

Informacion contenida en este libro. Cada hoja contiene lo siguiente:

Hojas de Resultados

Estudio economico
Flujos de caja y Cuadros de ventas
Flujo de caja en detalle
Resumen Economico - Financiero y TIR
Resumen en 2 Hojas (Simplificado)
Balance de cada Ejercicio
Anexo de Honorarios de Proyecto
Anexo de Encaje de Edificabilidad

Est
CFd
CF
Resumen
Sim
BAL
Pyto
Encaje

Gráficos

Desglose de costes **DGC**
Plan de Etapas **PET**
Saldo Final de Tesoreria **STF**
Explotacion de Alquiler. Saldos Anuales **SFAIq**
Pagos y Cobros Mensuales **PCM**
Plan de Ventas y %Obra **GVE**

Otras Hojas

Valoracion del Solar - Metodo Residual Dinamico	MRD	Riesgos de Cartera de Letras	RCar
Ventas Diferidas con Alquiler	Dif	Rehabilitacion. Subvenciones	Rehab
Rentabilidad en caso de Alquiler	AlqCF	Cooperativas. Aportaciones y Pagos Iniciales	Coop

Entrará en cada hoja pinchando en la pestaña correspondiente, en la parte inferior

AVISOS

Las hojas de Flujo de Caja y gráficos asociados no serán utilizables si solo se introdujeron datos para el Estudio Económico. Saber esto es responsabilidad del usuario. También puede haber algun error no detectado en la entrada de datos que provoque descuadres entre el estudio y el Flujo de caja

Se proporcionan unos avisos para comprobar esta coherencia y si solo es de uso el estudio economico

Si aparece un #DIV/0! Es que hay algun descuadre en datos

RESUMEN ECONOMICO-FINANCIERO DE LA OPERACION

A) Datos Básicos de: ViviendaLibre V:1 €

A.1. TIPOLOGIA

Uso yTipo: Residencial Libre
 Régimen: Venta
 Municipio: Benalmadena
 Provincia: Malaga
 Inicio en: 7 / 2017

A.2. UNIDADES A PROMOVER

	Numero	M2.construidos	
Viviendas	25	2.040	Superficie del Solar (m2)
Locales	2	300	780
Garajes	27	945	
Trasteros	25	280	

A.3. PLAZOS (meses desde inicio)

Escritura del Solar: 4	Licencia: 7	Inicio de Obra: 9	Entrega de llaves: 26
	Concesión de Hipoteca: 7	Fin de Obra: 23	

A.4. DATOS ECONOMICOS

	€	Ratio s/ventas	% s/costes
A.4.1. Ventas Totales	5.802.500	1	117,55%
A.4.2. Coste total promocion con gastos financ.	4.936.269	,85	
Coste del Solar, incl. impuestos (Cap.A)	1.834.444	,32	37,16%
Coste de Construccion (Cap.B)	2.075.112	,36	42,04%
Otros costes	1.026.714	,18	20,80%

A.5. RESULTADOS

A.5.1. BAII -Benef.antes Imp. e Interes.	973.971
A.5.2. BAI. -Beneficio antes Impuestos	866.231
A.5.3. BN. (Beneficio Neto)	649.673

B) Financiación

B.1. RECURSOS UTILIZADOS

	TOTAL
B.1.1. Capital aportado + Saldo inicial en Contabilidad	1.050.000
B.1.2. Prestamo hipotecario	3.724.200
B.1.3. Linea de avales (cantidades entregadas a cuenta)	2.078.300
B.1.4. Linea de descuento de cartera (Riesgo Maximo)	0
B.1.5. Financiacion adicional e inversores externos	780.000
B.1.6. Apalancamiento (Fondos Ajenos/Fondos Propios)	428,97%

B.2. GASTOS FINANCIEROS

B.2.1. Intereses aplazamiento mas hipoteca solar	6.667
B.2.2. Intereses del préstamo hipotecario	57.240
B.2.3. Gastos de avales	4.034
B.2.4. Gastos financieros de descuento de cartera	0
B.2.5. Intereses de financiación adicional	39.800
B.2.6. Recargo aplazamiento pago obra	0
B.2.7. Intereses sobre saldos finales	0
TOTAL de Gastos financieros	107.741

C) Análisis y parámetros de Rentabilidad

C.1. PROM. Rentab.ESTATICA

	TOTAL	Anualizado
C.1.1. REI, de Inversión (BAII / Coste Total)	19,73%	7,89%
C.1.2. REDI, desp.Intereses (BAI/Coste Tot.)	17,55%	7,02%
C.1.3. ROE (BN / Recursos propios)	61,87%	24,75%
C.1.4. MgV, Margen Ventas ant.Imp (BAI/Vta)	14,93%	5,97%

C.2. PROMOCION. Rent. DINAMICA

	K(% anual)	Id. Mensual	€
C.2.1. VAN a coste medio ponderado capital	25,00	1,8769%	141.879
C.2.2. VAN a tasa descuento alternativa 2	50,00	3,4366%	(875.304)
C.2.3. VAN a tasa descuento alternativa 3	0,00	0,0000%	0
C.2.4. TIR (Tasa Interna de Rentabilidad) de la Operacion	29,03%	11,4950%	
C.2.5. PayBack. Meses de Recuperación de la Inversión	25		

C.3. RENTABILIDAD DEL ACCIONISTA (TIR)

15,80% 1,2296%

NOTA: La rentabilidad dinamica se calcula en base a los flujos netos de caja derivados de los siguientes supuestos:

- Se supone el cobro total de la hipoteca en el momento de la entrega de la vivienda
- No se consideran gastos financieros ni Imp. Sociedades, excepto Los avales de cantidades entregadas a cuenta, por tratarse de una exigencia legal

NOMBRE DE LA PROMOCION**ViviendaLibre V:1****Importes en €***Inversion Sujeto Pasivo del IVA: Solar unicamente*

Municipio:	Benalmadena		
Nº aprox.habitantes :	80.000,		
Provincia:	Malaga		<i>Cod. Prinex</i>
Comunidad autónoma:	ANDALUCIA		1
Tipo de Edificio	Bloque Aislado	4 Plantas	0
TIPO y USO DE PROMOCION	Residencial Libre		1
Tipo del Impuesto de Sociedades (%)	25,00		
REGIMEN DE LA PROMOCION	Venta		1
Tipo Adquisición Solar	Compraventa		1
Régimen Fiscal Solar	IVA	Precio del Solar: 1.750.000	1
Superficie del Solar (m2)	780		

EDIFICABILIDAD	M2 construido	Sup.Unit	Nº unidades
Viviendas	2.040	81,6	25
Locales	300	150,0	2
Garajes B/Rasante independientes	945		27
Trasteros B/Rasante independientes	280		25
Sup. Bajo Rasante:	1.225		52
Sup. Sobre Rasante:	2.340		27
TOTAL sobre y bajo Rasante:	3.565		79

COSTE CONSTRUCCION/(M2 CONSTRUIDO)

Viviendas	750	<i>%Revisión Precios o Varios: 0,00</i>	
Locales	450		
Garajes	300	B/Rasante	0 S/Rasante
Trasteros	200	B/Rasante	0 S/Rasante
Acondicionamiento de parcela	25	S/Rasante	1,20 Pto.Ejec.Contrata / P.E.Material

PRECIOS de VENTA :**Libre****/M2 constr.**

Viviendas (M2)	,	2.400,00
Locales (M2)	,	1.650,00
		<u>Vinculados</u> <u>Independientes</u>
Garajes S/Rasante (UD)	,	0,00
Garajes B/Rasante (UD)	,	12.000,00
Trasteros S/Rasante (UD)	,	0,00
Trasteros B/Rasante (UD)	,	3.500,00

PRESTAMO HIPOTECARIO**Importe****% s/Pr.Venta****%s/ P.Max.V.****% Interes**

Viviendas	3.427.200	70,00		2,25
Locales	297.000	60,00		2,25
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
TOTAL Concedido	3.724.200			

1.-PRESUPUESTO DE GASTOS		%	Importes	% s/coste	% s/ventas
A1.-Precio Adquisición del Solar			1.750.000		
A2.-Impuestos T.P. y A.J.D.	1,50		26.250		
A3.-Impuesto Municipal de plusvalía			0		
A4.-Gastos documentales y de titulacion			1.394		
A4.1.-Notaria	0,00	858			
A4.2.-Registro Propiedad		535			
A5.- Gastos adicionales en Entes Locales			100		
A6.- Levantamiento topografico			1.200		
A7.- Estudio geotecnico			3.000		
A8.-Honorarios API en Adquisicion de Solar	3,00		52.500		
A.-Presupuesto Total del Solar			1.834.444	37,16	31,61
<u>B1.-Construcción: Obra Civil e Instalaciones</u>			2.004.500		
B1.1.- Viviendas		1.530.000			
B1.2.- Locales		135.000			
B1.3.- Garajes B/Rasante y S/Rasante		283.500			
B1.4.- Trasteros B/Rasante y S/Rasante		56.000			
		0			
B2.- Acondicionamiento de parcela			3.900		
B3.- Acometidas (energia, agua, gas, tfno, etc.)			13.342		
B4.- Boletines de Instaladores			3.160		
B5.- Revisión de Precios y Varios de Obra	%		0		
B6.- Control de Calidad	1,00		20.084		
B7.- Seguridad e Salud (sobre B1+B2)	1,50		30.126		
B.-Presupuesto Total de Obra			2.075.112	42,04	35,76
<i>50% Descuento sobre tarifas colegiales</i>					
	% Pactado	<i>Andalucia 10,01</i>			
<u>C1.-Arquitectos</u>	5,01		107.641		<i>5,36% del P.Ejec.Contr</i>
C1.1.-Proyecto Básico	41,0	34.344			
C1.2.-Proyecto de ejecución	47,5	39.789			
C1.3.-Dirección de obra	30,0	25.130			
C1.4.-Liquidación y Recepción	10,0	8.377			
<u>C2.-Aparejadores, Secur.Salud, C.Calidad</u>	2,51		32.068		
C2.1.-Dirección de .Obra		20.942			
C2.2.-Liquidacion de Obra		8.377			
C2.3.-Estudio Seguridad y Salud		1.100			
C2.4.-Seguridad y Salud. Aprob.Plan	0,30	330			
C2.5.-Coord.Obra Plan Seguridad y Salud	1,20	1.320			
C2.6.-Plan Control de Calidad	0,00	0			
<u>C3.- Proyectos Especificos y de Instalaciones</u>			2.513		
<u>C4.- Dirección de Obra de Instalaciones</u>			2.513		
<u>C5.-Visados Colegiales</u>	0,128		6.929		
C.-Honorarios Facultativos			151.665	3,07	2,61
	%				
D1.-Licencia Obras (ICIO+ Tasas)	3,60		67.650		
D2.-Declaración de Obra Nueva			31.642		
D2.1.-Impuesto A.J.D.	1,50	30.126			
D2.2.-Notaria		932			
D2.3.-Registro Propiedad		584			
D3.-Division Horizontal			69.309		
D3.1.-Impuesto A.J.D.	1,50	56.376			
D3.2.-Notaria (% reduccion - Importe)	5,	9.398			
D3.3.-Registro Propiedad	5,	3.535			
D4.-Constitucion Prest. Hipotecario Subrogable			108.524		
D4.1.-Impuesto A.J.D.	1,50	76.113			
D4.2.-Notaria (% reduccion - Importe)	5,	6.317			
D4.3.-Registro Propiedad	5,	3.361			
D4.4.-Gastos de tasación		1.653			
D4.5.-Seguros Varios (Incendio, Resp.Civil ..)		2.458			
D4.6.-Monitoring de Certificaciones	0,00	0			
D4.7.-Comisión de apertura y Gastos estudio	0,50	18.621			
D5.-Tasas Viviendas V.P.O. y V.P.P.			0		
D6.-Impuesto Actividades Económicas (IAE)			4.909		
D7.-Imp. Bienes Inmuebles	Del Solar. 2 años		2.426		

D8.-Seguro Decenal LOE	0,50% Póliza	0,30% OCT	16.067
D9.-Tasa de Licencia 1ª Ocupación + Cedula de habitabilidad :			2.247

D.-Gastos legales de la Promoción			302.774	6,13	5,22
--	--	--	----------------	-------------	-------------

E1.1.- Estudio Viabilidad, Legales y otros Inicio	1,00% Solar	17.500			% s/BAI
E1.2.- Gastos Gerenciales	5,00% Resto coste	136.092	153.592		17,73
E2.1.- Gastos Administración	4,00% Resto coste	102.667	102.667		11,85
E2.2.- Imprevistos	0,00% Inv/Res.cos	0			

E.-Gastos Generales Promoción			256.260	5,19	4,42	29,58
--------------------------------------	--	--	----------------	-------------	-------------	--------------

F1.-Comercialización de Ventas	2,50	145.063
F2.-Gastos de Publicidad	1,00	58.025
F3.-Gastos de Postventa	0,25 de Obra Cap.B	5.188

F.-Gastos de comercialización y posventa			208.275	4,22	3,59
---	--	--	----------------	-------------	-------------

G1.-Intereses Aplazam. de Hipot. Solar		6.667
G2.-Intereses préstamo hipotecario		57.240
G3.-Intereses préstamo puente		39.800
G4.-Gtos.financ.descuento letras		0
G5.-Gastos financieros de avales		4.034
G6.-Recarg.financ.aplaz.pago obra		0
G7.-Intereses S/saldos finales		0

G.-Total Gastos Financieros			107.741	2,18	1,86
------------------------------------	--	--	----------------	-------------	-------------

H.-Otros Gtos.Acc.Correctoras			0	0,00	0,00
--------------------------------------	--	--	----------	-------------	-------------

COSTE NETO DE LA PROMOCION		4.936.269	100,05	85,07
IMPUESTO DE SOCIEDADES		216.558		
COSTE TOTAL DE LA PROMOCION		5.152.827		

2.-ESTRUCTURA DE VENTAS

M2 Imp/M2 Imp. TOTAL

Los Garajes y Trasteros, van por Ud

Viviendas /M2 constr.	2.040	2.400,00	4.896.000
Locales /M2 constr.	300	1.650,00	495.000
	0	0,00	0
Garajes B/Rasante independientes	27	12.000,00	324.000
	0	0,00	0
	0	0,00	0
	0	0,00	0
	0	0,00	0
	0	0,00	0
Trasteros B/Rasante independientes	25	3.500,00	87.500

IMPORTE TOTAL VENTAS		5.802.500
-----------------------------	--	------------------

100,00**3.-RESULTADO ECONOMICO. Ratios de Rentabilidad**

Total Ventas	5.802.500		
Total Costes de Explotación (Cap.A a E)	4.620.254		
- Margen Bruto Explotación		1.182.246	23,95 20,37
Gastos de Comercialización (Cap.F)	208.275		
- Benef. antes Intereses e Impuestos (BAII)		973.971	19,73 16,79
Gastos Financieros (Cap.G)	107.741		
- Beneficio antes de Impuestos (BAI)		866.231	17,55 14,93
% Beneficios/Coste Explotación		18,75	
% Beneficios/Coste Total ; %Benef/Ventas (MgV)		17,55	14,93
% Repercusión Suelo/Ventas		30,16	
Repercusión suelo/M2 Edificado s/rasante		747,86	
Repercusion Suelo/m2.Edificado b/rasante		0,00	
Indice Calidad Promoción: Venta/Coste de Explotación		1,26	
Fórmula Valoración, con R1 y R2:	Coef. R1 =	1,39	
Precio Solar = (Venta - R2*Construcción) / R1	Coef. R2 =	1,62	

4.-RESULTADO y MARGEN Unitario

	UD.	M2 Const.	Prec.venta	Coste	Margen	% S/Coste
Viviendas	25	81,6	195.840	164.402	31.438	19,12
Locales	2	150,0	247.500	190.156	57.344	30,16
	0	0	0	0		0,00
Garajes B/Rasante independientes	27,00	35	12.000	13.791	-1.791	-12,98
	0,00	0	0	0		0,00
	0	0	0	0	0	0,00
	0	0	0	0	0	0,00
	0	0	0	0	0	0,00
	0	0	0	0	0	0,00
Trasteros B/Rasante independientes	25	11	3.500	2.942	558	18,97

ANEXO .-Presupuesto de INSTALACIONES	Precio Unitario	Pres. Parcial	Honorarios	Id. Direccion	% Honor	Hay Pre.
	/m2.const	E.C. (PECI)	Pyto. Ingenieria	Obra Ing.	s/ PEMI	Reduc?
Fontanería (Agua fría y caliente)	0	0	0			
Agua Sanitaria Solar	0	0	0			
Red Eléctrica en Alta y Baja Tensión	0	0	0			
Calefacción	0	0	0			
Climatización y Aire Acondicionado	0	0	0			
Aparatos de Elevación y Escaleras Mecánicas	0	0	0			
Detección y Extinción de Incendios	0	0	0			
Telecomunicaciones y Redes	0	0	0			
Seguridad Física y Electrónica	0	0	0			
Sistemas Centralizados de Control de Instalac.	0	0	0			
Grupos Electrógenos y SAI	0	0	0			
Apertura de Garaje	0	0	0			
Cogeneración	0	0	0			
Iluminación artística de Fachada	0	0	0			
Grupos de Presión	0	0	0			
Góndolas de Limpieza y Otros Varios	0	0	0			
Totales	0	0	0	0		

Anexo de Estimacion de Honorarios de Arquitectos

ViviendaLibre V:1

Datos de partida

Presup.Ejec.	Tarifas de	M2 total sobre y	Honorarios	% de
Material	Colegio	bajo rasante:	Minimos (1)	Reduccion
1.673.667	Andalucia	3.565	85.913	50

Tipos y honorarios Basicos de Colegios

Presupuesto de Ejec.Material

1.673.667

% Tipo aplicable: 10,01

Honorarios Basicos (H): 167.534**C1.- Desglose de Honorarios aplicables**

(% de Honorarios Basicos, H, excepto donde se indique)

	Propuesto por Colegios		APLICABLE	HONORARIOS	c/reduccion
	Minimo	Complementos			
Arquitectura y Direccion de Obra					
C1.1 Est.Previo, AntePyto. y Proyecto Básico (3)	40,0		40,0	67.014	Incluye Memoria, Planos, Presup.
Certificado Viabilidad Geometrica		1,0	1,0	1.675	
Expediente de Arbolado		1,0	0,0	0	
Gestion y tramitación de Permisos		8,0	0,0	0	
				34.344	
C1.2 Proyecto de Ejecución (4)	30,0		40,0	67.014	Incluye lo anterior y Mediciones, Pliegos
Memoria de calidades		2,5	0,0	0	de Condiciones, Plan de Control y
Normas de Actuacion de Siniestros		2,5	2,5	4.188	Anexos de cumplimiento del CTE
Coordinacion seguridad y salud en proyecto		2,5	2,5	4.188	
Gestión de residuos de la Obra		2,5	2,5	4.188	
Certificado de Eficiencia Energetica		Importe a determinar		0	
				39.789	
C1.3 Dirección de Obra (3)	30,0		25,0	41.884	
Proyecto fin de obra		10,0	4,0	6.701	
Libro del edificio		7,0	1,0	1.675	
				25.130	
C1.4 Liquidación y Recepción (3)	10,0		10,0	16.753	
				8.377	
	110,0	37,0	128,5	215.281	107.641 6,43% del PEMat 5,36%
C2.1 Aparejador. Dirección de Obra				20.942	Como Arquitecto
C2.2 Liquidación				8.377	
C2.3 Estudio de Segur. y Salud, encargo a Arquitecto		3291,7		2.200	1.100 NOTA (3) Toma el mayor de los 2
Idem , encargo a Aparejador (3)		2169,1	2.200,0		
C2.5 Coordinación de Seguridad y salud		1,20	1,2	2.640	1.320 s/Mayor de los 2 Honor. Est. Seg.Salud
C3 Proyectos Especificos y de Instalaciones		6,50	3,0	5.026	2.513 Excepto si se detallan en Anexo de Instalaciones
C5 Se abonan Visados Colegiales? (0-SI 1-NO)					
			Totales	225.147	141.892

Observaciones

DESDE EL 1-1-2010 la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, sobre liberalizacion de servicios, impide que los Colegios Profesionales publiquen Honorarios siquiera orientativos. Por tanto, lo recogido en este cuadro se basa en los ultimos datos conocidos, de 2009, y sirve meramente de orientacion

Este Anexo tiene la finalidad, no solo de estimar una cifra de honorarios de Proyecto en el Estudio de Viabilidad, sino tambien, y principalmente, la de detallar todas las labores que puede llegar a realizar la Direccion Facultativa, con toda la complejidad introducida por el CTE y por la nueva normativa, estableciendo un metodo para poder consensuar los honorarios finales a negociar con el Arquitecto en el momento de la contratacion de sus servicios

DATOS RESUMEN DE FLUJOS DE CAJAPromoción: **ViviendaLibre** Ver-1

€

Euro

1.-SOLAR

Importe Solar	1.750.000	
Importe Hipot.Solar	400.000	4, % de interés
Mes Formalización Escritura		4

Pagos	Meses	Euro	Meses	Euro	Meses	Euro
	1	300.000	13		25	
	2		14		26	
	3		15		27	
	4	1.450.000	16		28	
	5		17		29	
	6		18		30	
	7		19		31	
	8		20		32	
	9		21		33	
	10		22		34	
	11		23		35	
	12		24		36	

2.-FECHAS INICIO Y TERMINACION

	Mes-Inicio	Mes-Terminación
Promoción	JULIO	2.017
Programa de Obras	9	23
Concesión Licencia	7	
Concesión Hipoteca	7 Entrega llaves	26
Programa de Ventas :	<i>A efectos de comienzo y final de actividad</i>	
Viviendas	12	24
Locales	18	22
Garajes	12	24
Trasteros	12	24

3.-DATOS DE LA OBRA

	Pyto basico	Pyto Ejecucion	Mes de Inicio	Plazo
Mes de Entrega de:	4	6		
Importe Total Obra	2.004.500		9	15
Importe Urbanización Int.	3.900		20	4
Revisión de Precios	0		0	
Importe Varios Const	66.712			
Meses de aplazamiento de pago(Sin Recargo)				3
% Retención de Garantía				5,00
% Devolución Retención de Garantía Recep. Provis.				50,00
Meses entre devolución Retención Provis. y Definit.				6

Ritmo Ejecucion de Obras:

Meses	% Certif.	Meses	% Certif.	Meses	% Certif.
1	,	13	8,	25	,
2	,	14	9,5	26	,
3	,	15	10,5	27	,
4	,	16	11,	28	,
5	,	17	11,	29	,
6	,	18	11,	30	,
7	,	19	9,8	31	,
8	,	20	7,2	32	,
9	,8	21	5,	33	,
10	2,	22	3,	34	,
11	3,7	23	1,5	35	,
12	6,	24	,	36	,

4.-PRESTAMO HIPOTECARIO

	Mes Concesión	7		
	Mes de Formalizacion	8		
	Plazo Amort.Años(Viv.Libre y no Vin.)	25		
Importe Prestamo	3.724.200		Cobro Promotor:	2.979.360
<u>Ritmo Cobro</u>			(%S/Total Prestamo)	
Etapas Obra: Proporcional			Viviendas	80,00
(en %) Certif.Obra			Locales	80,00
			Garajes	0,00
			Trasteros	0,00
<i>Dispos.Inicial</i>				

5.-FINANCIACION

Descuento de Cartera	NO	<u>Capital Social</u>	1.050.000
Recargo Finan. Obra	NO	Prestamo Puente	780.000
Liquidacion de IVA	MENSUAL	2	
<u>Características del Descuento de Cartera:</u>			
Meses Plazo Dto.	0	Volumen Descuento	0
% Descuento	0,00	Limite de Riesgo	0
% Comisión	0,00		
% Retención	0,00		
% Int.c/h	0,00	-	-
<u>Características del Recargo Financiero :</u>			
Meses Aplazam.	0		
% Recargo	0,00		

DESEMBOLSOS-REINTEGROS

CAPITAL(Reintegro :mes final)		Prestamo Puente		
% Dividendos Brutos		% Int.Nominal Anual	3,00	
Repartidos :	0	% Comisión Apertura	7,00	
DESEMBOLSOS :		DESEMBOLSOS-Reintegros		
Mes-Desem.	Importe	Mes-Desem	Importe	Mes-Reint.
1	300.000	6	300.000	18
3	750.000			
		4	480.000	15

Otros Gastos Financieros:

% Int.Anuales Comisión Avales Cantidades a Llaves	1,00
%Interes Anual S/Saldos Finales Disponibles	0,00
%Interes Anual s/Saldos Finales Favorables	0,00

6.-DISTRIBUCION GASTOS Admon.-Gerenciales-Publicidad-Comercializacion

	% Gastos	Plazo a contar Inicio	Forma de Meses Distrib.	Forma de Contrat.
Admon (Solar - Resto Inve	4, % - 3,	8	25	PROPOF Sociedades
Gerenciales (Solar - Resto	5, % - 1,	10	20	LINEAL Sociedades
Comercialización (Ventas)	2,50	12	24	PROPOF Sociedades
Publicidad (Ventas)	1,00	12	24	PROPOF Sociedades

(%)SOBRE PRECIO VENTA

6.1.-CONDICIONES GENERALES DE VENTA :

	ENTRADA	LETRAS(2)	IPOTECA
Viviendas	10,	20,	70,
Locales	20,	20,	60,
Garajes	50,	50,	,
Trasteros	50,	50,	,

Numero de Unidades vendidas cada mes

Numero e Importe de Letras firmadas cada mes

Mes	Viviendas	Locales	Garajes	Trasteros	Letras	Viviendas	Locales	Garajes	Trasteros
1					26	,	,	,	,
2					25	,	,	,	,
3					24	,	,	,	,
4					23	,	,	,	,
5					22	,	,	,	,
6					21	,	,	,	,
7					20	,	,	,	,
8					19	,	,	,	,
9					18	,	,	,	,
10					17	,	,	,	,
11					16	,	,	,	,
12		1		1	15	2.611,2	,	400,	116,67
13		1		1	14	2.797,71	,	428,57	125,
14		1		1	13	3.012,92	,	461,54	134,62
15		1		1	12	3.264,	,	500,	145,83
16		1		1	11	3.560,73	,	545,45	159,09
17		1		1	10	3.916,8	,	600,	175,
18		1		1	9	4.352,	,	666,67	194,44
19		1		1	8	4.896,	,	750,	218,75
20		1		1	7	5.595,43	,	857,14	250,
21		2		2	6	13.056,	,	2.000,	583,33
22		2	2	4	5	15.667,2	19.800,	4.800,	700,
23		2		2	4	19.584,	,	3.000,	875,
24		2		2	3	26.112,	,	4.000,	1.166,67
25		2		2	2	39.168,	,	6.000,	1.750,
26					1	,	,	,	,
27		2		2	0	,	,	,	,
28		2		2	0	,	,	,	,
29		2		2	0	,	,	,	,
30					0	,	,	,	,
31					0	,	,	,	,
32					0	,	,	,	,
33					0	,	,	,	,
34					0	,	,	,	,
35					0	,	,	,	,
36					0	,	,	,	,
Suma Ud.	25	2	27	25	Imp.Total	744.192,	99.000,	126.000,	33.250,
Total Venta	4.896.000,	495.000,	324.000,	87.500,	de Letras	Suma Total: 1.002.442,			

7.2-Cuadro DE VENTA**-Condiciones**

Importes TOTALES :

	ENTRADA	LETRAS(2) HIPOTECA		TOTAL
Viviendas	19.584,	39.168,	137.088,	195.840,
Locales	49.500,	49.500,	148.500,	247.500,
	,	,	,	,
Garajes B/Rasante independientes	6.000,	6.000,	,	12.000,
	,	,	,	,
	,	,	,	,
	,	,	,	,
	,	,	,	,
Trasteros B/Rasante independientes	1.750,	1.750,	,	3.500,

POR UNIDADES /MENSUALIDAD :

7.3.-DETALLE APLAZAMIENTOS EN**LETRAS HASTA LLAVES HIPOTECA(1)**

€ (Valor medio estimado-2):	Numero	Importe(3)	MENSUAL
Viviendas	12,	3.264,	597,88
Locales	6,	8.250,	647,65
	,	,	,
Garajes B/Rasante independientes	12,	500,	,
	,	,	,
	,	,	,
	,	,	,
	,	,	,
Trasteros B/Rasante independientes	12,	145,83	,

NOTAS 1.-%T.A.E.ANUAL HIPOTECA= 2,2733
 IDEM.(Venta Independiente) = 2,2733
 TIPO ANUALIDAD = CONSTAN
 IDEM.(Venta Independiente) = CONSTANTE

- SE SUPONEN TIPOS DE INTERES FIJOS
- SE SUPONE UN PLAZO DE CARENCIA MAXIMO DE 3 ANOS,QUE SE TERMINA EN CASO DE SUBROGACION EN PLAZO ANTERIOR
- 2-Estimacion del IMPORTE DE LETRAS correspondiente a una venta realizada en el primer mes del periodo de ventas
- 3.-NO SE CARGAN INTERESES HASTA ENTREGA DE LLAVES

PROMOCION INMOBILIARIA	NOMBRE: ViviendaLibre	Versión 1			TIPO: Residencial Libre			REGIMEN PROM
CONCEPTOS	MESES	2.017 Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	2.017 Diciembre	Enero
€		1	2	3	4	5	6	7
I.-PAGOS								
ADQUISICION DE SOLAR		300.000	0	0	1.450.000	0	0	0
I.T.P. Y A.J.D. SOLAR		0	0	0	0	26.250	0	0
OBRA DE EDIFICACION		0	0	0	0	0	0	0
Acondicionamiento de parcela		0	0	0	0	0	0	0
REVISION DE PRECIOS EDIF.		0	0	0	0	0	0	0
VARIOS CONSTRUCCION		0	0	0	0	4.200	0	0
RETENCIONES por Obra		0	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION RETENCION OBRA		0	0	0	0	0	0	0
HONORARIOS DE PROYECTO		0	0	0	0	37.660	0	0
HONORARIOS DIRECCION OBRA		0	0	0	0	0	0	0
LICENCIA DE OBRAS Y 1º OCUP.		0	0	0	0	0	0	67.650
GASTOS Credito, Monitoring e Imp.Locales		0	0	0	10.973	1.213	0	99.338
GTOS.LEGAL(Not-Reg-Seg.Dec)		0	0	0	1.347	535	0	13.003
RETENCIONES I-R-P-F		0	0	0	-202	-5.729	0	-1.950
LIQUIDACION Retenc. I-R-P-F		0	0	0	0	0	0	5.931
GASTOS de Administracion		0	0	0	52.993	2.794	0	7.200
HONORARIOS GERENCIALES		0	0	0	17.500	0	0	0
GASTOS DE COMERCIALIZACION		0	0	0	0	0	0	0
GASTOS DE PUBLICIDAD		0	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION Credito SOLAR		0	0	0	0	0	0	0
INTERESES APLZ.COMPRA SOLAR		0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito SOLAR		0	0	0	0	1.333	1.333	1.333
INTERESES Credito.Viviendas		0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito. Locales		0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito. Garajes		0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito. Trasteros		0	0	0	0	0	0	0
GASTOS AVALES ENTRA CUENTA		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PAGOS		300.000	0	0	1.532.611	68.256	1.333	192.504
II.-COBROS								
Hipoteca de SOLAR		0	0	0	400.000	0	0	0
ENTRADA Viviendas		0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID.		0	0	0	0	0	0	0
HIPOTECA ID.		0	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Locales		0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID.		0	0	0	0	0	0	0
HIPOTECA ID.		0	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Garajes		0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID.		0	0	0	0	0	0	0
HIPOTECA ID.		0	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Trasteros		0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID.		0	0	0	0	0	0	0
HIPOTECA ID.		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL COBROS		0	0	0	400.000	0	0	0
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)		-300.000	0	0	-1.132.611	-68.256	-1.333	-192.504
SALDO INICIAL		0	0	0	750.000	79.503	-1.043	294.074
SALDO FINANCIERO		-300.000	0	0	-382.611	11.247	-2.376	101.570
III.- CONCILIACION del IVA Inversion Sujeto Pasivo del IVA: Solar unicamente								
IVA REPERCUTIDO - 10 y 21%		63.000	0	0	304.500	0	0	0
IVA SOPORTADO - 10 y 21%		63.000	0	0	319.586	9.490	0	4.243
DIFERENCIAS (R-S) IVA		0	0	0	-15.086	-9.490	0	-4.243
IVA ACUMULADOS		0	0	0	-15.086	-9.490	0	-4.243
LIQUIDACION IVA HACIENDA		0	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION IVA		0	0	0	0	0	0	0
SALDO TOTAL FINANCIERO		-300.000	0	0	-397.697	1.757	-2.376	97.327
IV.-ACCIONES CORRECTORAS								
DESCUENTO DE CARTERA		0	0	0	0	0	0	0
GASTOS FINAN.DTO.CARTERA		0	0	0	0	0	0	0
RECARGO FINAN. CERT.OBRA		0	0	0	0	0	0	0
CAPITAL SOCIAL		300.000	0	750.000	0	0	0	0
OTRA FINANCIACION REMUNERADA		0	0	0	0	0	300.000	0
OTROS INVERSORES EXTERNOS		0	0	0	480.000	0	0	0
INTERES FINANCIACION REMUN		0	0	0	0	0	-750	-750
INTERES INVERSORES EXTERNOS		0	0	0	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800
REPARTO DIVIDENDOS NETOS		0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO RENTAS CAPITAL		0	0	0	0	0	0	0
C/H DTO.OTROS GASTOS E INGRESOS		0	0	0	0	0	0	0
-Imp.SOCIEDADES		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACCIONES CORR.		300.000	0	750.000	477.200	-2.800	296.450	-3.550
SALDO CORREGIDO TESORERIA		0	0	750.000	79.503	-1.043	294.074	93.777
INTERESES SOBRE SALDOS FINALES		0	0	0	0	0	0	0
Saldo de TESORERIA		0	0	750.000	79.503	(1.043)	294.074	93.777

PROMOCION INMOBILIARIA	LOCION : Venta					FECHA: 25-jul-18		
	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018	2018
CONCEPTOS	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre
€	8	9	10	11	12	13	14	15
I.-PAGOS								
ADQUISICION DE SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
IT.P. Y A.J.D. SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
OBRA DE EDIFICACION	0	0	0	0	16.036	40.090	74.167	120.270
Acondicionamiento de parcela	0	0	0	0	0	0	0	0
REVISION DE PRECIOS EDIF.	0	0	0	0	0	0	0	0
VARIOS CONSTRUCCION	0	402	1.004	1.858	3.013	4.017	4.770	5.272
RETENCIONES por Obra	0	0	0	0	-802	-2.005	-3.708	-6.014
DEVOLUCION RETENCION OBRA	0	0	0	0	0	0	0	0
HONORARIOS DE PROYECTO	43.607	2.147	0	0	0	0	0	0
HONORARIOS DIRECCION OBRA	0	412	1.030	1.905	3.090	4.120	4.892	5.407
LICENCIA DE OBRAS Y 1º OCUP.	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS Credito, Monitoring e Imp.Locales	18.760	0	0	0	0	0	0	0
GTOS.LEGAL(Not-Reg-Seg.Dec)	6.741	0	0	0	0	0	0	0
RETENCIONES I-R-P-F	-7.552	-384	-154	-286	-463	-618	-734	-811
LIQUIDACION Retenc. I-R-P-F	0	0	9.887	0	0	904	0	0
GASTOS de Administracion	2.764	118	81	151	886	1.929	3.353	5.238
HONORARIOS GERENCIALES	0	0	6.805	6.805	6.805	6.805	6.805	6.805
GASTOS DE COMERCIALIZACION	0	0	0	0	762	845	936	1.033
GASTOS DE PUBLICIDAD	0	0	0	7.253	7.253	7.253	7.253	2.901
DEVOLUCION Credito SOLAR	0	400.000	0	0	0	0	0	0
INTERESES APLZ.COMPRAS SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito SOLAR	1.333	1.333	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito.Viviendas	0	0	750	785	873	1.035	1.299	1.650
INTERESES Credito. Locales	0	0	0	4	12	29	56	91
INTERESES Credito. Garajes	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito. Trasteros	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS AVALES ENTRA CUENTA	0	0	0	0	28	0	0	297
TOTAL PAGOS	65.654	404.029	19.402	18.474	37.491	64.404	99.088	142.140
II.-COBROS								
Hipoteca de SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Viviendas	0	0	0	0	19.584	19.584	19.584	19.584
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	2.611	5.409	8.422	11.686
HIPOTECA ID.	0	400.000	18.734	46.835	86.645	140.506	187.341	222.467
ENTRADA Locales	0	0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	0	0	0
HIPOTECA ID.	0	0	1.901	4.752	8.791	14.256	19.008	22.572
ENTRADA Garajes	0	0	0	0	6.000	6.000	6.000	6.000
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	400	829	1.290	1.790
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Trasteros	0	0	0	0	1.750	1.750	1.750	1.750
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	117	242	376	522
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL COBROS	0	400.000	20.635	51.587	125.898	188.575	243.771	286.371
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)	-65.654	-4.029	1.233	33.113	88.407	124.170	144.683	144.231
SALDO INICIAL	93.777	13.420	3.591	-4.609	28.850	109.637	212.359	336.552
SALDO FINANCIERO	28.123	9.391	4.824	28.504	117.257	233.807	357.042	480.784
III.- CONCILIACION del IVA Inversion Sujeto								
IVA REPERCUTIDO - 10 y 21%	0	0	0	0	3.046	3.381	3.742	4.133
IVA SOPORTADO - 10 y 21%	11.154	2.250	5.882	11.191	16.607	21.279	24.925	26.645
DIFERENCIAS (R-S) IVA	-11.154	-2.250	-5.882	-11.191	-13.560	-17.898	-21.182	-22.512
IVA ACUMULADOS	-11.154	-2.250	-5.882	-11.191	-13.560	-17.898	-21.182	-22.512
LIQUIDACION IVA HACIENDA	0	0	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION IVA	0	0	0	15.086	9.490	0	4.243	11.154
SALDO TOTAL FINANCIERO	16.970	7.141	-1.059	32.400	113.187	215.909	340.102	469.425
IV.-ACCIONES CORRECTORA								
DESCUENTO DE CARTERA	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS FINAN.DTO.CARTERA	0	0	0	0	0	0	0	0
RECARGO FINAN. CERT.OBRA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITAL SOCIAL	0	0	0	0	0	0	0	0
OTRA FINANCIACION REMUNERADA	0	0	0	0	0	0	0	0
OTROS INVERSORES EXTERNOS	0	0	0	0	0	0	0	-480.000
INTERES FINANCIACION REMUN	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750	-750
INTERES INVERSORES EXTERNOS	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800	-2.800	0
REPARTO DIVIDENDOS NETOS	0	0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO RENTAS CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0
C/H DTO.OTROS GASTOS E INGRESOS	0	0	0	0	0	0	0	0
-Imp.SOCIEDADES	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACCIONES CORR.	-3.550	-3.550	-3.550	-3.550	-3.550	-3.550	-3.550	-480.750
SALDO CORREGIDO TESORERIA	13.420	3.591	-4.609	28.850	109.637	212.359	336.552	-11.325
INTERESES SOBRE SALDOS FINALES	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo de TESORERIA	13.420	3.591	(4.609)	28.850	109.637	212.359	336.552	(11.325)

PROMOCION INMOBILIARIA								
CONCEPTOS	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo
€	16	17	18	19	20	21	22	23
I.-PAGOS								
ADQUISICION DE SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
I.T.P. Y A.J.D. SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
OBRA DE EDIFICACION	160.360	190.428	210.473	220.495	220.495	220.495	196.441	144.324
Acondicionamiento de parcela	0	0	0	0	975	975	975	975
REVISION DE PRECIOS EDIF.	0	0	0	0	0	0	0	0
VARIOS CONSTRUCCION	5.523	5.523	5.523	4.921	16.957	5.671	1.506	753
RETENCIONES por Obra	-8.018	-9.521	-10.524	-11.025	-11.074	-11.074	-9.871	-7.265
DEVOLUCION RETENCION OBRA	0	0	0	0	0	0	0	0
HONORARIOS DE PROYECTO	0	0	0	0	0	0	0	0
HONORARIOS DIRECCION OBRA	5.665	5.665	5.665	5.047	3.708	2.575	1.545	772
LICENCIA DE OBRAS Y 1º OCUP.	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS Credito, Monitoring e Imp.Locales	0	1.213	0	1.232	0	0	0	250
GTOS.LEGAL(Not-Reg-Seg.Dec)	0	0	0	0	0	0	0	7.029
RETENCIONES I-R-P-F	-850	-850	-850	-757	-556	-386	-232	-1.170
LIQUIDACION Retenc. I-R-P-F	2.163	0	0	2.549	0	0	1.699	0
GASTOS de Administracion	6.862	8.113	8.866	9.268	9.685	9.189	8.019	6.164
HONORARIOS GERENCIALES	6.805	6.805	6.805	6.805	6.805	6.805	6.805	6.805
GASTOS DE COMERCIALIZACION	1.140	1.257	1.388	1.534	1.702	2.776	6.575	4.387
GASTOS DE PUBLICIDAD	2.901	2.901	2.901	2.901	2.901	2.901	2.901	2.901
DEVOLUCION Credito SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES APLZ.COMPRAS SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito.Viviendas	2.067	2.528	3.011	3.494	3.977	4.408	4.724	4.943
INTERESES Credito. Locales	134	180	229	278	327	371	403	425
INTERESES Credito. Garajes	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito. Trasteros	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS AVALES ENTRA CUENTA	0	0	722	0	0	1.346	0	0
TOTAL PAGOS	184.752	214.242	234.209	246.742	255.903	246.051	221.491	171.294
II.-COBROS								
Hipoteca de SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Viviendas	19.584	19.584	19.584	19.584	19.584	39.168	39.168	39.168
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	15.247	19.163	23.515	28.411	34.007	47.063	62.730	82.314
HIPOTECA ID.	245.885	257.594	257.594	257.594	229.492	168.607	117.088	70.253
ENTRADA Locales	0	0	0	0	0	0	99.000	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	0	19.800	19.800
HIPOTECA ID.	24.948	26.136	26.136	26.136	23.285	17.107	11.880	7.128
ENTRADA Garajes	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	12.000	24.000	12.000
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	2.336	2.936	3.602	4.352	5.209	7.209	12.009	15.009
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Trasteros	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	3.500	3.500	3.500
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	681	856	1.051	1.269	1.519	2.103	2.803	3.678
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL COBROS	316.430	334.019	339.232	345.097	320.847	296.757	391.978	252.850
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)	131.679	119.777	105.023	98.355	64.944	50.706	170.487	81.556
SALDO INICIAL	-11.325	98.296	199.829	-6.998	85.010	151.253	217.736	438.142
SALDO FINANCIERO	120.354	218.073	304.852	91.357	149.954	201.959	388.223	519.698
III.- CONCILIACION del IVA Inversion Sujeto								
IVA REPERCUTIDO - 10 y 21%	4.560	5.029	5.550	6.137	6.807	11.104	39.369	19.725
IVA SOPORTADO - 10 y 21%	28.118	28.405	28.591	26.044	23.406	16.510	11.962	9.262
DIFERENCIAS (R-S) IVA	-23.558	-23.376	-23.040	-19.907	-16.599	-5.405	27.407	10.463
IVA ACUMULADOS	-23.558	-23.376	-23.040	-19.907	-16.599	-5.405	27.407	10.463
LIQUIDACION IVA HACIENDA	0	0	0	0	0	0	0	27.407
DEVOLUCION IVA	2.250	5.882	11.191	13.560	17.898	21.182	22.512	23.558
SALDO TOTAL FINANCIERO	99.046	200.579	293.002	85.010	151.253	217.736	438.142	526.311
IV.-ACCIONES CORRECTORAS								
DESCUENTO DE CARTERA	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS FINAN.DTO.CARTERA	0	0	0	0	0	0	0	0
RECARGO FINAN. CERT.OBRA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITAL SOCIAL	0	0	0	0	0	0	0	0
OTRA FINANCIACION REMUNERADA	0	0	-300.000	0	0	0	0	0
OTROS INVERSORES EXTERNOS	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERES FINANCIACION REMUN	-750	-750	0	0	0	0	0	0
INTERES INVERSORES EXTERNOS	0	0	0	0	0	0	0	0
REPARTO DIVIDENDOS NETOS	0	0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO RENTAS CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0
C/H DTO.OTROS GASTOS E INGRESOS	0	0	0	0	0	0	0	0
-Imp.SOCIEDADES	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACCIONES CORR.	-750	-750	-300.000	0	0	0	0	0
SALDO CORREGIDO TESORERIA	98.296	199.829	-6.998	85.010	151.253	217.736	438.142	526.311
INTERESES SOBRE SALDOS FINALES	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo de TESORERIA	98.296	199.829	(6.998)	85.010	151.253	217.736	438.142	526.311

PROMOCION INMOBILIARIA	2.019								2.020
	CONCEPTOS	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero
€	24	25	26	27	28	29	30	31	
I.-PAGOS									
ADQUISICION DE SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IT.P. Y A.J.D. SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OBRA DE EDIFICACION	100.225	60.135	30.068	0	0	0	0	0	0
Acondicionamiento de parcela	0	0	0	0	0	0	0	0	0
REVISION DE PRECIOS EDIF.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VARIOS CONSTRUCCION	865	865	865	865	865	865	865	0	0
RETENCIONES por Obra	-5.011	-3.007	-1.503	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION RETENCION OBRA	0	0	0	50.210	0	0	0	0	0
HONORARIOS DE PROYECTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HONORARIOS DIRECCION OBRA	16.753	0	0	0	0	0	0	0	0
LICENCIA DE OBRAS Y 1º OCUP.	1.997	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS Credito, Monitoring e Imp.Locales	0	0	56.376	0	0	0	0	0	3.677
GTOS.LEGAL(Not-Reg-Seg.Dec)	0	0	12.933	0	0	0	0	0	0
RETENCIONES I-R-P-F	-2.513	0	-1.940	0	0	0	0	0	0
LIQUIDACION Retenc. I-R-P-F	0	3.915	0	0	1.940	0	0	0	0
GASTOS de Administracion	4.794	2.440	4.010	35	35	35	0	0	147
HONORARIOS GERENCIALES	6.805	6.805	6.805	6.805	6.805	6.805	0	0	0
GASTOS DE COMERCIALIZACION	5.169	6.342	93.967	5.083	5.083	5.083	0	0	0
GASTOS DE PUBLICIDAD	2.901	0	0	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION Credito SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES APLZ.COMPRAS SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito.Viviendas	5.075	5.141	5.141	1.234	823	411	-0	-0	-0
INTERESES Credito. Locales	439	446	446	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito. Garajes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito. Trasteros	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS AVALES ENTRA CUENTA	1.641	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PAGOS	139.140	83.080	207.166	64.231	15.550	13.199	-0	3.824	
II.-COBROS									
Hipoteca de SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Viviendas	39.168	39.168	0	172.339	172.339	172.339	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	108.426	147.594	147.594	0	0	0	0	0	0
HIPOTECA ID.	35.126	0	520.934	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Locales	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	19.800	19.800	19.800	0	0	0	0	0	0
HIPOTECA ID.	3.564	0	59.400	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Garajes	12.000	12.000	0	24.000	24.000	24.000	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	19.009	25.009	25.009	0	0	0	0	0	0
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Trasteros	3.500	3.500	0	7.000	7.000	7.000	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	4.844	6.594	6.594	0	0	0	0	0	0
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL COBROS	245.438	253.666	779.332	203.339	203.339	203.339	0	0	
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)	106.299	170.585	572.166	139.108	187.789	190.141	0	-3.824	
SALDO INICIAL	526.311	660.546	863.239	1.751.235	1.626.512	1.819.707	2.009.847	1.970.265	
SALDO FINANCIERO	632.610	831.131	1.435.405	1.890.343	1.814.301	2.009.847	2.009.847	1.966.441	
III.- CONCILIACION del IVA Inversion Sujeto									
IVA REPERCUTIDO - 10 y 21%	22.853	27.545	344.915	42.268	42.268	42.268	0	0	
IVA SOPORTADO - 10 y 21%	7.830	3.455	24.902	2.685	2.685	2.685	0	31	
DIFERENCIAS (R-S) IVA	15.023	24.090	320.013	39.583	39.583	39.583	0	-31	
IVA ACUMULADOS	15.023	24.090	320.013	39.583	39.583	39.583	0	-31	
LIQUIDACION IVA HACIENDA	10.463	15.023	24.090	320.013	39.583	39.583	39.583	0	
DEVOLUCION IVA	23.376	23.040	19.907	16.599	5.405	0	0	0	
SALDO TOTAL FINANCIERO	660.546	863.239	1.751.235	1.626.512	1.819.707	2.009.847	1.970.265	1.966.410	
IV.-ACCIONES CORRECTORA									
DESCUENTO DE CARTERA	0	0	0	0	0	0	0	0	
GASTOS FINAN.DTO.CARTERA	0	0	0	0	0	0	0	0	
RECARGO FINAN. CERT.OBRA	0	0	0	0	0	0	0	0	
CAPITAL SOCIAL	0	0	0	0	0	0	0	0	
OTRA FINANCIACION REMUNERADA	0	0	0	0	0	0	0	0	
OTROS INVERSORES EXTERNOS	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERES FINANCIACION REMUN	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERES INVERSORES EXTERNOS	0	0	0	0	0	0	0	0	
REPARTO DIVIDENDOS NETOS	0	0	0	0	0	0	0	0	
IMPUESTO RENTAS CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	
C/H DTO.OTROS GASTOS E INGRESOS	0	0	0	0	0	0	0	0	
-Imp.SOCIEDADES	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL ACCIONES CORR.	0	0	0	0	0	0	0	0	
SALDO CORREGIDO TESORERIA	660.546	863.239	1.751.235	1.626.512	1.819.707	2.009.847	1.970.265	1.966.410	
INTERESES SOBRE SALDOS FINALES	0	0	0	0	0	0	0	0	
Saldo de TESORERIA	660.546	863.239	1.751.235	1.626.512	1.819.707	2.009.847	1.970.265	1.966.410	

CONCEPTOS	2.020					TOTALES
	Febrero 32	Marzo 33	Abril 34	Mayo 35	Junio 36	
PROMOCION INMOBILIARIA						
€						
I.-PAGOS						
ADQUISICION DE SOLAR	0	0	0	0	0	1.750.000
I.T.P. Y A.J.D. SOLAR	0	0	0	0	0	26.250
OBRA DE EDIFICACION	0	0	0	0	0	2.004.500
Acondicionamiento de parcela	0	0	0	0	0	3.900
REVISION DE PRECIOS EDIF.	0	0	0	0	0	0
VARIOS CONSTRUCCION	0	0	0	0	0	76.099
RETENCIONES por Obra	0	0	0	0	0	-100.420
DEVOLUCION RETENCION OBRA	0	50.210	0	0	0	100.420
HONORARIOS DE PROYECTO	0	0	0	0	0	83.414
HONORARIOS DIRECCION OBRA	0	0	0	0	0	68.251
LICENCIA DE OBRAS Y 1º OCUP.	0	0	0	0	0	69.647
GASTOS Credito, Monitoring e Imp.Locales	0	0	0	0	0	193.032
GTOS.LEGAL(Not-Reg-Seg.Dec)	0	0	0	0	0	41.589
RETENCIONES I-R-P-F	0	0	0	0	0	-28.988
LIQUIDACION Retenc. I-R-P-F	0	0	0	0	0	28.988
GASTOS de Administracion	0	0	0	0	0	155.167
HONORARIOS GERENCIALES	0	0	0	0	0	153.592
GASTOS DE COMERCIALIZACION	0	0	0	0	0	145.063
GASTOS DE PUBLICIDAD	0	0	0	0	0	58.025
DEVOLUCION Credito SOLAR	0	0	0	0	0	400.000
INTERESES APLZ.COMPRAS SOLAR	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito SOLAR	0	0	0	0	0	6.667
INTERESES Credito.Viviendas	-0	-0	-0	-0	-0	53.369
INTERESES Credito. Locales	0	0	0	0	0	3.871
INTERESES Credito. Garajes	0	0	0	0	0	0
INTERESES Credito. Trasteros	0	0	0	0	0	0
GASTOS AVALES ENTRA CUENTA	0	0	0	0	0	4.034
TOTAL PAGOS	-0	50.210	-0	-0	-0	5.296.469
II.-COBROS						
Hipoteca de SOLAR	0	0	0	0	0	400.000
ENTRADA Viviendas	0	0	0	0	0	889.114
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	744.192
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	3.262.694
ENTRADA Locales	0	0	0	0	0	99.000
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	99.000
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	297.000
ENTRADA Garajes	0	0	0	0	0	198.000
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	126.000
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Trasteros	0	0	0	0	0	54.250
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	33.250
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0
TOTAL COBROS	0	0	0	0	0	6.202.500
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)	0	-50.210	0	0	0	906.031
SALDO INICIAL	1.966.410	1.966.410	1.916.200	1.916.200	1.916.200	
SALDO FINANCIERO	1.966.410	1.916.200	1.916.200	1.916.200	1.916.200	906.031
III.- CONCILIACION del IVA Inversion Sujeto						0
IVA REPERCUTIDO - 10 y 21%	0	0	0	0	0	1.002.200
IVA SOPORTADO - 10 y 21%	0	0	0	0	0	732.821
DIFERENCIAS (R-S) IVA	0	0	0	0	0	269.379
IVA ACUMULADOS	0	0	0	0	0	0
LIQUIDACION IVA HACIENDA	0	0	0	0	0	-515.744
DEVOLUCION IVA	0	0	0	0	0	246.334
SALDO TOTAL FINANCIERO	1.966.410	1.916.200	1.916.200	1.916.200	1.916.200	906.000
IV.-ACCIONES CORRECTORA						
DESCUENTO DE CARTERA	0	0	0	0	0	0
GASTOS FINAN.DTO.CARTERA	0	0	0	0	0	0
RECARGO FINAN. CERT.OBRA	0	0	0	0	0	0
CAPITAL SOCIAL	0	0	0	0	-1.050.000	0
OTRA FINANCIACION REMUNERADA	0	0	0	0	0	0
OTROS INVERSORES EXTERNOS	0	0	0	0	0	0
INTERES FINANCIACION REMUN	0	0	0	0	0	-9.000
INTERES INVERSORES EXTERNOS	0	0	0	0	0	-30.800
REPARTO DIVIDENDOS NETOS	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO RENTAS CAPITAL	0	0	0	0	0	0
C/H DTO.OTROS GASTOS E INGRESOS	0	0	0	0	0	0
-Imp.SOCIEDADES	0	0	0	0	-216.558	-216.558
TOTAL ACCIONES CORR.	0	0	0	0	-1.266.558	DIV.Cuenta 0
SALDO CORREGIDO TESORERIA	1.966.410	1.916.200	1.916.200	1.916.200	649.642	649.642
INTERESES SOBRE SALDOS FINALES	0	0	0	0	0	0
Saldo de TESORERIA	1.966.410	1.916.200	1.916.200	1.916.200	649.642	Neto FINAL 649.642

RESUMEN DE PRESUPUESTOS DEL ESTUDIO

25/7/18

Vivienda Libre V:1

Residencial Libre - Venta

Inversión Sujeto Pasivo del IVA: Solar unicamente

€

1.-PRESUPUESTO DE GASTOS**Importes****IVA Soport.**

% costes

% ventas

A.-Presupuesto Total del Solar		1.834.444	12.200	37,16	31,61
A1.-Precio Adquisición del Solar	1.750.000		0		
A2/3.-Impuestos T.P. y A.J.D.	26.250				
A4.-Notaria y Registro	1.394		293		
A5a7.-Estud. geotécnico, topográfico y otros gast	4.300		882		
A8.-Honorarios API en Adquisición de Solar	52.500		11.025		
B.-Presupuesto Total de Obra		2.075.112	207.511	42,04	35,76
B1/5.-Construcción	2.004.500		200.450		
B2a4.- Acond. parcela, acometidas, boletines,etc.	20.402		2.040		
B6.- Control de Calidad	20.084		2.008		
B7.-Seguridad e Salud (sobre B1)	30.126		3.013		
C.-Honorarios Facultativos		151.665	31.850	3,07	2,61
C1.-Arquitectos	107.641		22.605		
C2.-Aparejadores, Segur.Salud, C.Calidad	32.068		6.734		
C3/4.-Ingeniería	5.026		1.055		
C5.-Visados Colegiales	6.929		1.455		
D.-Gastos legales de la Promoción		302.774	13.215	6,13	5,22
D1.-Licencia Obras (ICIO+ Tasas)	67.650				
D2.-Declaración de Obra Nueva	31.642		318		
D3.-Division Horizontal	69.309		2.716		
D4.-Constitución Prest. Hipotecario Subrogable	108.524		6.806		
D5/7/9.- IBI, Tasas, Otras Licencias	4.673				
D6.-Impuesto Actividades Económicas (IAE)	4.909				
D8.-Seguro Decenal LOE más OCT	16.067		3.374		
E.-Gastos Generales Promoción		256.260	50.140	5,19	4,42
F.-Gastos de comercialización y posventa		208.275	43.738	4,22	3,59
G y H.-Total Gastos Financieros y Otros NO deducibles		107.741		2,18	1,86
G1.-Intereses préstamo	103.707				
G2.-Gastos financieros de avales	4.034				
G3.-Otros	0				
		0			
COSTE NETO DE LA PROMOCION		4.936.269	358.652		85,07

2.-ESTRUCTURA DE VENTAS**M2****imp. TOTAL****IVA Reperc.**

Viviendas /M2 constr.	2.040	4.896.000	489.600
Locales /M2 constr.	300	495.000	103.950
	0	0	0
Garajes B/Rasante independientes	27	324.000	32.400
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
Trasteros B/Rasante independientes	25	87.500	8.750
IMPORTE TOTAL VENTAS		5.802.500	634.700

3.- RESULTADOS

- Margen Bruto Explotación	1.182.246	23,95	20,37
- Benef. antes Intereses e Impuestos (BAII)	973.971	19,73	16,79
- Beneficio antes de Impuestos (BAI)	866.231	17,55	14,93
- Beneficio Neto	649.673		

Flujos de Caja Semestrales

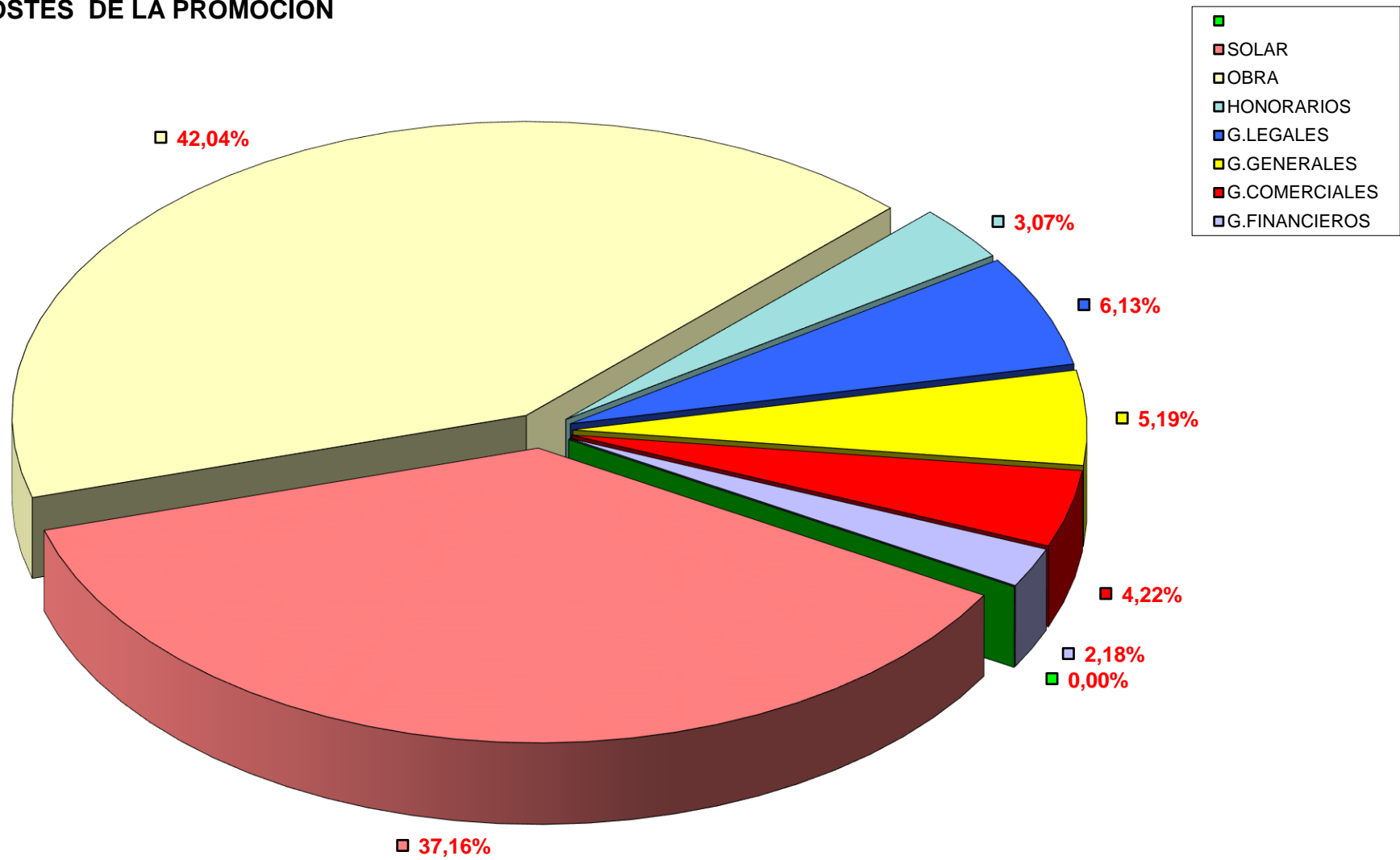
Inicio en Julio de 2017

Vivienda Libre V:1

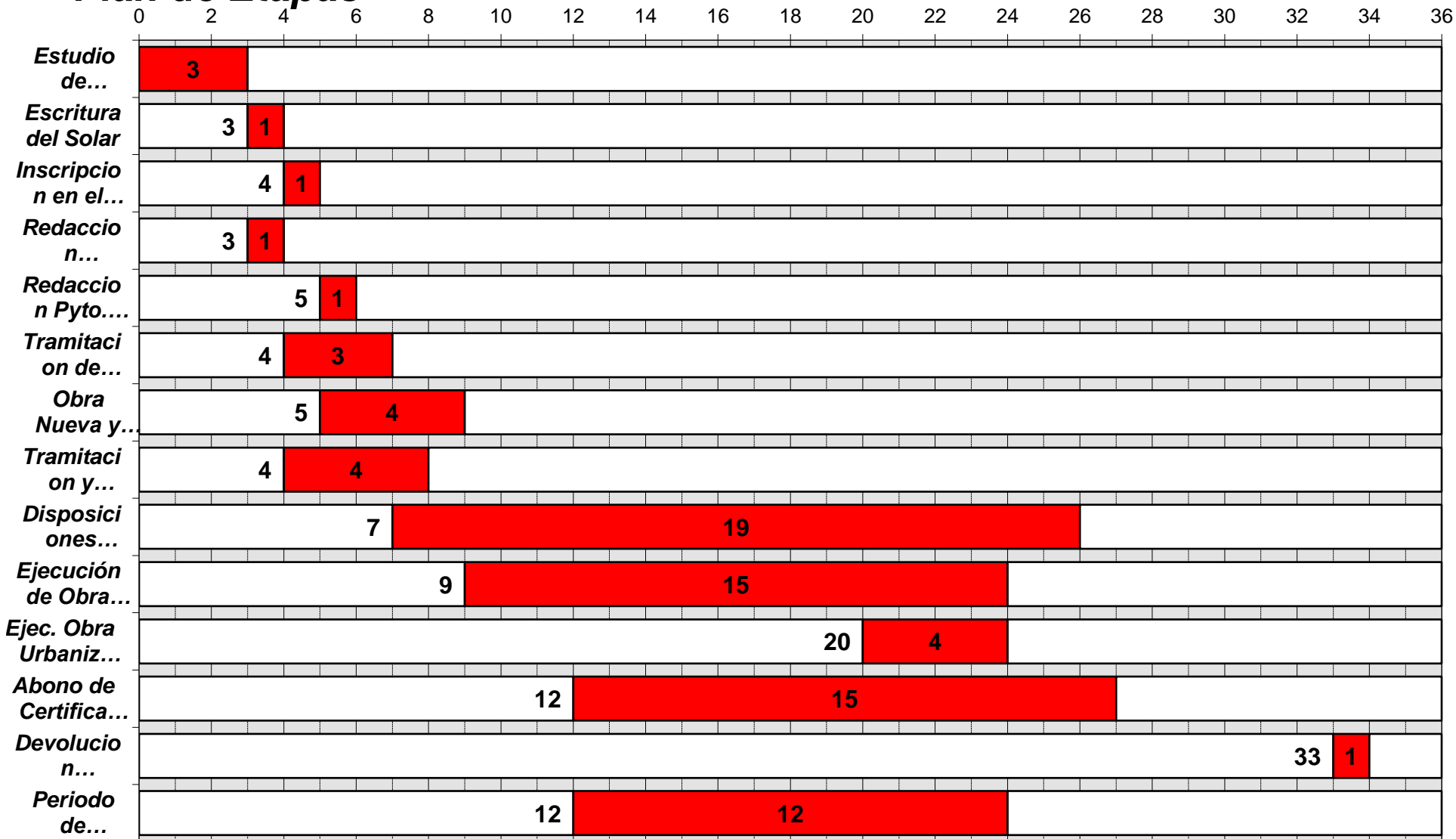
€

	2017		2018		Semestres		2019		2020	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
I.-PAGOS										
ADQUISICION DE SOLAR	0	1.750.000	0	0	0	0	0	0	0	0
I.T.P. Y A.J.D. SOLAR	0	26.250	0	0	0	0	0	0	0	0
Edificación	0	4.200	21.510	786.625	1.081.728	140.226	50.210	0	0	0
Honorarios de facultativos	0	37.660	52.191	31.414	30.400	0	0	0	0	0
Devolucion Hipoteca Solar	0	0	400.000	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS LEGALES	0	8.137	210.519	(433)	9.143	73.224	3.677	0	0	0
Gastos Generales	0	73.287	31.614	75.189	87.946	40.577	147	0	0	0
Gastos Comerciales	0	0	15.268	32.710	39.550	115.559	0	0	0	0
Gastos Financieros	0	2.667	6.452	13.329	31.853	13.640	(0)	0	0	0
TOTAL PAGOS	0	1.902.200	737.554	938.835	1.280.620	383.226	54.034	0	0	0
II.-COBROS										
Hipoteca de SOLAR	0	400.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Entradas	0	0	27.334	164.004	384.340	664.686	0	0	0	0
Letras	0	0	3.128	99.952	501.366	397.996	0	0	0	0
Hipotecas	0	0	567.658	1.444.442	967.260	580.334	0	0	0	0
TOTAL COBROS	0	400.000	598.120	1.708.398	1.852.966	1.643.016	0	0	0	0
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)	0	(1.502.200)	(139.434)	769.563	572.346	1.259.789	(54.034)	0	0	0
III.- CONCILIACION del IVA Inversion Sujeto Pasivo del IVA: Solar unicamente										
IVA REPERCUTIDO - 10 y 21	0	367.500	3.046	26.396	105.995	499.264	0	0	0	0
IVA SOPORTADO - 10 y 21	0	392.076	51.326	157.962	95.014	36.412	31	0	0	0
LIQUIDACION IVA HACIEN	0	0	0	0	37.870	477.874	0	0	0	0
DEVOLUCION IVA	0	0	24.576	34.719	122.087	64.952	0	0	0	0
SALDO FINANCIERO	0	-1.502.200	-1.666.210	-931.366	-443.237	1.229.475	1.175.440	1.175.440	0	0
IV.-ACCIONES CORRECTORAS										
DESCUENTO DE CARTERA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RECARGO FINAN. CERT.OBR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITAL SOCIAL	0	1.050.000	0	0	0	0	(1.050.000)	0	0	0
OTRA FINANCIACION REMU	0	300.000	0	(300.000)	0	0	0	0	0	0
-Imp.SOCIEDADES	0	0	0	0	0	0	(216.558)	0	0	0
Otros gastos e Impuestos	0	(9.150)	(21.300)	(9.350)	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACCIONES CORR.	0	1.340.850	-21.300	-309.350	0	0	-1.266.558	0	0	0
SALDO FINAL	0	-161.350	-1.687.510	-1.240.716	-443.237	1.229.475	-91.117	649.642	0	0

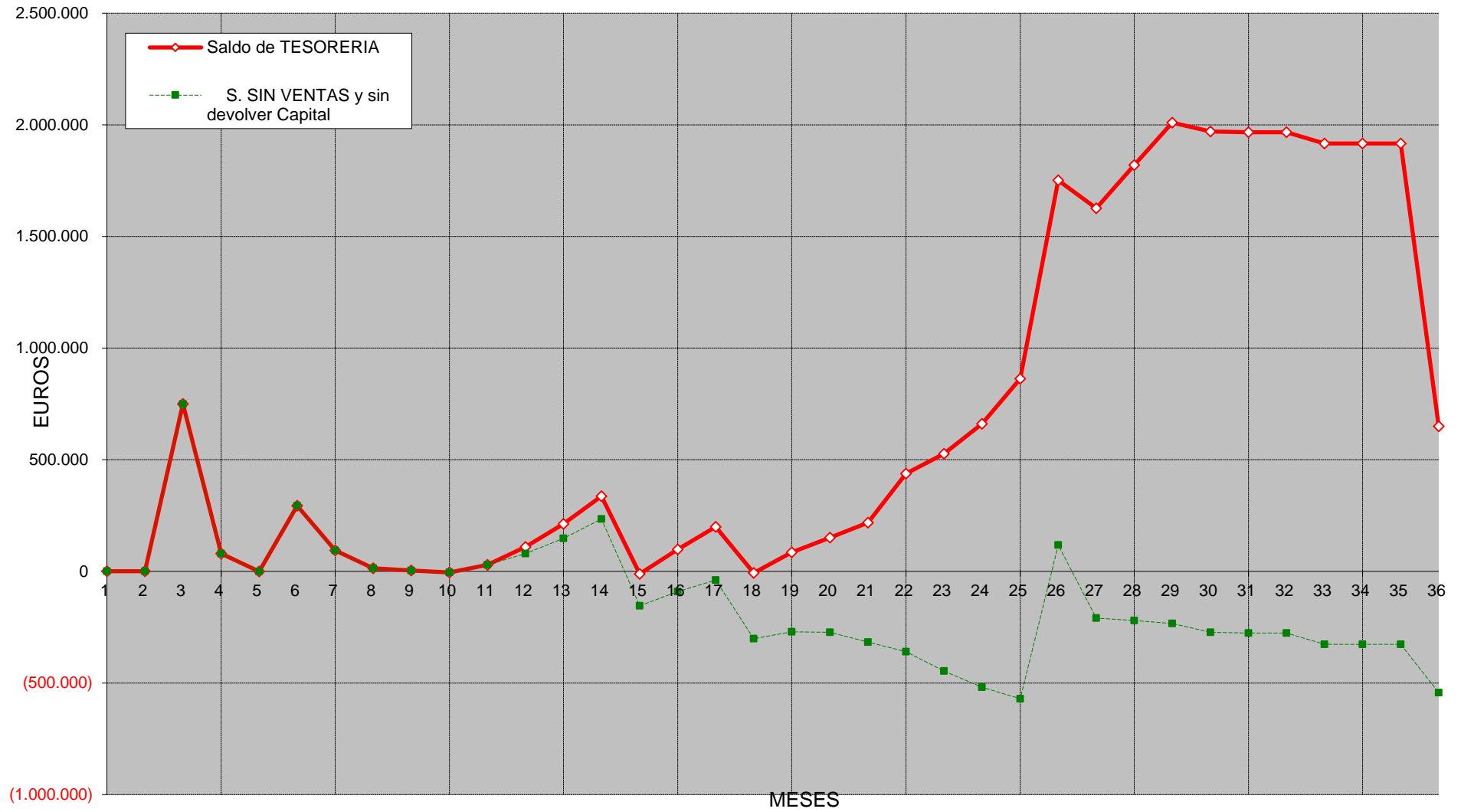
DESGLOSE PORCENTUAL DE COSTES DE LA PROMOCION



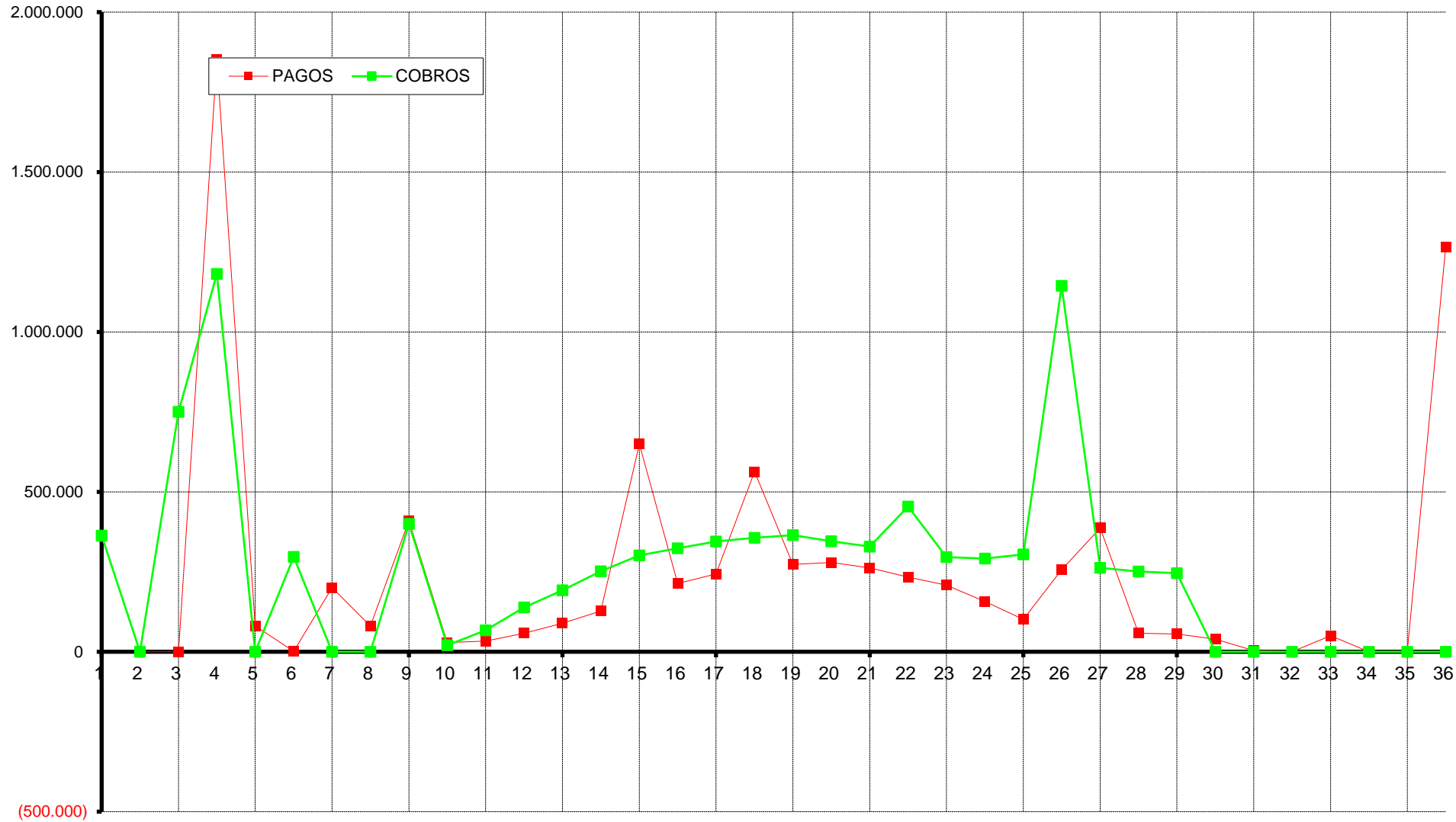
Plan de Etapas



EVOLUCION del SALDO ACUMULADO de TESORERIA



EVOLUCION de PAGOS Y COBROS ACUMULADOS



ViviendaLibre V:1

€

Inicio Promoción en Julio de 2017

EJERCICIOS

Entrega de llaves en Agosto de 2019

BALANCE	1	2	3	4
	2017	2018	2019	2020
ACTIVO	<i>(De acuerdo con la normas Contables de España)</i>			
INMOVILIZADO	0	0	0	0
EXISTENCIAS	1.823.409	3.532.649	(30.800)	0
313 Solares	1.750.000	1.750.000	0	0
330 Promociones en curso	73.409	1.782.649	(30.800)	0
DEUDORES	0	248.386	0	0
431 Clientes, Efectos comerc. a cobrar a corto plazo	0	205.651	0	0
451 Clientes, Efectos comerc. a cobrar a largo plazo	0	19.695	0	0
470 Hacienda Pública. Deudor por IVA e I.Soc	0	23.040	0	0
TESORERIA	0	0	0	649.642
572 Bancos c/c	0	0	0	649.642
TOTAL ACTIVO	1.823.409	3.781.036	-30.800	649.642
PASIVO				
FONDOS PROPIOS	964.527	690.435	1.702.541	649.673
100 Capital Social	1.050.000	1.050.000	1.050.000	0
160 Deudas a largo plazo con Empresas del Grupo	0	0	0	0
Remanente	0	0	0	652.541
121 Resultados negativos de Ejercicios anteriores	0	(85.473)	(359.565)	0
129 Perdidas y Ganancias	(85.473)	(274.092)	1.012.106	(2.868)
ACREEDORES A LARGO PLAZO	0	2.031.795	0	0
1703 Prestamos Hipotecarios Subrogables	0	2.012.100	0	0
457 Anticipo de clientes a largo plazo	0	19.695	0	0
ACREEDORES A CORTO PLAZO	705.931	1.204.694	267.724	0
401 Proveedores. Efectos comerciales a pagar	0	0	50.210	0
4048 Contratistas. Retenciones por garantía	0	40.591	0	0
405 Contratistas	0	661.485	0	0
437 Anticipos de clientes a corto plazo	0	500.069	0	0
475 Hacienda Publica. Acreedor	5.931	2.549	217.514	0
4751 Hacienda Pública. Acreedor por IRPF	5.931	2.549	0	0
4752 Hacienda Pública. Acreedor por IVA	0	0	0	0
4753 Hacienda Pública. Acreedor por Imp. Sociedades	0	0	217.514	0
520 Prestamos y Creditos Puente	300.000	0	0	0
521 Prestamo Hipotecario Solar	400.000	0	0	0
TOTAL PASIVO	1.670.458	3.926.925	1.970.265	649.643
<i>Comprobacion de descuadres A-P</i>	152.950	(145.889)	(2.001.065)	0

PERDIDAS Y GANANCIAS	2017	2018	2019	2020
VENTAS TOTALES	0	0	5.802.500	0
COSTES IMPUTADOS	85.473	274.092	4.572.881	3.824
Al Solar	0	0	1.750.000	0
Al Resto	0	0	2.481.391	0
Gastos comerciales y generales	85.473	274.092	341.490	3.824
RESULTADO NETO (Ventas - Costes)	(85.473)	(274.092)	1.229.619	(3.824)
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (BAI)	0	0	870.055	-3.824
- Impuesto de Sociedades	0	0	217.514	(956)
BENEFICIO NETO (BN)	0	0	652.541	-2.868

Unidades entregadas cada año

Viviendas	0	0	25	0
-----------	---	---	----	---

<i>Locales</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2</i>	<i>0</i>
<i>Garajes</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>27</i>	<i>0</i>
<i>Trasteros</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>25</i>	<i>0</i>

Anexo de Encaje Edificatorio

Vivienda Libre V:1

Datos Basicos

TIPO y USO DE PROMOCION	Residencial Libre	
Tipo de Edificio	Bloque Aislado	
Plantas	4	
Superficie del Solar (m2)	780	0

Condiciones urbanisticas

	%	m2
% Ocupacion de Solar (Planta Baja)	80	624
% Vuelo Ptas Intermedias	0	
% Retranqueo Pta. Superior	25	
Parcela Libre		156

Encaje de Plantas

		Sup/Pta	M2 Totales	
Planta Baja			624	
	Locales	300		48%
	Viviendas en Planta Baja	324		52%
Plantas Intermedias	2	624	1.248	
Planta Superior		408	408	
Total Sobre Rasante en Encaje			2.340	

Encaje de Viviendas

Ud/planta	En total
3,97	3,97
7,65	15,29
5,14	5,14
	25,00

Distribucion de Superficies por Unidades

	Nº unidades	Sup. (m2)	M2 construidos
Viviendas	25	82	2.040
Locales	2	150	300
Trasteros S/Rasante			0
Sumas Sobre Rasante por Unidades			2.340

Encaje de Plantas Sotano

Garajes B/Rasante y Trasteros B/Rasante **1.225** m2 en total
numero minimo de Plantas

- a) Ocupando la proyeccion del edificio **1,96**
- b) Ocupando toda la parcela **1,6**