo Estudios obtiene un cuadro resumen con el desglose de todos los conceptos que pueden presentarse a la hora de llevar a cabo el **Estudio de Viabilidad** de una promoción. Los costes e ingresos se calculan a partir de los datos introducidos; otros pueden definirse directamente en el cuadro resumen.

'Cash-flow' de la promoción

Se obtiene el 'cash-flow' de la promoción, que recoge con carácter detallado, mes a mes, los gastos y los ingresos, así como los cobros y los pagos que se han efectuado.

Medidas correctoras

Se permite llevar a cabo los ajustes necesarios para poder solventar situaciones de financiación negativas en momentos puntuales. **Constructo-Promo Estudios** dispone de varias medidas correctoras, como son los préstamos puente, ampliación de capital social, etc...

Cálculo de rentabilidades: VAN y TIR

Se obtiene el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR). El VAN es un procedimiento para calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros. La TIR es la tasa de interés con la cual el valor actual neto es igual a cero.

Plan de etapas de la promoción

Se refleja mediante un diagrama de Gantt, los períodos de comienzo y final de las etapas básicas de la promoción, que previamente se han definido en el calendario general de la promoción, así como en el flujo de caja, escribiendo el mes de inicio y el de mes finalización.

Arktec

Software para arquitectura,
ingeniería y construcción

28037 Madrid ■ Cronos, 63 - Edificio Cronos ■ Tel. 91 556 19 92 ■ Fax 91 556 57 68 ■ madrid@arktec.com

08010 Barcelona ■ Bailén, 7 - 3ª A ■ Tel. 93 265 21 84 ■ Fax 93 265 28 69 ■ barna@arktec.com

46002 Valencia ■ Moratín, 17 - 2ª ■ Tel. 96 112 07 20 ■ Fax 96 112 07 05 ■ valencia@arktec.com

11590 México D.F. ■ Leibnitz No 270 - 202 ■ Colonia Nueva Anzures ■ Tel. (55) 5254 1160 ■ Fax (55) 5254 1190 ■ mexico@arktec.com

1050-165 Lisboa ■ Av. Miguel Bombarda, 36 - Edificio Presidente - 11ª A ■ Tel. 21 793 27 55 ■ Fax 21 793 81 83 ■ lisboa@arktec.com