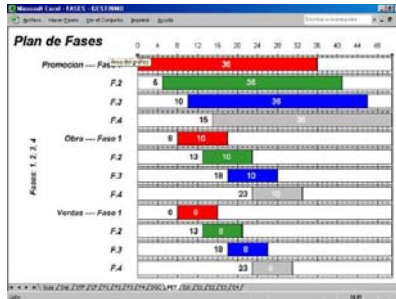


# InmoFase

## Estudio Conjunto de Viabilidad de Promociones inmobiliarias por Fases



### ¿PARA QUÉ SIRVE INMOFASE?

INMOFASE es una utilísima herramienta para estudio de promociones de desarrollo superior a los 36 meses que contempla **GESTINMO**. En estos casos, puede ser habitual acometer la promoción por fases; es decir dar comienzo a la obra y comercialización de una parte de la promoción (un bloque, unas manzanas de viviendas unifamiliares, etc.) y no comenzar el resto hasta que las anteriores tareas estén avanzadas, por lo que los flujos de caja de cada fase se “solapan”.



PRAYDE GESTIÓN, S.L.  
Trav. Santa Maria Magdalena, 13  
28016 Madrid

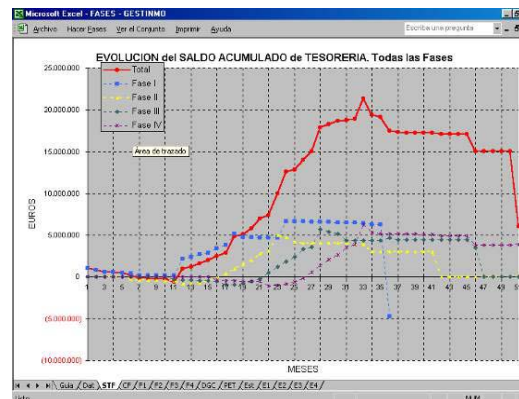
Tfno: 91 350 57 98 Fax: 91 359 6998  
e-Mail: [info@prayde.com](mailto:info@prayde.com)  
[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

### CARACTERÍSTICAS

- Enlaza estudios realizados por **Gestinmo**
- Combina distintas tipologías (Viv. Libre, Oficinas, Alquiler, VPO, etc.)
- Optimiza las necesidades de una fase con los excesos de tesorería de la anterior
- Puede crear estudios de Gestinmo a partir de los de **InmoSuelo**

### RESUELVE 3 TIPOS DE PROBLEMAS BÁSICOS

- Las Promociones Inmobiliarias a desarrollar por **fases**.
- Las Promociones Inmobiliarias **Complejas**, que implican el desarrollo conjunto de distintos tipos de productos inmobiliarios
- La **Tesorería Global** de varias Promociones, cuyo desarrollo se solape en el tiempo



### ¿CÓMO SE TRABAJA CON INMOFASE?

1. Se obtienen los **datos de inicio**
2. Se realizan con **Gestinmo** los **estudios de cada fase** en que se divide la promoción (máximo 10)
3. **Se combinan automáticamente con InmoFase**, el cual generará un Flujo de Caja y un Presupuesto Conjuntos, teniendo en cuenta los meses de “desfase” entre cada una de las fases
4. **Ver resultados, modificar** datos (mes de solape, ud. en cada fase, recursos financieros, etc.)
5. **Repetir** la operativa

### ¿QUÉ DATOS SE NECESITAN?

- Definir si se trata de **fases reales** o es una simple agrupación de **estudios independientes**. (En el primer caso los pagos relativos a la adquisición de solar se tratan de forma distinta, porque se supone que todo el solar se desembolsa en la primera fase)
- La **identificación de los estudios** de Gestinmo que componen cada fase (nombre, versión y Mes y Año de comienzo de cada fase)
- El **total de la operación** en cuanto a importe de solar, superficies y unidades
- **La parte imputable a cada fase** (a partir del número de unidades se calcula la superficie)

### ¿QUÉ RESULTADOS SE OBTIENEN?

- **Flujo de Caja** Conjunto (Idéntico al flujo de caja de Gestinmo salvo que el total de meses es variable)
- **Gráficos** Conjuntos
  - Curvas de saldo acumulado de tesorería, del conjunto
  - Plan de Etapas de las fases
  - Desglose de Costes conjunto
- **Presupuesto** conjunto
  - Presupuesto de gastos
  - Estructura de ventas de cada fase
  - Ratios: Margen bruto, BAIL, BAI
  - Márgenes unitarios detallados de cada fase

### REQUERIMIENTOS INFORMATICOS

Para su utilización no se necesitan especiales conocimientos informáticos

Son necesarios:

- Hoja de cálculo Excel 2000 o superior
- Gestinmo
- InmoSuelo (opcional)