

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

	<u>Hojas de datos</u>		<u>Gráficos</u>
Estudio economico	Est	Desglose de costes	DGC
Datos para Flujo de caja y Cuadros de ventas	CFd	Plan de Etapas	PET
Flujo de caja en detalle	CF	Saldo Final de Tesoreria	STF
Hoja - Resumen para toma de decisiones	Resumen	Pagos y Cobros Acumulados	PCA
Resumen en 2 Hojas (Simplificado)	Sim	Pagos y Cobros Mensuales	PCM
		Plan de Ventas y %Obra	GVE

<u>NOMBRE DE LA PROMOCION</u>	<u>ViviendaLibre Vers-1</u>	EUR	1
	Exped. Nº. 1		
Municipio	FUENLABRADA		
Nº habitantes municipio	179.602		
Provincia	Madrid		<u>Codigos</u>
Comunidad Autónoma	MADRID		12
TIPO DE PROMOCION	Residenc.Libre		1
Tipo del Impuesto de Sociedades (%)	35,00		
REGIMEN DE LA PROMOCION	Venta		1
Tipo adquisición solar	Compraventa		1
Régimen Fiscal Solar	I.V.A. Renuncia a exencion	Precio Solar: 4.428.000	3
		REPIC./M2: 340,00	

<u>EDIFICABILIDAD</u>	<u>M2 construidos</u>	<u>Nº unidades</u>
Viviendas	7.200	60
Locales comerc.	1.000	4
Garajes B/Rasante vinculados	0	0
Id. Independientes	1.800	60
Garajes S/Rasante vinculados	0	0
Id. Independientes	0	0
Trasteros S/Rasante vinculados	0	0
Id. Independientes	0	0
Trasteros B/Rasante vinculados	0	0
Id. Independientes	600	60
SUMAS b/ rasante:	2.400	120
SUMAS s/ rasante:	8.200	64
SUMAS TOTALES:	10.600	184

COSTE CONSTRUCCION(/M2 CONSTRUIDO)

Viviendas	450	%Revisión Precios:	0,00
Locales comerc.	180		
Garajes	150	B/Rasante	0 S/Rasante
Trasteros	120	B/Rasante	0 S/Rasante
Urbanización interior:	30	S/Rasante	

<u>PRECIOS de VENTA :</u>	<u>Residenc.Libre</u>	<u>/ M2 constr.</u>
Viviendas (M2)		1.500,00
Locales comerc. (M2)		1.350,00
	<u>Vinculados</u>	<u>Independientes</u>
Garajes S/Rasante (UD)	0,00	0,00
Garajes B/Rasante (UD)	0,00	12.000,00
Trasteros S/Rasante (UD)	0,00	0,00
Trasteros B/Rasante (UD)	0,00	3.600,00

<u>PRESTAMO HIPOTECARIO</u>	<u>Importe</u>	<u>% s/Pr.Venta</u>	<u>%s/ P.Max.V.</u>	<u>% Interes</u>
Viviendas	8.640.000	80,00		4,50
Locales comerc.	0			
Garajes B/Rasante vinculados	0			
Id. Independientes	0			
Garajes S/Rasante vinculados	0			
Id. Independientes	0			
Trasteros S/Rasante vinculados	0			
Id. Independientes	0			
Trasteros B/Rasante vinculados	0			
Id. Independientes	0			
SUMAS:	8.640.000			

1.-PRESUPUESTO DE GASTOS		%	Importes	% s/coste	% s/ventas
A1.-Precio Adquisición Solar			4.428.000		
A2.-Impuestos T.P. y A.J.D.		0,02	309.960		
A3.-Impuesto Municipal de plusvalía			0		
A4.-Gastos documentales			2.806		
A4.1.-Notaria (% reduccion - Importe)		0,00	1.707		
A4.2.-Registro Propiedad			1.099		
A5.-Pagos iniciales y Certificado calific.urbanis.			0		
A6.-Levantamiento topográfico y otros varios			900		
A7.-Estudio Geotécnico y otros iniciales			1.500		
A.-Presupuesto Total del Solar			4.743.166	42,25	36,25
		%			
B1.-Construcción			3.762.000		
B1.1.- Viviendas			3.240.000		
B1.2.- Locales comerc.			180.000		
B1.3.- Garajes B/Rasante y S/Rasante			270.000		
B1.4.- Trasteros B/Rasante y S/Rasante			72.000		
B2.-Urbanización			246.000		
B3.-Control de Calidad			40.080		
B4.-Revisión de Precios			0		
B5.-Acometida eléctrica			14.272		
B6.-Boletines Energia-Agua			5.520		
B7.-Seguridad e Salud (sobre B1+B2)		1,50	60.120		
B.-Presupuesto Total de Obra			4.127.992	36,77	31,55
		0			
		% Pactado	R.D.2512-77: 5,10		
C1.-Arquitectos		5,10	204.408		
C1.1.-Proyecto Básico (40%)			81.763		
C1.2.-Proyecto de ejecución (30%)			61.322		
C1.3.-Dirección de obra (25%)			51.102		
C1.4.-Liquidación y Recepción (5%)			10.220		
C2.-Aparejadores		1,53	78.657		
C2.1.-Dirección de .Obra			51.102		
C2.2.-Liquidacion de Obra			10.220		
C2.3.-Estudio Seguridad y Salud		9,00	9.018		
C2.4.-Plan Seguridad y Salud		5,60	5.611		
C2.5.-Control Plan Seguridad y Salud		2,70	2.705		
C2.6.Plan Control de Calidad		0,00	0		
C3.-Visados Colegiales		0,120	14.429		
C4.- Telecomunicaciones. Proyecto y Certificado			2.608		
C.-Honorarios Facultativos			300.102	2,67	2,29
D1.-Licencia Obras (Impuesto ICIO+ Tasas)		4,00	161.908		
D2.-Declaración de Obra Nueva			42.676		
D2.1.-Impuesto A.J.D.		1,00	40.080		
D2.2.-Notaria (% reduccion - Importe)		0,00	1.581		
D2.3.-Registro Propiedad			1.015		
D3.-Division Horizontal			90.920		
D3.1.-Impuesto A.J.D.		1,00	84.360		
D3.2.-Notaria (% reduccion - Importe)		0,00	2.424		
D3.3.-Registro Propiedad			4.136		
D4.-Constitucion Prest. Hipotecario Subrogable			203.917		
D4.1.-Impuesto A.J.D.		1,00	127.440		
D4.2.-Notaria (% reduccion - Importe)		0,00	16.409		
D4.3.-Registro Propiedad			8.574		
D4.4.-Gastos Tasación			2.592		
D4.5.-Seguro incendios			5.702		
D4.6.-Gastos Estudio			0		
D4.7.-Comisión Apertura			43.200		
D5.-Tasas Viviendas V.P.O. y V.P.P.			0		
D6.-Impuesto Actividades Económicas (IAE)			47.547		
D7.-Imp. Bienes Inmuebles			1.624		
D8.-Seguro Decenal (Póliza y Control Técnico)	0,70% Póliza	0,50% OCT	48.096		
D9.-Tasa Licencia 1ª Ocupación y Cedula de habitabilidad			3.194		
D.-Gastos legales de la Promoción			599.883	5,34	4,58

	Solar	Resto de Inversion		
E1.-Gastos Administración (5,% - ,	0	251.399	251.399	
E2.-Gastos Gerenciales (3,% - 2,%)	94.863	158.381	253.245	
E.-Gastos Generales Promoción			504.643	4,50 3,86
F1.-Gastos de Ventas	3,00		392.580	
F2.-Gastos de Publicidad	1,00		130.860	
F.-Gastos de comercialización			523.440	4,66 4,00
G1.-Interes aplaz.+hipot.solar			36.900	
G2.-Intereses préstamo hipotec.			290.583	
G3.-Intereses préstamo puente			40.000	
G4.-Gtos.financ.descuento letras			0	
G5.-Gastos financieros de avales			26.976	
G6.-Recarg.finan.aplaz.pago obra			0	
G7.-Intereses S/saldos finales			0	
G.-Total Gastos Financieros			394.459	3,51 3,01
H.-Otros Gastos Acciones Correctoras			32.000	0,29 0,24
			0	
COSTE NETO DE LA PROMOCION			11.225.686	100,00 85,78
IMPUESTO DE SOCIEDADES			651.110	4,98
COSTE TOTAL DE LA PROMOCION			11.876.796	90,76

2.-ESTRUCTURA DE VENTAS

	M2. UD.	EUR/M2 EUR/Ud	IMPORTE TOTAL
Viviendas - M2.construidos	7.200	1.500,00	10.800.000
Locales comerc. (M2.construidos)	1.000	1.350,00	1.350.000
Garajes B/Rasante vinculados (Ud)	0	0,00	0
Idem. Independientes	60	12.000,00	720.000
Garajes S/Rasante vinculados (Ud)	0	0,00	0
Idem. Independientes	0	0,00	0
Trasteros S/Rasante vinculados (Ud)	0	0,00	0
Idem. Independientes	0	0,00	0
Trasteros B/Rasante vinculados (Ud)	0	0,00	0
Idem. Independientes	60	3.600,00	216.000
IMPORTE TOTAL VENTAS			13.086.000

100

3.-RESULTADO ECONOMICO% s/coste % s/ventas

Total Ventas	13.086.000			
Total Costes de Explotación	10.307.786			
- Margen Bruto Explotación		2.778.214	24,75	21,23
Gastos de Comercialización	523.440			
- Beneficio antes de Intereses e Impuestos (BAII)		2.254.774	20,09	17,23
Gastos Financieros	394.459			
- Beneficio antes de Impuestos (BAI)		1.860.314	16,57	14,22
% Beneficios/Coste Explotación		18,05		
%Beneficios/Coste Total - %Benef/Ventas (MgV)		16,57	14,22	
%Repercusión Suelo/Ventas		33,84		
Repercusión suelo/M2 Edificado s/rasante	<u>Euros</u>	540,00		
Repercusión Suelo/m2.Edificado b/rasante	<u>Euros</u>	0,00		
Indice Calidad Promoción: Venta/Coste de Explotación		1,27		
<i>Fórmulas R1 y R2:</i>		<i>Coef. R1 = 1,47</i>		
<i>Precio Solar = (Venta -R2*Construccion)/R1</i>		<i>Coef. R2 = 1,73</i>		

4.-MARGENES ECONOMICOS UNITARIOS Medios

	<u>UD.</u>	<u>M2 Const.</u>	<u>Prec.venta</u>	<u>Coste</u>	<u>Margen</u>	<u>% S/Coste</u>
Viviendas	60	120	180.000	163.254	16.746	10,26
Locales comerc.	4	250	337.500	243.831	93.669	38,42
Garajes S/Rasante Independientes	0	0	0	0	0	0,00
Garajes B/Rasante Independientes	60	30	12.000	5.988	6.012	100,40
Garajes S/Rasante vinculados	0	0	0	0	0	0,00
Garajes B/Rasante vinculados	0	0	0	0	0	0,00
Trasteros S/Rasante vinculados	0	0	0	0	0	0,00
Trasteros S/Rasante Independientes	0	0	0	0	0	0,00
Trasteros B/Rasante vinculados	0	0	0	0	0	0,00
Trasteros B/Rasante Independientes	60	10	3.600	1.597	2.003	125,45

SUMAS P.UNITARIOS (VIV.+TRAST.+GARJ.)VINCULADOS

180.000,00

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

		Euros	
Importe Solar		4.428.000	
Importe Hipot.Solar		2.214.000	5 % de interés
Mes Formalización Escritura			3

Pagos	Meses	Euros	Meses	Euros	Meses	Euros
	1	428.000	13		25	
	2		14		26	
	3	4.000.000	15		27	
	4		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	ENERO 2.003	
Programa de Obras	8	25
Concesión Licencia	6	
Concesión Hipoteca	6	Entrega llaves 26
Programa de Ventas :	<i>A efectos de comienzo y final de actividad</i>	
Viviendas	8	20
Locales comerc.	8	20
Garajes	8	20
Trasteros	8	20

3.-DATOS DE LA OBRA

	Pyto basico	Pyto Ejecucion		
Mes Finalización de:	5	8	Euros	Mes de Inicio
				Plazo
Importe Total Obra	3.762.000		8	18
Importe Urbanización	246.000		20	5
Revisión de Precios	0		0	-
Importe Varios Const	119.992			

Meses de aplazamiento de pago(Sin Recargo)	3
% Retención de Garantia	5,00
% Devolución Retención de Garantia Recep. Provis.	50,00
Meses entre devolución Retención Provis. y Definit.	4

Ritmo Ejecucion de Obras:

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

4.-PRESTAMO HIPOTECARIO

	Mes Concesión	6	
	Mes de Formalizacion	7	
	Plazo Amort.Años(Viv.Libre y no Vin.)	15	
Importe Prestamo	8.640.000	Cobro Promotor:	6.912.000
<u>Ritmo Cobro</u>		(%S/Total Prestamo)	
Etapas Obra: Proporcional		Viviendas	80,00
(en %) Certif.Obra		Locales come	0,00
		Garajes	0,00
		Trasteros	0,00
<i>Dispos.Inicial</i>	<i>0,00</i>		

5.-FINANCIACION

Descuento de Cartera	NO	<u>Capital Social</u>	3.200.000
Recargo Finan. Obra	NO	Prestamo Puente	800.000
Liquidacion de IVA	TRIMESTRAL 0		
<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	6,00	
Repartidos :	0	% Comisión Apertura	0,50	
DESEMBOLSOS :		DESEMBOLSOS-Reintegros		
Mes-Desem.	Importe	Mes-Desem	Importe	Mes-Reint.
1	3.200.000	5	800.000	14

<u>Otros Gastos Financieros:</u>	
% Int.Anuales Comisión Avaes 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		Forma de Forma de	
		Inicio	Meses	Distrib.	Contrat.
Admon (Solar - Resto Inve	5, % - ,	1	36	PROPOF	Sociedades
Gerenciales (Solar - Resto	3, % - 2,	1	36	LINEAL	Sociedades
Comercialización (Ventas)	3,00	8	20	PROPOF	Sociedades
Publicidad (Ventas)	1,00	8	20	PROPOF	Sociedades

(%)SOBRE PRECIO VENTA

6.1.-CONDICIONES GENERALES

ENTRADA LETRAS(2) IPOTECA

DE VENTA :

Viviendas	10,	10,	80,
Locales comerc.	30,	70,	,
Garajes	50,	50,	,
Trasteros	50,	50,	,

ESTUDIO ECONOMICO

Dia: 16/04/03

Numero de Unidades vendidas cada mes

Numero e Importe de Letras firmadas cada mes

Mes	Numero de Unidades vendidas cada mes				Letras	Numero e Importe de Letras firmadas cada mes			
	Viviendas	Locales comerc.	Garajes	Trasteros		Viviendas	Locales com	Garajes	Trasteros
1					25	,	,	,	,
2					24	,	,	,	,
3					23	,	,	,	,
4					22	,	,	,	,
5					21	,	,	,	,
6					20	,	,	,	,
7					19	,	,	,	,
8		4		4	18	4.000,	,	1.333,33	400,
9		4		4	17	4.235,29	,	1.411,76	423,53
10		4		4	16	4.500,	,	1.500,	450,
11		4		4	15	4.800,	,	1.600,	480,
12		4		4	14	5.142,86	,	1.714,29	514,29
13		4		4	13	5.538,46	,	1.846,15	553,85
14		4		4	12	6.000,	,	2.000,	600,
15		4		4	11	6.545,45	,	2.181,82	654,55
16		4		4	10	7.200,	,	2.400,	720,
17		4		4	9	8.000,	,	2.666,67	800,
18		4		4	8	9.000,	,	3.000,	900,
19		4		4	7	10.285,71	,	3.428,57	1.028,57
20		12	4	12	6	36.000,	157.500,	12.000,	3.600,
21					5	,	,	,	,
22					4	,	,	,	,
23					3	,	,	,	,
24					2	,	,	,	,
25					1	,	,	,	,
26					0	,	,	,	,
27					0	,	,	,	,
28					0	,	,	,	,
29					0	,	,	,	,
30					0	,	,	,	,
31					0	,	,	,	,
32					0	,	,	,	,
33					0	,	,	,	,
34					0	,	,	,	,
35					0	,	,	,	,
36					0	,	,	,	,
Suma Ud.	60	4	60	60	Imp.Total	1.080.000,	945.000,	360.000,	108.000,
Total Venta	10.800.000,	1.350.000,	720.000,	216.000,	de Letras	Suma Total: 2.493.000,			

7.2-Cuadro DE VENTA

-Condiciones	Euros	La hipoteca de Viviendas incluye la de los		
POR UNIDADES :				
	ENTRADA	LETRAS(2)	HIPOTECA	TOTAL
Viviendas	18.000,	18.000,	144.000,	180.000,
Locales comerc.	101.250,	236.250,	,	337.500,
Garajes S/Rasante Independientes	,	,	,	,
Garajes B/Rasante Independientes	6.000,	6.000,	,	12.000,
Garajes S/Rasante vinculados	,	,	,	,
Garajes B/Rasante vinculados	,	,	,	,
Trasteros S/Rasante vinculados	,	,	,	,
Trasteros S/Rasante Independientes	,	,	,	,
Trasteros B/Rasante vinculados	,	,	,	,
Trasteros B/Rasante Independientes	1.800,	1.800,	,	3.600,

7.3.-DETALLE APLAZAMIENTOS EN

EUR (Valor medio estimado-2):	LETRAS HASTA LLAVE	HIPOTECA(1)
	NUMERO	Importe(3) MENSUAL
Viviendas	18	1.000, 1.101,59
Locales comerc.	18	13.125, ,
Garajes S/Rasante Independientes		, ,
Garajes B/Rasante Independientes	18	333,33 ,
Garajes S/Rasante vinculados		, ,
Garajes B/Rasante vinculados		, ,
Trasteros S/Rasante vinculados		, ,
Trasteros S/Rasante Independientes		, ,
Trasteros B/Rasante vinculados		, ,
Trasteros B/Rasante Independientes	18	100, ,

NOTA 1.-%T.A.E.ANUAL HIPOTECA= #####
 IDEM.(Venta Independiente) = #####
 TIPO ANUALIDAD = CONSTAN
 IDEM.(Venta Independiente) = CONSTANTE

- SE SUPONEN TIPOS DE INTERES FIJOS
- SE SUPONE UN PLAZO DE CARENIA MAXIMO DE 3 AÑOS,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 2.003	Versión 1			TIPO: Residenc.Libre			REGIMEN PRO
		MESES	Enero 1	Febrero 2	Marzo 3	Abril 4	Mayo 5	Junio 6
CONCEPTOS	Importes en EUR							
I.-PAGOS								
ADQUISICION DE SOLAR		428.000	0	4.000.000	0	0	0	0
IMPUESTO T.P.-A.J.D.SOLAR		0	0	0	44.280	0	0	0
OBRA DE EDIFICACION		0	0	0	0	0	0	0
OBRA DE URBANIZACION		0	0	0	0	0	0	0
REVISION DE PRECIOS EDIF.		0	0	0	0	0	0	0
VIARIOS CONSTRUCCION		2.400	0	0	0	0	0	0
RETENCIONES DE 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	86.573	0	0
HONORARIOS DIRECCION OBRA		0	0	0	0	0	0	0
LICENCIA DE OBRAS		0	0	0	11.828	0	150.080	0
GASTOS LEGALES(IMPUESTOS)		0	0	33.134	0	0	218.746	0
GTOS.LEGAL(Not-Reg-Seg.Dec)		0	0	16.202	1.099	0	41.896	57.700
RETENCIONES I-R-P-F		0	0	(2.916)	(198)	(15.583)	(7.541)	(10.386)
LIQUIDACION RETENC.I-R-P-F		0	0	0	2.916	0	0	23.322
GASTOS DE ADMINISTRACION		120	0	2.467	2.860	4.329	20.536	2.885
HONORARIOS GERENCIALES		4.441	4.441	93.001	4.441	4.441	4.441	4.441
GASTOS DE COMERCIALIZACION		0	0	0	0	0	0	0
GASTOS DE PUBLICIDAD		0	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION HIPOTECA SOLAR		0	0	0	0	0	0	2.214.000
INTERESES APLZ.COMPRASOLAR		0	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOTECA SOLAR		0	0	9.225	0	0	27.675	0
INTERESES HIPOT.Viviendas		0	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOT. Locales comerc.		0	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOT. Garajes		0	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOT. Trasteros		0	0	0	0	0	0	0
GASTOS AVALES ENTRA CUENTA		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL PAGOS		434.961	4.441	4.151.112	67.227	79.759	455.832	2.291.962
II.-COBROS								
HIPOTECA o Subv. sobre Solar		0	0	2.214.000	0	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	2.214.000
ENTRADA Locales comerc.		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	2.214.000	0	0	0	2.214.000
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)		(434.961)	(4.441)	(1.937.112)	(67.227)	(79.759)	(455.832)	(77.962)
SALDO INICIAL		0	2.731.926	2.726.774	63.315	(5.256)	691.730	221.199
SALDO FINANCIERO		(434.961)	2.727.485	789.662	(3.912)	(85.015)	235.898	143.237
III.- CONCILIACION del IVA								
IVA REPERCUTIDO		0	0	0	0	0	0	0
IVA SOPORTADO		1.114	711	726.347	1.344	15.255	10.700	10.404
DIFERENCIAS (R-S) IVA		(1.114)	(711)	(726.347)	(1.344)	(15.255)	(10.700)	(10.404)
IVA ACUMULADOS		(1.114)	(1.824)	(728.171)	(729.515)	(744.770)	(755.470)	(765.874)
LIQUIDACION IVA HACIENDA		0	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION IVA		0	0	0	0	0	0	0
SALDO TOTAL FINANCIERO		(436.074)	2.726.774	63.315	(5.256)	(100.270)	225.199	132.833
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		3.200.000	0	0	0	0	0	0
PRESTAMOS PUENTE		0	0	0	0	800.000	0	0
INTERES PRESTAMO PUENTE		0	0	0	0	(8.000)	(4.000)	(4.000)
REPARTO DIVIDENDOS NETOS		0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO RENTAS CAPITAL		0	0	0	0	0	0	0
OTROS IMPUESTOS		(32.000)	0	0	0	0	0	0
C/H DTO.OTROS GASTOS E INGRESOS		0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO DE SOCIEDADES		0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACCIONES CORR.		3.168.000	0	0	0	792.000	(4.000)	(4.000)
SALDO CORREGIDO TESORERIA		2.731.926	2.726.774	63.315	(5.256)	691.730	221.199	128.833
INTERESES SOBRE SALDOS FINALES		0	0	0	0	0	0	0
SALDO FINAL ACUMULADO		2.731.926	2.726.774	63.315	(5.256)	691.730	221.199	128.833

PROMOCION INMOBILIARIA	MOCION : Venta	Clave del Expediente: 1					FECHA: 14-mar-03		
		Agosto 8	Septiembre 9	Octubre 10	Noviembre 11	Diciembre 12	Enero 13	Febrero 14	Marzo 15
CONCEPTOS	Importes en EUR	2.003							
I.-PAGOS									
ADQUISICION DE SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO T.P.-A.J.D.SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OBRA DE EDIFICACION	0	0	0	18.810	45.144	75.240	112.860	154.242	
OBRA DE URBANIZACION	0	0	0	0	0	0	0	0	
REVISION DE PRECIOS EDIF.	0	0	0	0	0	0	0	0	
VIARIOS CONSTRUCCION	501	1.202	2.004	3.006	4.108	5.210	6.413	7.916	
RETENCIONES DE OBRA	0	0	0	(941)	(2.257)	(3.762)	(5.643)	(7.712)	
DEVOLUCION RETENCION OBRA	0	0	0	0	0	0	0	0	
HONORARIOS DE PROYECTO	67.616	11.573	0	0	0	0	0	0	
HONORARIOS DIRECCION OBRA	564	1.353	2.256	3.383	4.624	5.864	7.218	8.909	
LICENCIA DE OBRAS	0	0	0	0	0	0	0	0	
GASTOS LEGALES(IMPUESTOS)	0	0	0	541	0	32.296	0	0	
GTOS.LEGAL(Not-Reg-Seg.Dec)	0	0	0	0	0	0	0	0	
RETENCIONES I-R-P-F	(12.272)	(2.327)	(406)	(609)	(832)	(1.056)	(1.299)	(1.604)	
LIQUIDACION RETENC.I-R-P-F	0	0	24.985	0	0	1.847	0	0	
GASTOS DE ADMINISTRACION	4.375	2.964	3.975	5.990	8.149	11.950	12.720	15.701	
HONORARIOS GERENCIALES	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	
GASTOS DE COMERCIALIZACION	30.198	30.198	30.198	30.198	30.198	30.198	30.198	30.198	
GASTOS DE PUBLICIDAD	10.066	10.066	10.066	10.066	10.066	10.066	10.066	10.066	
DEVOLUCION HIPOTECA SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERESES APLZ.COMPRASOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERESES HIPOTECA SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERESES HIPOT.Viviendas	0	24.996	0	0	27.039	0	0	33.575	
INTERESES HIPOT. Locales comerc.	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERESES HIPOT. Garajes	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERESES HIPOT. Trasteros	0	0	0	0	0	0	0	0	
GASTOS AVALES ENTRA CUENTA	0	294	0	0	1.307	0	0	2.561	
TOTAL PAGOS	105.489	84.760	77.519	74.886	131.987	172.296	176.973	258.294	
II.-COBROS									
HIPOTECA o Subv. sobre Solar	0	0	0	0	0	0	0	0	
ENTRADA Viviendas	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	72.000	
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	4.000	8.235	12.735	17.535	22.678	28.217	34.217	40.762	
HIPOTECA ID.	0	23.490	56.376	93.960	140.940	192.618	244.296	300.672	
ENTRADA Locales comerc.	0	0	0	0	0	0	0	0	
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	0	0	0	
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0	0	0	
ENTRADA Garajes	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	24.000	
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	1.333	2.745	4.245	5.845	7.559	9.406	11.406	13.587	
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0	0	0	
ENTRADA Trasteros	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	7.200	
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	400	824	1.274	1.754	2.268	2.822	3.422	4.076	
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL COBROS	108.933	138.494	177.830	222.294	276.645	336.262	396.540	462.298	
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)	3.445	53.734	100.311	147.408	144.658	163.966	219.566	204.004	
SALDO INICIAL	128.833	115.744	160.481	251.556	386.914	516.421	661.912	63.912	
SALDO FINANCIERO	132.277	169.478	260.791	398.964	531.572	680.387	881.478	267.916	
III.- CONCILIACION del IVA									
IVA REPERCUTIDO	7.625	8.050	8.502	8.983	9.499	10.055	10.657	11.314	
IVA SOPORTADO	20.159	13.048	13.737	17.034	20.651	24.530	28.223	33.161	
DIFERENCIAS (R-S) IVA	(12.533)	(4.997)	(5.235)	(8.050)	(11.151)	(14.475)	(17.566)	(21.847)	
IVA ACUMULADOS	(778.407)	(783.404)	(788.640)	(796.690)	(807.841)	(814.475)	(821.111)	(827.356)	
LIQUIDACION IVA HACIENDA	0	0	0	0	0	0	0	0	
DEVOLUCION IVA	0	0	0	0	0	0	0	0	
SALDO TOTAL FINANCIERO	119.744	164.481	255.556	390.914	520.421	665.912	863.912	246.069	
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	
PRESTAMOS PUENTE	0	0	0	0	0	0	(800.000)	0	
INTERES PRESTAMO PUENTE	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(4.000)	0	0	
REPARTO DIVIDENDOS NETOS	0	0	0	0	0	0	0	0	
IMPUESTO RENTAS CAPITAL	0	0	0	0	0	0	0	0	
OTROS IMPUESTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	
C/H DTO.OTROS GASTOS E INGRESOS	0	0	0	0	0	0	0	0	
IMPUESTO DE SOCIEDADES	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL ACCIONES CORR.	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(4.000)	(800.000)	0	
SALDO CORREGIDO TESORERIA	115.744	160.481	251.556	386.914	516.421	661.912	63.912	246.069	
INTERESES SOBRE SALDOS FINALES	0	0	0	0	0	0	0	0	
SALDO FINAL ACUMULADO	115.744	160.481	251.556	386.914	516.421	661.912	63.912	246.069	

PROMOCION INMOBILIARIA CONCEPTOS	2.004								
	Abril 16	Mayo 17	Junio 18	Julio 19	Agosto 20	Septiembre 21	Octubre 22	Noviembre 23	
Importes en EUR									
I.-PAGOS									
ADQUISICION DE SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO T.P.-A.J.D.SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OBRA DE EDIFICACION	195.624	240.768	297.198	334.818	357.390	357.390	357.390	357.390	357.390
OBRA DE URBANIZACION	0	0	0	0	49.200	49.200	49.200	49.200	49.200
REVISION DE PRECIOS EDIF.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VIARIOS CONSTRUCCION	8.918	9.519	9.519	9.519	9.519	8.417	20.284	9.528	
RETENCIONES DE OBRA	(9.781)	(12.038)	(14.860)	(16.741)	(20.330)	(20.330)	(20.330)	(20.330)	(20.330)
DEVOLUCION RETENCION OBRA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HONORARIOS DE PROYECTO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HONORARIOS DIRECCION OBRA	10.037	10.714	10.714	10.714	10.714	9.473	6.767	4.511	
LICENCIA DE OBRAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS LEGALES(IMPUESTOS)	0	0	0	0	0	0	0	0	541
GTOS.LEGAL(Not-Reg-Seg.Dec)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RETENCIONES I-R-P-F	(1.807)	(1.928)	(1.928)	(1.928)	(1.928)	(1.705)	(1.218)	(812)	
LIQUIDACION RETENC.I-R-P-F	3.958	0	0	5.664	0	0	5.562	0	
GASTOS DE ADMINISTRACION	17.689	18.881	18.881	18.881	21.341	19.155	15.099	10.713	
HONORARIOS GERENCIALES	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	
GASTOS DE COMERCIALIZACION	30.198	30.198	30.198	30.198	30.198	0	0	0	
GASTOS DE PUBLICIDAD	10.066	10.066	10.066	10.066	10.066	0	0	0	
DEVOLUCION HIPOTECA SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERESES APLZ.COMPRASOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERESES HIPOTECA SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERESES HIPOT.Viviendas	0	0	45.731	0	0	60.689	0	0	
INTERESES HIPOT. Locales comerc.	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERESES HIPOT. Garajes	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERESES HIPOT. Trasteros	0	0	0	0	0	0	0	0	
GASTOS AVALES ENTRA CUENTA	0	0	4.054	0	0	6.711	0	0	
TOTAL PAGOS	269.343	310.620	414.014	405.631	470.611	493.440	437.194	415.182	
II.-COBROS									
HIPOTECA o Subv. sobre Solar	0	0	0	0	0	0	0	0	
ENTRADA Viviendas	72.000	72.000	72.000	72.000	216.000	0	0	0	
LETRAS APLAZAMIENTO ID. HIPOTECA ID.	47.962	55.962	64.962	75.248	111.248	111.248	111.248	111.248	
ENTRADA Locales comerc.	0	0	0	0	405.000	0	0	0	
LETRAS APLAZAMIENTO ID. HIPOTECA ID.	0	0	0	0	157.500	157.500	157.500	157.500	
ENTRADA Garajes	24.000	24.000	24.000	24.000	72.000	0	0	0	
LETRAS APLAZAMIENTO ID. HIPOTECA ID.	15.987	18.654	21.654	25.083	37.083	37.083	37.083	37.083	
ENTRADA Trasteros	7.200	7.200	7.200	7.200	21.600	0	0	0	
LETRAS APLAZAMIENTO ID. HIPOTECA ID.	4.796	5.596	6.496	7.525	11.125	11.125	11.125	11.125	
TOTAL COBROS	543.088	601.534	642.622	657.365	1.477.865	763.265	711.587	598.835	
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)	273.744	290.914	228.608	251.734	1.007.254	269.825	274.393	183.653	
SALDO INICIAL	246.069	495.397	760.721	964.643	1.192.722	2.276.116	3.353.514	3.633.142	
SALDO FINANCIERO	519.813	786.311	989.329	1.216.377	2.199.976	2.545.941	3.627.907	3.816.795	
III.- CONCILIACION del IVA									
IVA REPERCUTIDO	12.036	12.839	13.742	14.774	122.834	36.362	36.362	36.362	
IVA SOPORTADO	36.453	38.428	38.428	38.428	46.694	36.630	31.127	23.076	
DIFERENCIAS (R-S) IVA	(24.417)	(25.589)	(24.686)	(23.654)	76.140	(268)	5.235	13.285	
IVA ACUMULADOS	(78.305)	(103.894)	(128.581)	(152.235)	(76.096)	(76.364)	(71.129)	(57.843)	
LIQUIDACION IVA HACIENDA	0	0	0	0	0	0	0	0	
DEVOLUCION IVA	0	0	0	0	0	807.841	0	0	
SALDO TOTAL FINANCIERO	495.397	760.721	964.643	1.192.722	2.276.116	3.353.514	3.633.142	3.830.080	
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	
PRESTAMOS PUENTE	0	0	0	0	0	0	0	0	
INTERES PRESTAMO PUENTE	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	
OTROS IMPUESTOS	0	0	0	0	0	0	0	0	
C/H DTO.OTROS GASTOS E INGRESOS	0	0	0	0	0	0	0	0	
IMPUESTO DE SOCIEDADES	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL ACCIONES CORR.	0	0	0	0	0	0	0	0	
SALDO CORREGIDO TESORERIA	495.397	760.721	964.643	1.192.722	2.276.116	3.353.514	3.633.142	3.830.080	
INTERESES SOBRE SALDOS FINALES	0	0	0	0	0	0	0	0	
SALDO FINAL ACUMULADO	495.397	760.721	964.643	1.192.722	2.276.116	3.353.514	3.633.142	3.830.080	

PROMOCION INMOBILIARIA CONCEPTOS	2.005							
	Diciembre 24	Enero 25	Febrero 26	Marzo 27	Abril 28	Mayo 29	Junio 30	Julio 31
Importes en EUR								
I.-PAGOS								
ADQUISICION DE SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO T.P.-A.J.D.SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
OBRA DE EDIFICACION	316.008	225.720	150.480	94.050	71.478	0	0	0
OBRA DE URBANIZACION	49.200	0	0	0	0	0	0	0
REVISION DE PRECIOS EDIF.	0	0	0	0	0	0	0	0
VIARIOS CONSTRUCCION	2.505	1.904	0	0	0	0	0	0
RETENCIONES DE OBRA	(18.260)	(11.286)	(7.524)	(4.703)	(3.574)	0	0	0
DEVOLUCION RETENCION OBRA	0	0	0	0	0	100.200	0	0
HONORARIOS DE PROYECTO	0	0	0	0	0	0	0	0
HONORARIOS DIRECCION OBRA	2.819	2.143	21.565	0	0	0	0	0
LICENCIA DE OBRAS	0	3.086	0	0	0	0	0	0
GASTOS LEGALES(IMPUESTOS)	0	66.854	0	0	0	0	0	0
GTOS.LEGAL(Not-Reg-Seg.Dec)	0	19.639	0	0	0	0	0	0
RETENCIONES I-R-P-F	(507)	(3.921)	(3.882)	0	0	0	0	0
LIQUIDACION RETENC.I-R-P-F	0	2.537	0	0	7.802	0	0	0
GASTOS DE ADMINISTRACION	7.429	8.255	1.078	0	0	0	0	0
HONORARIOS GERENCIALES	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441	4.441
GASTOS DE COMERCIALIZACION	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS DE PUBLICIDAD	0	0	0	0	0	0	0	0
DEVOLUCION HIPOTECA SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES APLZ.COMPRASOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOTECA SOLAR	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOT.Viviendas	72.968	0	0	25.585	0	0	0	0
INTERESES HIPOT. Locales comerc.	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOT. Garajes	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOT. Trasteros	0	0	0	0	0	0	0	0
GASTOS AVALES ENTRA CUENTA	8.345	0	0	3.705	0	0	0	0
TOTAL PAGOS	444.947	319.372	166.158	123.078	80.147	104.641	4.441	4.441
II.-COBROS								
HIPOTECA o Subv. sobre Solar	0	0	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Viviendas	0	0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID. HIPOTECA ID.	111.248	111.248	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Locales comerc.	0	0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID. HIPOTECA ID.	187.920	117.450	1.817.262	0	0	0	0	0
ENTRADA Garajes	0	0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID. HIPOTECA ID.	157.500	157.500	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Trasteros	0	0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID. HIPOTECA ID.	37.083	37.083	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Trasteros	0	0	0	0	0	0	0	0
LETRAS APLAZAMIENTO ID. HIPOTECA ID.	11.125	11.125	0	0	0	0	0	0
TOTAL COBROS	504.875	434.405	1.817.262	0	0	0	0	0
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)	59.928	115.033	1.651.104	(123.078)	(80.147)	(104.641)	(4.441)	(4.441)
SALDO INICIAL	3.830.080	3.909.164	4.049.734	6.301.305	6.177.516	5.471.365	5.366.014	5.360.862
SALDO FINANCIERO	3.890.008	4.024.197	5.700.838	6.178.227	6.097.369	5.366.724	5.361.573	5.356.422
III.- CONCILIACION del IVA								
IVA REPERCUTIDO	36.362	36.362	604.800	0	0	0	0	0
IVA SOPORTADO	17.207	10.825	4.333	711	711	711	711	711
DIFERENCIAS (R-S) IVA	19.155	25.537	600.467	(711)	(711)	(711)	(711)	(711)
IVA ACUMULADOS	(38.688)	25.537	626.004	625.293	(711)	(1.421)	(2.132)	(2.842)
LIQUIDACION IVA HACIENDA	0	0	0	0	625.293	0	0	0
DEVOLUCION IVA	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO TOTAL FINANCIERO	3.909.164	4.049.734	6.301.305	6.177.516	5.471.365	5.366.014	5.360.862	5.355.711
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
PRESTAMOS PUENTE	0	0	0	0	0	0	0	0
INTERES PRESTAMO PUENTE	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
OTROS IMPUESTOS	0	0	0	0	0	0	0	0
C/H DTO.OTROS GASTOS E INGRESOS	0	0	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO DE SOCIEDADES	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL ACCIONES CORR.	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO CORREGIDO TESORERIA	3.909.164	4.049.734	6.301.305	6.177.516	5.471.365	5.366.014	5.360.862	5.355.711
INTERESES SOBRE SALDOS FINALES	0	0	0	0	0	0	0	0
SALDO FINAL ACUMULADO	3.909.164	4.049.734	6.301.305	6.177.516	5.471.365	5.366.014	5.360.862	5.355.711

PROMOCION INMOBILIARIA	2.006					TOTALES
	Agosto 32	Septiembre 33	Octubre 34	Noviembre 35	Diciembre 36	
CONCEPTOS	Importes en EUR					
I.-PAGOS						
ADQUISICION DE SOLAR	0	0	0	0	0	4.428.000
IMPUESTO T.P.-A.J.D.SOLAR	0	0	0	0	0	44.280
OBRA DE EDIFICACION	0	0	0	0	0	3.762.000
OBRA DE URBANIZACION	0	0	0	0	0	246.000
REVISION DE PRECIOS EDIF.	0	0	0	0	0	0
VIARIOS CONSTRUCCION	0	0	0	0	0	122.392
RETENCIONES DE OBRA	0	0	0	0	0	(200.400)
DEVOLUCION RETENCION OBRA	0	100.200	0	0	0	200.400
HONORARIOS DE PROYECTO	0	0	0	0	0	165.762
HONORARIOS DIRECCION OBRA	0	0	0	0	0	134.340
LICENCIA DE OBRAS	0	0	0	0	0	164.994
GASTOS LEGALES(IMPUESTOS)	0	0	0	541	(51.495)	301.159
G.TOS.LEGAL(Not-Reg-Seg.Dec)	0	0	0	0	0	136.535
RETENCIONES I-R-P-F	0	0	0	0	0	(78.595)
LIQUIDACION RETENC.I-R-P-F	0	0	0	0	0	78.595
GASTOS DE ADMINISTRACION	0	0	0	27	(5.049)	251.399
HONORARIOS GERENCIALES	4.441	4.441	4.441	4.441	9.259	253.245
GASTOS DE COMERCIALIZACION	0	0	0	0	0	392.580
GASTOS DE PUBLICIDAD	0	0	0	0	0	130.860
DEVOLUCION HIPOTECA SOLAR	0	0	0	0	0	2.214.000
INTERESES APLZ.COMPRASOLAR	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOTECA SOLAR	0	0	0	0	0	36.900
INTERESES HIPOT.Viviendas	0	0	0	0	0	290.583
INTERESES HIPOT. Locales comerc.	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOT. Garajes	0	0	0	0	0	0
INTERESES HIPOT. Trasteros	0	0	0	0	0	0
GASTOS AVALES ENTRA CUENTA	0	0	0	0	0	26.976
TOTAL PAGOS	4.441	104.641	4.441	5.009	(47.284)	13.102.006
II.-COBROS						
HIPOTECA o Subv. sobre Solar	0	0	0	0	0	2.214.000
ENTRADA Viviendas	0	0	0	0	0	1.080.000
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	1.080.000
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	8.640.000
ENTRADA Locales comerc.	0	0	0	0	0	405.000
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	945.000
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Garajes	0	0	0	0	0	360.000
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	360.000
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0
ENTRADA Trasteros	0	0	0	0	0	108.000
LETRAS APLAZAMIENTO ID.	0	0	0	0	0	108.000
HIPOTECA ID.	0	0	0	0	0	0
TOTAL COBROS	0	0	0	0	0	15.300.000
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)	(4.441)	(104.641)	(4.441)	(5.009)	47.284	2.197.994
SALDO INICIAL	5.355.711	5.350.560	5.283.897	5.278.746	5.273.022	
SALDO FINANCIERO	5.351.271	5.245.919	5.279.456	5.273.737	5.320.306	2.197.994
III.- CONCILIACION del IVA						
IVA REPERCUTIDO	0	0	0	0	0	1.037.520
IVA SOPORTADO	711	711	711	715	674	1.265.118
DIFERENCIAS (R-S) IVA	(711)	(711)	(711)	(715)	(674)	(227.598)
IVA ACUMULADOS	(3.553)	(4.263)	(4.974)	(5.688)	(6.362)	
LIQUIDACION IVA HACIENDA	0	0	0	0	0	(625.293)
DEVOLUCION IVA	0	38.688	0	0	6.362	852.892
SALDO TOTAL FINANCIERO	5.350.560	5.283.897	5.278.746	5.273.022	5.325.994	2.197.994
IV.-ACCIONES CORRECTORAS						
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	(3.200.000)	0
PRESTAMOS PUENTE	0	0	0	0	0	0
INTERES PRESTAMO PUENTE	0	0	0	0	0	(40.000)
REPARTO DIVIDENDOS NETOS	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO RENTAS CAPITAL	0	0	0	0	0	0
OTROS IMPUESTOS	0	0	0	0	0	(32.000)
C/H DTO.OTROS GASTOS E INGRESOS	0	0	0	0	0	0
IMPUESTO DE SOCIEDADES	0	0	0	0	(651.110)	(651.110)
TOTAL ACCIONES CORR.	0	0	0	0	(3.851.110)	(723.110)
SALDO CORREGIDO TESORERIA	5.350.560	5.283.897	5.278.746	5.273.022	1.474.884	1.474.884
INTERESES SOBRE SALDOS FINALES	0	0	0	0	0	0
SALDO FINAL ACUMULADO	5.350.560	5.283.897	5.278.746	5.273.022	1.474.884	1.474.884
					DIV.CUENTA	0
						1.474.884

RESUMEN ECONOMICO-FINANCIERO DE LA PROMOCION**A) Datos Básicos de: ViviendaLibre Versión: 1****A.1. TIPOLOGIA**

Tipo: Residenc.Libre
 Régimen: Venta
 Municipio: FUENLABRADA
 Provincia: Madrid
 Inicio en: 1 / 2003

A.2. UNIDADES A PROMOVER

	Numero	Superficie (m2 constr.)
Viviendas	60	7.200
Locales	4	1.000
Garajes	60	1.800
Trasteros	60	600

A.3. PLAZOS (meses desde inicio)

Escritura del Solar: 3	Licencia: 6	Inicio de Obra: 8
Concesión de Hipoteca: 6		Fin de Obra: 25

A.4. DATOS ECONOMICOS

	EUR	Miles Pta.	% s/ventas	% s/costes
A.4.1. Ventas Totales	13.086.000	2.177.327		116,57%
A.4.2. Coste total con gastos financieros	11.225.686	1.867.797	85,78%	
Coste total del Solar	4.743.166	789.196	36,25%	42,25%
Coste de Construccion	4.127.992	686.840	31,55%	36,77%
Otros	2.354.528	391.760	17,99%	20,97%

A.5. RESULTADOS

A.5.1. BAI (Beneficio economico antes Imp. e Intereses)	2.254.774	375.163
A.5.2. BAI. (Beneficio financiero antes de Impuestos)	1.860.314	309.530
A.5.3. BN. (Beneficio Neto)	1.209.204	201.195

B) Financiación**B.1. RECURSOS UTILIZADOS**

B.1.1. Capital aportado + Saldo Inicial en Contabilidad	3.200.000	532.435
B.1.2. Préstamo hipotecario	8.640.000	1.437.575
B.1.3. Linea de avales (por cantidades entregadas a cuenta)	4.446.000	739.752
B.1.4. Linea de descuento de cartera (Riesgo Máximo)	0	0
B.1.5. Préstamos puente	800.000	133.109

B.2. GASTOS FINANCIEROS

B.2.1. Intereses aplazamiento mas hipoteca solar	36.900	6.140
B.2.2. Intereses del préstamo hipotecario	290.583	48.349
B.2.3. Gastos de avales (cantidades a cuenta)	26.976	4.488
B.2.4. Gastos financieros de descuento de cartera	0	0
B.2.5. Intereses de préstamos puente	40.000	6.655
B.2.6. Recargo aplazamiento pago obra	0	0
B.2.7. Intereses sobre saldos finales	0	0
TOTAL de Gastos financieros	394.459	65.633

C) Análisis y parámetros de rentabilidad**C.1. RENTABILIDAD ESTATICA**

	TOTAL	Anualizado
C.1.1. REI, de la Inversión (BAI / Coste Total)	20,09%	8,03%
C.1.2. REDI, después de Intereses (BAI / Coste Total)	16,57%	6,63%
C.1.3. ROE (BN / Recursos propios)	37,79%	15,12%
C.1.4. MgV, Margen s/ventas antes Impuestos (BAI / Ventas)	14,22%	5,69%

C.2. RENTABILIDAD DINAMICA

	K (% anual)	Id. Mensual	EUR	Miles Pta.
C.2.1. VAN al coste medio ponderado del capital.		0,0000%	0	0
C.2.2. VAN a la tasa de descuento alternativa 2		0,0000%	0	0
C.2.3. VAN a la tasa de descuento alternativa 3		0,0000%	0	0
C.2.4. TIR (Tasa Interna de Rentabilidad)	16,85%	1,3062%		
C.2.5. PB (Plazo en meses de Recuperación de la Inversión)	23			

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, excepto el coste de los avales de cantidades entregadas a cuenta, por tratarse de una exigencia legal
- No se considera el Impuesto de Sociedades

RESUMEN DE PRESUPUESTOS DEL ESTUDIO
Vivienda Libre vers-1

Residenc.Libre - Venta

EUR

#####

% sobre % sobre
costes ventas

1.-PRESUPUESTO DE GASTOS

	Importes	IVA Soport.		
A.-Presupuesto Total del Solar	4.743.166	833	42,25	36,25
A1.-Precio Adquisición Solar	4.428.000	0		
A2.-Impuestos T.P. y A.J.D.	309.960			
A3.-Notaria y Registro	2.806	449		
A4.-Estud. geotécnico, topográfico y otros gastos	2.400	384		
B.-Presupuesto Total de Obra	4.127.992	321.899	36,77	31,55
B1.-Construcción	3.762.000	263.340		
B2.-Urbanización interior y Acometidas	265.792	42.527		
B3.-Control de Calidad	40.080	6.413		
B7.-Seguridad e Salud (sobre B1)	60.120	9.619		
C.-Honorarios Facultativos	300.102	48.016	2,67	2,29
C1.-Arquitectos	204.408	32.705		
C2.-Aparejadores	78.657	12.585		
C3.-Visados Colegiales	14.429	2.309		
C4.- Telecomunicaciones. Proyecto y Certificado	2.608	417		
D.-Gastos legales de la Promoción	599.883	21.397	5,34	4,58
D1.-Licencia Obras (Impuesto ICIO+ Tasas)	161.908			
D2.-Declaración de Obra Nueva	42.676	415		
D3.-Division Horizontal	90.920	1.050		
D4.-Constitucion Prest. Hipotecario Subrogable	203.917	12.236		
D5.- IBI, Tasas	4.817			
D6.-Impuesto Actividades Económicas (IAE)	47.547			
D7.-Seguro Decenal (incluido Control Técnico)	48.096	7.695		
E.-Gastos Generales Promoción	504.643	80.743	4,50	3,86
F.-Gastos de comercialización	523.440	83.750	4,66	4,00
G.-Total Gastos Financieros	426.459		3,51	3,01
G1.-Intereses préstamo	367.483			
G2.-Gastos financieros de avales	26.976			
G3.-Otros	32.000			
COSTE NETO DE LA PROMOCION	11.225.686	556.638	85,78	

2.-ESTRUCTURA DE VENTAS

	M2.	IMPORTE	IVA Reperc.
Viviendas - M2.construidos	7.200	10.800.000	756.000
Locales comerc. (M2.construidos)	1.000	1.350.000	216.000
Garajes B/Rasante vinculados (Ud)	0	0	0
Idem. Independientes	60	720.000	50.400
Garajes S/Rasante vinculados (Ud)	0	0	0
Idem. Independientes	0	0	0
Trasteros S/Rasante vinculados (Ud)	0	0	0
Idem. Independientes	0	0	0
Trasteros B/Rasante vinculados (Ud)	0	0	0
Idem. Independientes	60	216.000	15.120
IMPORTE TOTAL VENTAS		13.086.000	1.037.520

3.- RESULTADOS

- Margen Bruto Explotación	2.778.214	24,75	21,23
- Beneficio antes de Intereses e Impuestos (BAII)	2.254.774	20,09	17,23
- Beneficio antes de Impuestos (BAI)	1.860.314	16,57	14,22

Flujos de Caja Semestrales
VIVIENDA LIBRE Vers-1

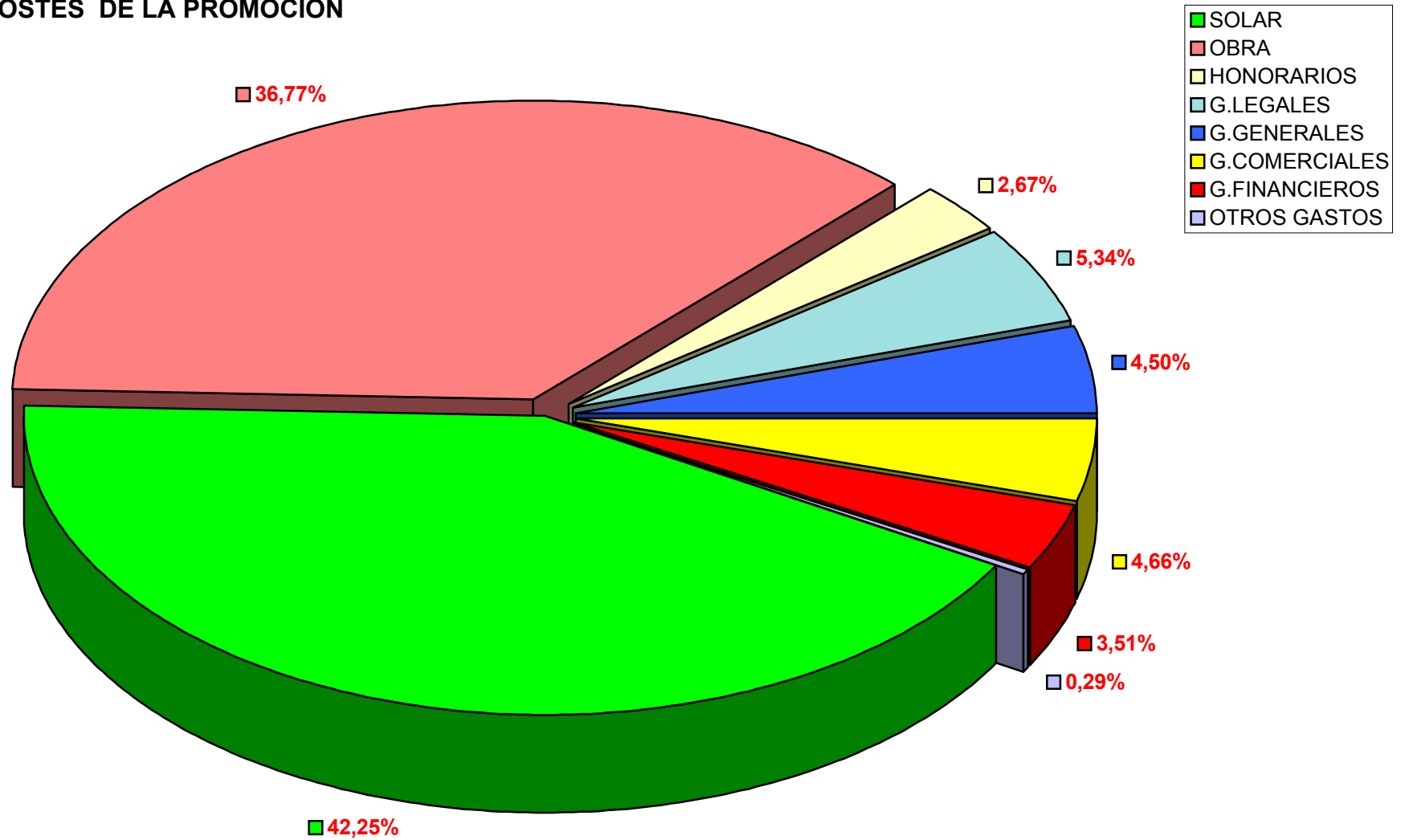
Inicio en Enero de 2003

EUR

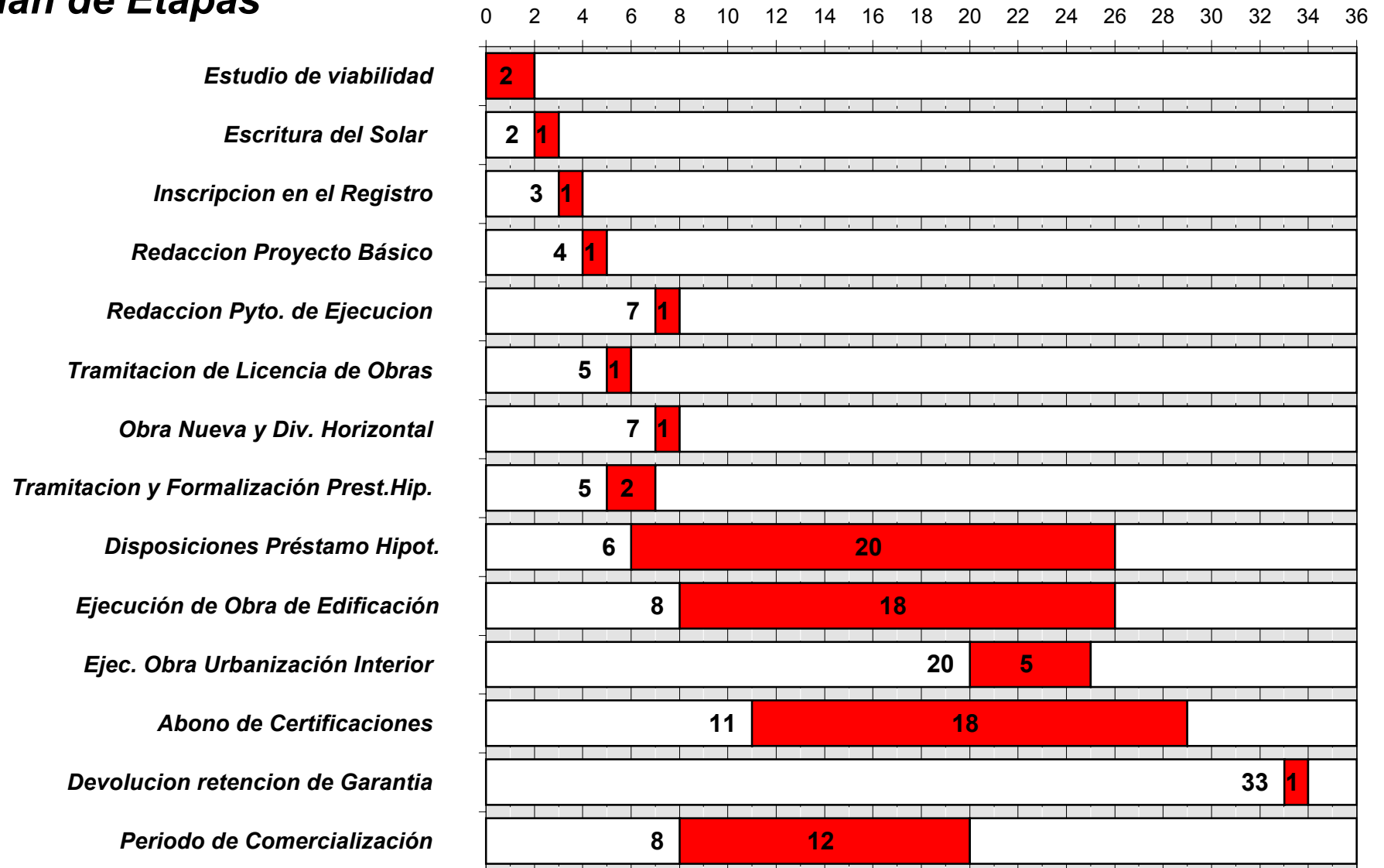
14/3/03

	2003		2004		Semestres		2006	TOTALES
	1	2	1	2	1	2	1	
I.-PAGOS								
ADQUISICION DE SOLAR	4.428.000	0	0	0	0	0	0	4.428.000
IMPUESTO T.P.-A.J.D.SOLAR	44.280	0	0	0	0	0	0	44.280
Edificación	2.400	71.578	1.069.630	2.269.839	616.745	100.200	0	4.130.392
Honorarios de facultativos	86.573	91.369	53.455	44.997	23.707	0	0	300.102
GASTOS LEGALES	449.663	79.716	28.480	3.667	92.116	(50.953)	0	602.689
Gastos Generales	145.516	54.981	122.466	119.262	35.978	26.441	0	504.643
Gastos Comerciales	0	201.323	241.588	80.529	0	0	0	523.440
Gastos Financieros	36.900	53.636	85.921	148.712	29.290	0	0	354.459
TOTAL PAGOS	5.193.332	552.603	1.601.540	2.667.006	797.837	75.688	0	10.888.006
II.-COBROS								
HIPOTECA o Subv. sobre Solar	0	0	2.214.000	0	0	0	0	2.214.000
Entradas	0	516.000	619.200	817.800	0	0	0	1.953.000
Letras	0	93.430	389.983	1.692.631	316.955	0	0	2.493.000
Hipotecas	0	2.528.766	1.973.160	2.203.362	1.934.712	0	0	8.640.000
TOTAL COBROS	0	3.138.196	5.196.343	4.713.793	2.251.667	0	0	15.300.000
DIFEREN.(COBROS-PAGOS)	(2.979.332)	371.594	1.380.803	2.046.786	1.453.830	(75.688)	0	4.411.994
III.- CONCILIACION del IVA								
IVA REPERCUTIDO	0	42.660	70.643	283.055	641.162	0	0	1.037.520
IVA SOPORTADO	755.470	95.032	199.224	193.162	18.000	4.231	0	1.265.118
LIQUIDACION IVA HACIENDA	0	0	0	0	625.293	0	0	(625.293)
DEVOLUCION IVA	0	0	0	807.841	0	45.050	0	852.892
SALDO FINANCIERO	(3.734.801)	319.222	1.252.222	2.944.521	1.451.699	(34.868)	0	2.197.994
IV.-ACCIONES CORRECTORAS								
DESCUENTO DE CARTERA	0	0	0	0	0	0	0	0
RECARGO FINAN. CERT.OBRAS	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPITAL SOCIAL	3.200.000	0	0	0	0	(3.200.000)	0	0
PRESTAMOS PUENTE	800.000	0	(800.000)	0	0	0	0	0
IMPUESTO DE SOCIEDADES	0	0	0	0	0	(651.110)	0	(651.110)
Otros gastos e Impuestos	(44.000)	(24.000)	(4.000)	0	0	0	0	(72.000)
TOTAL ACCIONES CORR.	3.956.000	(24.000)	(804.000)	0	0	(3.851.110)	0	(723.110)
SALDO FINAL ACUMULADO	221.199	295.222	448.222	2.944.521	1.451.699	(3.885.978)	0	1.474.884

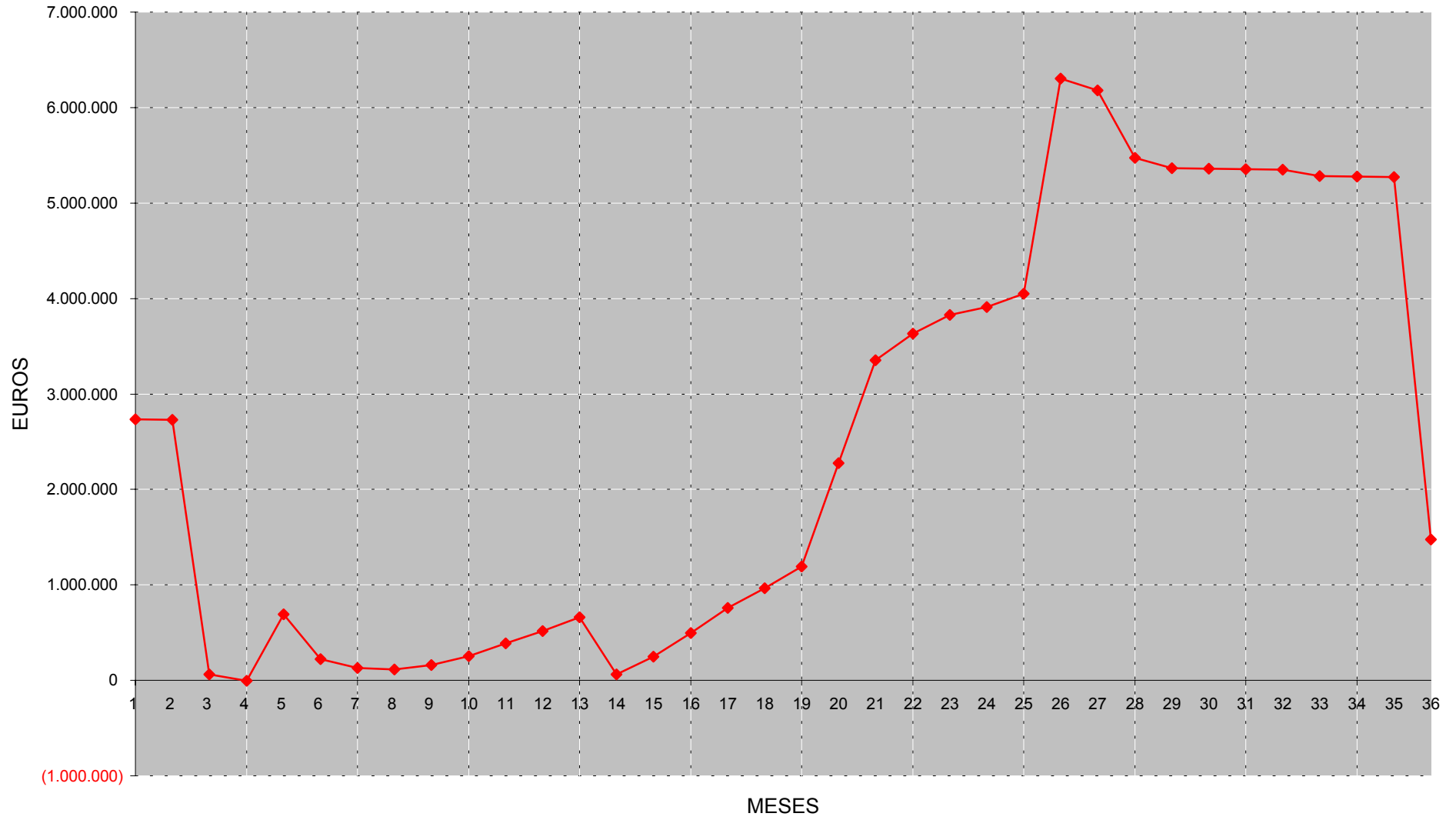
DESGLOSE PORCENTUAL DE COSTES DE LA PROMOCION

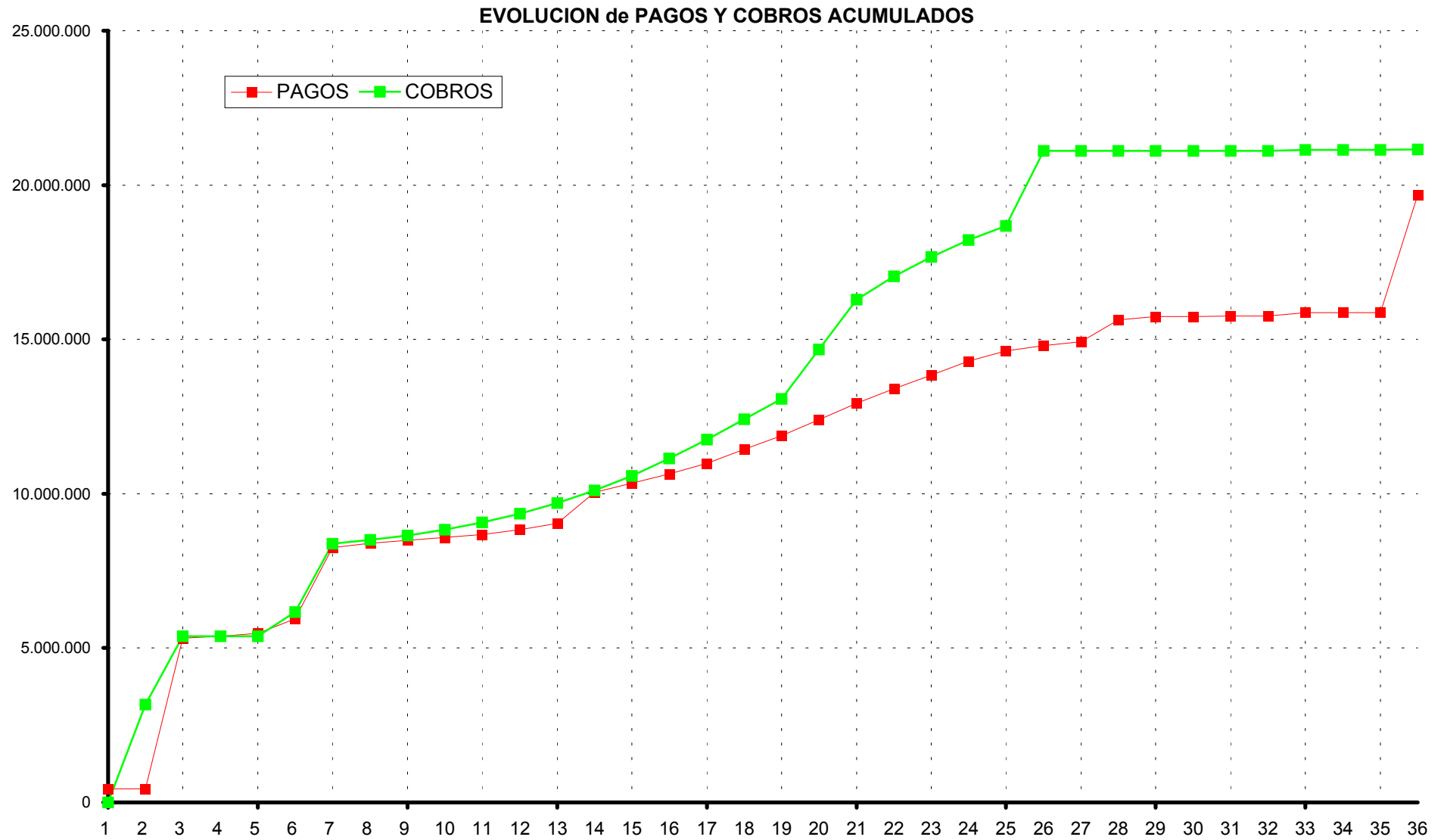


Plan de Etapas



EVOLUCION del SALDO ACUMULADO de TESORERIA





EVOLUCION PAGOS Y COBROS MENSUALES

