

ERRORES Y AVISOS

Al iniciar el programa no aparece una ventana preguntando si se quieren habilitar macros y tampoco se pide clave de acceso

En el proceso de instalacion hay que hacer una sencilla comprobación. .
Si la version es Excel XP:

- Abrir Excel, ir a "Herramientas" - "Macros" - "Seguridad" y Elegir: "Media" (Al abrirse Excel, te preguntara si se quieren habilitar macros o no) . Por defecto, suele estar marcada en "Alta"(directamente Excel no habilita los macros, con lo que la programacion de Gestinmo no funciona).

Con Windows 7: Ha cambiado el sitio donde se hacia. Ahora es "muy fácil e intuitivo".

- Se abre el Excel en blanco (como siempre)
- Se pincha en el icono de Office (que es un circulo que está arriba a la izquierda de la pantalla) o la opción "Archivo" (Excel 2010)
- Se elige: Opciones de Excel – Herramientas - Centro de confianza – Configuración del Centro de confianza - Configuración de macros – Advertencia de seguridad – "Habilitar este contenido"
- Para Excel 2010 Se elige: Opciones - Centro de confianza – Configuración confianza - Configuración de del Centro de macros
- Donde aparecen los niveles de seguridad elegir el mas bajo

Hay un aviso de "Error en el modulo oculto" antes de iniciar Gestinmo

La instalacion tipica de Excel XP puede no incluir el modulo de Visual Basic para Excel, necesario para que Gestinmo funcione.
Habria que reinstalar Excel XP incluyendo este modulo.

Al Guardar o Exportar aparece un error 1003

Dentro de la carpeta la instalacion de Gestinmo (por defecto c:\InmoEuro, pero a elegir por el usuario) deben estar: la hoja Gestinmo.xls y las carpetas "estudios" y "exporta".

El error citado aparece si esto no es así porque accidentalmente se haya movido la hoja de su ubicación. Esto puede ocurrir si se crea un "acceso directo" arrastrando Gestinmo al Escritorio de Windows en lugar de usando el boton derecho del raton.

Aparece un error #DIV/0 al Ver estudio Economico, en el capitulo de Gastos Financieros

Puede deberse a que hay alguna incoherencia en el Flujo de Caja. Hay que revisar las pantallas de "Ventas por meses" para comprobar que "Totales Control" (Numero de Unidades medidas en el Estudio Economico) coincide con "Suma Total" (del desglose mensual realizado en este pantalla) o que algun parámetro referente al prestamo hipotecario, en la pantalla de "Hipoteca" no se introducido, especialmente la "FORMA DE DISPOSICION, ya que si se decide Proporcional a certificaciones de Obra, habrá que introducir, en las siguientes lineas, cada cuanto porcentaje de obra ejecutada se va a disponer de hipoteca. En caso de no ponerlo, se produce un error en los gastos financieros, que arrastra los totales del Estudio económico

Al imprimir, salen muchas hojas casi en blanco

Gestinmo genera una gran cantidad de resultados por lo que se ha intentado concentrarlos en le menor numero de paginas impresas, siempre dentro de la maxima legibilidad de los mismos Para ellos, se aprovechan al maximo los margenes del papel
Ciertas impresoras (afortunadamente pocas) llevan predefinidos unos margenes minimos que pueden ser mayores que los que usa Gestinmo, por lo que la pagina "no cabe" al ser impresa, imprimiendose otra pagina mas.
Si esto ocurre, hay varias maneras de solucionarlo, que se comentan de mayor a menor comodidad:
1- Acortar los margenes predefinidos unos pocos mm en las características de la impresora. Se hace una sola vez
2-Al imprimir, Usarel boton de "Presentacion Preliminar", con la que podran mover los margenes de las paginas a imprimir. Se hace con cada impresión
3- Usar la opcion de "Exportar". Como nos genera una hoja de calculo independiente, podemos adecuar la salida a nuestra impresora. Se hace con cada impresión.

Da otro tipo de error al guardar o guarda el estudio con otro nombre

Cada estudio se guarda en un archivo independiente, cuyo nombre esta formado por nombre del estudio + numero de version.
Este nombre de archivo debe ser valido para Windows, asi que no puede contener caracteres "especiales" como . , /- \ u otros. Sí se permiten espacios en blanco.
Si su nombre de estudio contuviera estos caracteres, Windows dara un error al no poder grabar correctamente el archivo.
La solucion es muy sencilla. Cambie el nombre del estudio, eliminando estos caracteres "especiales".

Plazo máximo de la promoción, 36 meses

Es una limitación de gestinmo que la promoción no se puede demorar mas allá de 36 meses. Esto nos da un margen amplio para encajar nuestra promoción (6 meses de preparación, hasta 24 meses de obra y 6 meses de liquidación). Si la promoción acaba antes, no pasa nada, y Gestinmo supone que los saldos positivos se quedan en caja hasta la devolución del capital social, en el mes 36 (ya se sabe que la realidad no es así, por lo que se debería poner un bajo interés al saldo favorable)..

ESTUDIO ECONOMICO

Aportación. Qué valor damos al valor fiscal de la aportación del solar?

Se trata del valor que acuerden libremente las partes poner en la escritura de aportación, y que servirá para determinar los honorarios de notario, registrador e impuestos. Logicamente, no debería ser inferior a la valoración resultante de las tablas que manejen las haciendas autonómicas correspondientes.

Aportacion. Ventas mensuales con decimales

En el caso de aportacion al X%; se construye la totalidad de las viviendas, pero solo se vende 1-X.. Si por ejemplo se tiene 29 viviendas y una aportacion al 30%, se vende el 70%; es decir, 20,3 (a efectos de reparto de ventas, claro). En el cuadro de ventas mensuales, algún mes deberá tener 1,3 viviendas vendidas. Se deben meter decimales para cuadrar, pero esos decimales no aparecen, porque es difícil contarle a un tercero eso de vender 1,3 viviendas. En consecuencia, en ese cuadro; hay que cuadrar la suma de ventas mensuales con lo que aparece en "Id.enE.Econ" poniendo una venta con decimales en algún mes.

Costes.¿Qué es la Relacion entre el presupuesto de Ejecucion por Contrata y el Material (PEC/PEM)

$PEC = PEM + GGyBI$ (Gastos generales y Beneficio Industrial) = $PEM + \%PEM$
 $PEC = PEM * (1 + \%) = PEM * R$
 PEC, se calcula a partir de Superficies, Unidades y precios Unitarios.
 Calcula Costes de Construcción
 R (dato) Oscila entre 1 y 1,5
 $PEM = PEC / R$. Sirve para obtener Costes de Licencia de Obra y Honorarios de Proyecto.

Costes. Calculo detallado de Costes de Instalaciones

Es una opción pensada para Promociones NO Residenciales (Oficinas, Centros Comerciales, etc.), en las que el coste de instalaciones específicas es importante respecto al coste de la obra civil y se requiere contratar los proyectos de Instalaciones con Empresas de Ingeniería.

En el caso de Promociones Residenciales también se puede usar, teniendo en cuenta, para evitar duplicar costes, que el coste unitario por m² correspondería solo a la obra civil o al total descontando la instalación cuyo coste se quiera detallar.

Costes. Márgenes económicos unitarios medios. ¿Cómo se determina el coste de cada unidad?

Se imputa a cada unidad su coste directo de Construcción. El coste del solar se imputa a las unidades sobre rasante, proporcionalmente a su superficie, salvo que se indique específicamente que se desea imputar un porcentaje del solar a las unidades bajo rasante (lo cual no es habitual). El resto de costes (proyecto, honorarios, gastos legales, financieros, etc.) se reparten proporcionalmente al coste imputado de construcción más solar.

Costes. ¿Que incluye la partida "varios de construcción" en el flujo de caja?

Es la suma de gastos de postventa, dos gastos iniciales, acometidas eléctricas, boletines de instaladores, control de calidad y su parte proporcional de revisión de precios..

Hipoteca.¿Qué es el % de crédito al promotor y como son las disposiciones de hipoteca, en Flujo de Caja?

El crédito hipotecario se concede por un % del total de ventas de la operación (80%, por ejemplo). Una vez concedido, el banco condiciona la forma de disposición de ese crédito, concediendo un % del mismo al promotor (70%, por ejemplo) durante la ejecución de la obra y el % restante en el momento de la entrega de viviendas. Es de ese "% de crédito al promotor" del que hay que definir, en la pantalla de Flujo de Caja - Hipoteca, como se va a disponer, bien "proporcionalmente" a las certificaciones mensuales, bien por "etapas", cada vez que se tiene ejecutado un cierto % de obra.

Rentabilidad. Como calcula Gestinmo el TIR.

La Tasa Interna de Retorno marca la rentabilidad interna de la operación; es decir, sin contar con fondos propios ni financiación. Habitualmente, en una promoción, al inicio solamente hay gastos y cuando se vende empieza a haber ingresos. Por eso el cash-flow sin fondos propios ni financiación, durante muchos meses es negativo y, más o menos cerca del final de obra, pasa a positivo (por ejemplo, en el mes 22).
Calculamos entonces el TIR global, y si queremos obtener el mensual, deberíamos dividirlo por el número de meses en que no hemos recuperado la inversión (es decir, cuando nuestros saldos empiezan a ser positivos); en este caso, por 22.

INTRODUCCION DE DATOS

¿Cómo estudiar una promoción?

En el inicio del programa, y en la opción de menú "Guía de Gestinmo" se detallan los pasos a dar, pero básicamente se trata de: Introducir los datos principales, Obtener resultados con un primer presupuesto de gastos e ingresos y rentabilidades, Distribuir pagos y cobros en el tiempo y obtener un primer Flujo de Caja y Aplicar Acciones Correctoras para que el Saldo de tesorería sea positivo a lo largo de la promoción, movilizandolos recursos financieros propios y ajenos.

¿Qué datos contempla el Estudio Económico?

Todos los datos numéricos de la operación.
Su régimen y tipo, las unidades y superficie a promover, los importes de solar, construcción, venta, tipos de interés, etc. Todos estos datos hay que introducirlos en una primera fase y solamente pasar a la segunda si el resultado económico es aceptable.

¿Qué datos contempla el Flujo de Caja?

Todos los importes que se introdujeron en la primera fase del estudio, deben distribuirse a lo largo del tiempo a fin de detallar los costes financieros de la operación. Solo hay que entrar en esta fase si la operación ya resulta viable con el Estudio Económico.

¿Qué datos contemplan las Acciones Correctoras?

Una curva de Tesorería debe ser casi siempre positiva. En una promoción típica, al principio hay muchos gastos y solo a partir de las ventas hay ingresos que compensan esos gastos. Para que la operación sea financieramente viable, se deben movilizar recursos propios y ajenos, cuyos datos se introducen en esta fase.

¿Qué requerimientos necesita Gestinmo?

Es necesario tener Excel en versión 97 o posterior. Esta guiado por menus, por lo que el usuario no debe tener especiales conocimientos de informatica.

¿Hay que introducir todos los datos de las pantallas?

NO. La aplicación propone por defecto muchos valores y de otros hace estimaciones suficientemente aproximadas. El usuario solo debe introducir los datos IMPORTANTES: De que tipo es la promoción, como se compra el solar, que se va a construir y a que precio, cual es el precio de venta y que hipoteca se concede.

¿A partir de que momento se puede vender?

No se pueden vender unidades en los 2 primeros meses de la operación. Parece lógico que para vender se disponga de, al menos, una opción de compra sobre un solar y un anteproyecto. En cualquier caso, para salvar esta limitación, basta con poner la fecha de comienzo de la operación 3 o 4 meses antes (Nov-2005) y, en lugar de empezar las actuaciones el mes 1 empezarlas el 4..

DEFINICIONES

¿Qué son las Unidades Vinculadas en Vivienda libre?

Para Gestinmo, las unidades Independientes (NO vinculadas) son las de venta libre; El concepto de vinculación que maneja Gestinmo no es el de que, a efectos registrales, un garaje se vincule a una vivienda o no, sino si hay algun tipo de vinculacion con efectos economicos o legales. Por ejemplo, en Vivienda Protegida, las Unidades Vinculadas tienen limitado su precio y dimensiones. En el caso de Cooperativas, esas unidades NO SE VENDEN, sino que se adjudican. En resumen, las unidades que se pueden vender sin limitaciones son las INDEPENDIENTES, y las que se adjudican o tienen alguna limitacion legal, son las VINCULADAS.

¿Qué son las Unidades Vinculadas en VPO?

Para Gestinmo, a efectos de forma de venta, hipoteca o de reparto mensual de ventas, se considera un único conjunto el formado por la vivienda y por las unidades vinculadas a ella (garajes y trasteros, que estan ligados legalmente a la vivienda y no se pueden vender por separado). Por ello, los tipos de hipoteca, entrada, unidades vendidas, etc. que no son los de vivienda, se refieren exclusivamente a las unidades no vinculadas (que se pueden vender libremente, aunque con precio determinado).

¿Qué son las Unidades Vinculadas en Cooperativas o Comunidades?

Para Gestinmo, las unidades vinculadas son las que se adjudican a los Cooperativistas o Comuneros junto con su vivienda, siendo las no vinculadas consideradas de venta libre; en este caso a terceros. Por ello, los tipos de hipoteca, entrada, unidades vendidas, etc. que no son los de vivienda, se refieren exclusivamente a las unidades no vinculadas

¿Para qué sirve el gráfico del Plan de Etapas?

Permite detectar (y corregir) de forma inmediata si hay alguna incoherencia en los meses introducidos para cada actividad (Si la obra comienza antes de tener licencia, si el periodo de ventas no se corresponde con el de ejecución, si no hay plazo para devolver la retención de garantía dentro de los 36 meses del estudio, etc. Estas incoherencias pueden suponer descuadres en el Flujo de caja. Es muy importante que todos los pagos y cobros se realicen dentro de los 36 meses

En Gestinmo, el periodo de estudio es de 36 meses como maximo; se puede asi estudiar una promoción de hasta 24 meses de obra, con 6 de preparacion y 6 de liquidacion

El Plan de Etapas nos ayuda a detectar facilmente la coherencia de los plazos elegidos.

¿Para que sirve "Exportar"?

Gestimmo produce unos resultados que se pueden ver en pantalla e imprimir. La Exportacion permite enviar estos resultados a una hoja Excel independiente del programa, desde donde pueden ser personalizados: se puede incluir un logotipo de la empresa, extraer los resultados a un documento Word, o a una presentacion en Powerpoint, etc.

Y tambien se pueden detallar algun concepto (precios de vivienda para las diversas superficies finales) a partir de los resultados (vivienda de superficie media) por medio de sencillas formulas de Excel
En fin, sirve para personalizar los resultados a las necesidades particulares de cada empresa.

Ventas después de fin de obra. Ingresos y pagos por Intereses

Las consideramos como ventas al contado, ya que al estar terminadas las viviendas no hay que aplazar ningún pago y asumimos que en el momento de la venta, se liquidan todas las deudas, incluidos los intereses pendientes. Es una pequeña simplificación, que suele corresponder a la realidad, porque si acabamos la obra y tenemos viviendas sin vender (hipótesis pesimista de ventas) se puede negociar con el banco este posible retraso en el abono de intereses..

INMOSUELO**INMOSUELO. Como se utilizan las cesiones**

El programa presenta los valores minimos deducidos de las Leyes Autonomicas de Suelo y los propone la usuario.

A partir de esa propuesta, el usuario estima las cesiones introduciendo manualmente los datos. Estos datos del usuario son los que usa InmoSuelo en los calculos subsiguientes

Por ello, si se cambia algun parametro de partida, puede que cambien las cesiones propuestas automaticamente, pero, si el usuario, no modifca sus datos, no cambiara el valor usado en el estudio.

INMOSUELO. Como estima los costes de urbanizacion

Inmosuelo estima el coste de 3 maneras:

1. Por precio global
2. Por precio / m2 de suelo bruto
3. Por el metodo MSV, en funcion de la superficie de viales y propone el mayor valor y una cierta distribucion por capitulos.

A partir de esa propuesta, el usuario estima un coste y lo distribuye por capitulos introduciendo manualmente los datos. Estos datos del usuario son los que usa InmoSuelo en los calculos subsiguientes

Por ello, si se cambia algun parametro de partida, puede que cambie el coste propuesto automaticamente, pero, si el usuario, no modifca sus datos, no cambiara el valor usado en el estudio.