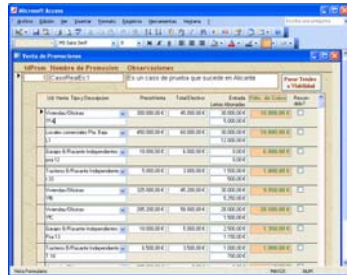


InmoenCurso

Análisis de Promociones Inmobiliarias en Curso de Ejecución



¿PARA QUÉ SIRVE INMOENCURSO?

Se trata de un **módulo adicional a Gestinmo** que permite **introducir la situación real, al DIA de hoy** (el “mes 1”), **de una promoción ya comenzada y “en curso de ejecución”** a fin de poder realizar un nuevo estudio de viabilidad a partir de esa situación

Se trata de responder a la pregunta:

Partiendo de una promoción en marcha,
¿Qué le pasa a la viabilidad de mi inversión al haber cambiado las circunstancias previstas inicialmente?



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

Tfno: 91 350 57 98 Fax: 91 359 69 98
e-Mail: info@prayde.com
www.AnalisisInmobiliario.com

¿CÓMO SE TRABAJA CON INMOENCURSO?

- Introducir la Situación Actual en cuanto a:**
 - OBRA:** Contratada, Ejecutada, Abonada y pendiente de Abono, y su situación de pagos previstos
 - VENTAS:** El total de la promoción, lo firmado en contrato privado, y lo pendiente de venta, las cantidades recibidas y las posibles rescisiones de ventas
 - HIPOTECA:** Concedido, Dispuesto, Pendiente ...
 - OTROS:** Deudas pendientes de abono (personal, Organismos Oficiales...), contratos con facultativos, etc
 - Obtener el Resumen Actual y el **Valor Neto de la Solar y de la Promoción**
- Continuar con Gestinmo. Datos “a futuro”:**
 - A través del manejo habitual de Gestinmo. La “Situación Actual” aparece en el mes 1 del estudio
 - Visualizar o imprimir el resultado conjunto
- Tomar de decisiones estratégicas de viabilidad:**
 - Renegociación de la financiación y de los compromisos de pago (quitas, aplazamiento, etc)
 - Paralización de la obra o su continuación
 - Enajenación global de la promoción por su Valoración Neta , etc
- Operativa por Diferentes Usuarios:**
 - Un Analista puede introducir los datos de origen, con InmoenCurso, y enviarlos a un Segundo Analista que puede efectuar, con gestinmo, el Estudio de viabilidad

Situación a Origen		1 PROMOCIÓN EN CURSO		Análisis para Toma de C			
Julio de 2008		CasalReal Versión 1		El mes de realización 1			
Deudas en Origen		Comprometida	Ya Abonada	Pendientes de Em. Utiles	% de Gasto	Pendientes Abonos	Nota 1
Resumen de Pagos y Deudas							
Valoración en IRRV de Promoción EN CURSO		2.121.211					
Valor Neto Inicial de Solar		1.822.476					
Estado Actual en Cash							
Obra Contratada		5.162.281	1.430.000	1.623.281	0,31%	1.759.545	-29,0%
Otros Ingresos (I.C.T., C.Calidades)		200.000	1.500	188.500	0,03%	88.500	-29,2%
Honorarios de Arquitectos y Aparejadores		423.490	300.000	123.490	0,23%	68.940	-29,1%
Licencia de Obra y otros con Asentamiento		20.000	20.000				0,0%
Ingresos de Hipotecas pendientes de abono							
Reservaciones de Obra (Reservas)							
Personal y Administraciones, pendientes				703.720	0,41%	742.680	
Gastos Legales Desembolsados (IRME 1-3)							
Construcciones		50	50				0,0%
Resumen de Ingresos recibidos							
Deposiciones de Hipotecas		1.703.720	1.102.000	24.000		5.797.504	32,2%
Ingresos de Promotor, por ventas realizadas		500.000	500.000			700.000	20,0%

OBJETO DE INMOENCURSO

Dada una situación de dificultad en una promoción en curso de ejecución, se permite re-evaluar la viabilidad de la misma a fin de adoptar diversas decisiones sobre su continuidad o no

CARACTERÍSTICAS

- Se parte de una promoción ya en marcha y de su situación actual
- Se introduce esa situación como datos de origen (mes 1) para un nuevo estudio de viabilidad
- Se proporciona una relación pormenorizada de acreedores
- Se obtiene así la valoración neta actual de la promoción
- Los datos se guardan en un estudio compatible con Gestinmo
- Se continúa con Gestinmo para terminar el estudio de viabilidad

RESULTADOS

- Resumen de la Situación Actual en:
 - Compromisos de Pago
 - Compromisos de Cobro
 - Disposiciones de Hipoteca
 - Valoración Neta
- Estudio de Viabilidad, con origen en la Situación actual

REQUERIMIENTOS INFORMATICOS

Para su utilización no se necesitan especiales conocimientos informáticos

Son necesarios:

- S.O. Windows 2000 o superior
- Hoja de cálculo Excel 2000 o superior
- Gestinmo v. 10 o superior