

Flujo de caja rápido planificando con curvas "S"

Esta nota describe el uso de Presto para obtener el flujo de caja detallado de una promoción, desde el punto de vista de una empresa constructora.

1. Se parte de un presupuesto por partidas, sin descomposición de precios y sin planificación.
2. Se crea una descomposición en naturalezas básicas, un objetivo de coste y una planificación basada en una curva "S".
3. Se obtendrá el flujo de caja dadas unas condiciones de cobro y pago y el coste financiero.

Las ventajas de Presto incluyen:

- La posibilidad de realizar un análisis muy preciso incluso en fases iniciales del proyecto, donde no se dispone de información detallada.
- La facilidad para modificar las condiciones globales, como los términos de pago o las garantías y retenciones.
- El control de las fases intermedias del proceso.

El flujo de caja diario permite detectar picos de tesorería o problemas de liquidez en días intermedios de cada periodo que no se detectan si se trabaja por meses.

¡No intente hacer esto con su hoja de cálculo!

Objetivo y descomposición del coste

Partimos de un presupuesto por unidades de obra, no descompuestas, con precios unitarios y cantidades totales, con el precio final de adjudicación o de oferta aceptada.

	Código	NatC	Resumen	CanPres	Ud	Pres	ImpPres
-	0		Presupuesto y mediciones		1	3.012.541,25	3.012.541,25
-	1	E01	Actuaciones previas		1	4.997,89	4.997,89
+	1.1	E01AE010	Entibación simple en zanjas con madera, h < 3 m	127,04	m2	13,70	1.740,45
+	1.2	E01AE070	Entibación simple en zapatas o pozos con madera, h <	203,59	m2	16,00	3.257,44
+	2	E02	Acondicionamiento del terreno		1	61.074,77	61.074,77
+	3	E03	Red de saneamiento		1	12.612,10	12.612,10
-	4	E04	Cimentaciones		1	81.450,33	81.450,33
+	4.1	E04CM040	Hormigón de limpieza HM-20/P/20/I, vertido manual	34,55	m3	76,60	2.646,53
+	4.2	E04CE020	Encofrado con madera en zapatas, zanjas, vigas y enc	49,76	m2	20,00	995,20
+	4.3	E04CA060	Hormigón armado HA-25/P/40/Illa, en zapatas, vertid	220,91	m3	151,40	33.445,77
+	4.4	E04SE020	Encachado de piedra caliza 40/80, e=20 cm	660,00	m2	8,40	5.544,00
+	4.5	E04SA020	Solera de hormigón HA-25 armado con mallazo, e=15	660,00	m2	17,20	11.352,00
+	4.6	E04MA010	Hormigón armado HA-25/P/20/I, en muro de 25 cm, 1	88,46	m3	310,50	27.466,83
+	5	E05	Estructuras		1	562.121,68	562.121,68
+	6	E07	Cerramientos y divisiones		1	347.067,58	347.067,58

Presupuesto de adjudicación, por unidades de obra

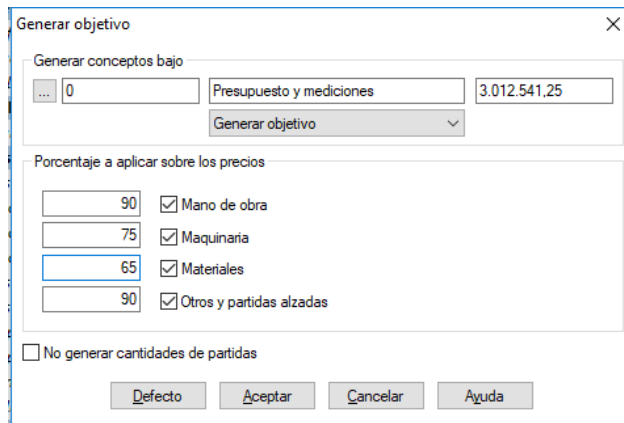
Puede aplicar este mismo proceso a cualquier otro presupuesto similar del que disponga.

Puesto que los proveedores de mano de obra, maquinaria y materiales tienen condiciones de pago distintas, crearemos una descomposición de precios automática basada en estos tres tipos de conceptos, con la proporción habitual en edificación.

	Código	Resumen	Proporción %	Pres	Obj
1	MAT01	Material MAT01	62	100,00	
2	MAQ01	Maquinaria MAQ01	8	100,00	
3	MDO01	Mano de obra MDO01	30	100,00	

Opción "Herramientas: Reestructurar descomposición".

Tras comprobar que se han creado las descomposiciones y que el presupuesto no ha cambiado, generamos el presupuesto objetivo o de coste, al que se aplicará posteriormente la planificación, usando "Procesos: Generar objetivo" con un coeficiente de paso adecuado a cada naturaleza.



Generación del objetivo de coste a partir del presupuesto del proyecto

Quando se dispone del presupuesto de coste, se obtendrá el presupuesto de venta aplicando los coeficientes de paso en sentido inverso.

Los precios relativos mantienen la diferencia entre presupuesto y objetivo.

	Código	NatC	Resumen	Pres	Obj	MatObj	MdoObj	MaqObj
-	0		Presupuesto y mediciones	3.012.541,25	2.208.491,51	1.214.341,18	812.942,58	181.207,83
-	1	E01	Actuaciones previas	4.997,89	3.666,90	2.013,65	1.348,29	304,96
+	1.1	E01AE010	Entibación simple en zanjas con madera, h < 3 m	13,70	10,05	5,53	3,69	0,83
+	1.2	E01AE070	Entibación simple en zapatas o pozos con madera, h <	16,00	11,74	6,44	4,32	0,98
+	2	E02	Acondicionamiento del terreno	61.074,77	44.779,70	24.644,48	16.528,83	3.606,40
+	3	E03	Red de saneamiento	12.612,10	9.251,85	5.069,18	3.417,99	764,68
-	4	E04	Cimentaciones	81.450,33	59.715,58	32.799,52	22.004,09	4.911,97
+	4.1	E04CM040	Hormigón de limpieza HM-20/P/20/1, vertido manual	76,60	56,16	30,88	20,70	4,58
+	4.2	E04CE020	Encofrado con madera en zapatas, zanjas, vigas y enc	20,00	14,66	8,06	5,40	1,20
+	4.3	E04CA060	Hormigón armado HA-25/P/40/11a, en zapatas, vertid	151,40	110,98	61,04	40,86	9,08
+	4.4	E04SE020	Encachado de piedra caliza 40/80, e=20 cm	8,40	6,16	3,38	2,25	0,53
+	4.5	E04SA020	Solera de hormigón HA-25 armado con mallazo, e=15	17,20	12,62	6,89	4,68	1,05
+	4.6	E04MA010	Hormigón armado HA-25/P/20/1, en muro de 25 cm, 1	310,50	227,61	125,13	83,88	18,60
+	5	E05	Estructuras	562.121,68	412.110,98	226.461,12	151.937,61	33.712,25
+	6	E07	Cerramientos y divisiones	347.067,58	254.433,15	139.824,04	93.511,19	21.097,96

Resultado de la descomposición en naturalezas y la generación del objetivo

Periodificación del coste

Una vez establecido el coste es necesario distribuirlo mensualmente a lo largo de la ejecución. Este proceso debería realizarse en base a una planificación detallada de la ejecución, pero en esta etapa inicial del proyecto podemos usar los recursos de Presto para planificación rápida de tiempos.

En la ventana "VER: Propiedades obra: tiempos" Presto propone automáticamente una duración en función del coste y el tipo de edificio.

Categoría

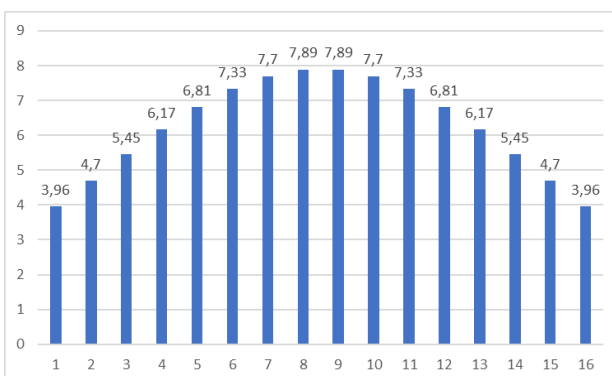
Plazo de la obra en meses

Sugerencia de plazo propuesta por Presto

Además, se puede generar la planificación mensual en base a un patrón de gasto, aplicado a las unidades de obra en el mismo orden en que figuran en el presupuesto. En la ventana "Fechas: [Fases] Planificación" utilizamos la casilla de sugerir para obtener los pesos de un reparto en campana de Gauss.

FechaDMA	NatC	PesoPlan [100,02]	OrPesoPlan	PlanTeor [2.208.491,50]	Plan [2.208.491,51]	PlanPres [3.012.541,25]	OrPlanTeor
31-May-12	4	3,96	3,96	87.396,01	2.208.491,51	3.012.541,25	87.396,01
30-Jun-12	6	4,70	8,66	103.851,94			191.247,94
31-Jul-12	2	5,45	14,11	120.402,18			311.650,12
31-Ago-12	5	6,17	20,28	136.191,74			447.841,86
30-Sep-12	7	6,81	27,08	150.301,71			598.143,58
31-Oct-12	3	7,33	34,41	161.835,50			759.979,08
30-Nov-12	5	7,70	42,11	170.012,31			929.991,39
31-Dic-12	1	7,89	50,00	174.254,36			1.104.245,76
31-Ene-13	4	7,89	57,89	174.254,36			1.278.500,12
28-Feb-13	4	7,70	65,59	170.012,31			1.448.512,43
31-Mar-13	7	7,33	72,92	161.835,50			1.610.347,93
30-Abr-13	2	6,81	79,72	150.301,71			1.760.649,65
31-May-13	5	6,17	85,89	136.191,74			1.896.841,39
30-Jun-13	7	5,45	91,34	120.402,18			2.017.243,57
31-Jul-13	3	4,70	96,04	103.851,94			2.121.095,50
31-Ago-13	6	3,96	100,00	87.396,01			2.208.491,51

Pesos e importes de la planificación por fases



Gráfica Excel de los pesos por fases

El objetivo se reparte siguiendo este patrón mediante "Procesos: Rellenar planificación económica".

Aplicando los pesos de planificación de cada certificación

Objetivo	2.208.491,51
Certificaciones con peso asignado	16
Suma de pesos	100,00

Aplicación de los porcentajes de gasto para obtener la planificación

El esquema "Árbol: Objetivo y planificación" permite ver la distribución del gasto.

	Código	NatC	Resumen	1: Plan 31-May-12	2: Plan 30-Jun-12	3: Plan 31-Jul-12	4: Plan 31-Ago-12	5: Plan 30-Sep-12	6: Plan 31-Oct-12	7: Plan 30-Nov-12	8: Plan 31-Dic-12	9: Plan 31-Ene-13
-	0		Presupuesto y mediciones	87.395,97	103.852,08	120.402,03	136.192,23	150.301,29	161.835,45	170.012,34	174.254,50	174.254,18
-	1	E01	Actuaciones previas	3.666,90								
+	1.1	E01AE010	Entibación simple en zanjas con madera, h...	1.276,75								
+	1.2	E01AE070	Entibación simple en zapatas o pozos con m...	2.390,15								
+	2	E02	Acondicionamiento del terreno	44.779,70								
+	3	E03	Red de saneamiento	9.251,85								
-	4	E04	Cimentaciones	29.697,52	30.018,06							
+	4.1	E04CM040	Hormigón de limpieza HM-20/P/20/I, vertid...	1.940,33								
+	4.2	E04CE020	Encofrado con madera en zapatas, zanjas, v...	729,48								
+	4.3	E04CA060	Hormigón armado HA-25/P/40/I/a, en zapat...	24.516,59								
+	4.4	E04SE020	Encachado de piedra caliza 40/80, e=20 cm	2.511,12	1.554,48							
+	4.5	E04SA020	Solera de hormigón HA-25 armado con mall...		8.329,20							
+	4.6	E04MA010	Hormigón armado HA-25/P/20/I, en muro d...		20.134,38							
+	5	E05	Estructuras	73.834,02	120.402,03	136.192,23	136.192,23	81.682,70				
+	6	E07	Cerramientos y divisiones					68.618,59	161.835,45	23.979,11		
+	7	E08	Revestimientos y falsos techos									
+	8	E09	Cubiertas							146.033,23	11.650,52	
+	9	E10	Aislamiento e impermeabilización								83.790,79	
+	10	E11	Pavimentos								42.001,11	168.640,63
+	11	E12	Alicatados, chapados y prefabricados									5.613,55

Cantidades e importes por fases, en el orden del presupuesto.

La planificación sugerida se puede modificar. Por ejemplo, la empresa constructora puede introducir los costes indirectos y proporcionales con un reparto diferente a lo largo del tiempo.

Términos de pago

En la ventana "Entidades" se crean el promotor y los proveedores que sean necesarios para la asignación de pagos, en este caso, uno por cada naturaleza.




Más adelante, en fase de contratación, se pueden crear proveedores por grupos de productos con condiciones de pago similares y tras la contratación definitiva se pueden sustituir por los proveedores reales elegidos.

Código	Nat	Resumen	NIF	Incoterm	FormaPago	DíaPago1	DíaPago2	PorIVA	RetGarDef
MAQ	Proveedor	Proveedores de maquinaria			Vencimiento 90			21	
MAT	Proveedor	Proveedores de materiales			Vencimiento 30/60/90			21	5
MDO	Proveedor	Mano de obra			Vencimiento contado			21	
PRO	Promotor	El promotor			Vencimiento 14	20		21	3

Las condiciones de pago incluyen los impuestos y las retenciones.

- Los ingresos correspondientes a las partidas se facturan por el promotor, si no se les asigna un proveedor específico.

- Los costes de cada componente necesario para la ejecución se asignan a su proveedor respectivo, que se introduce en la ventana "Conceptos: [Suministros] A contratar", en la columna "Proveedor".

Código	NatC	Resumen	Proveedor	Nombre del proveedor	TotObj [2.208.096,03]
MAQ01		Maquinaria MAQ01	MAQ	Proveedores de maquinaria	180.951,66
MAT01		Material MAT01	MAT	Proveedores de materiales	1.214.201,83
MDO01		Mano de obra MDO01	MDO	Mano de obra	812.942,54

Proveedores tipo asignados a cada una de las naturalezas

La introducción de datos está completa en este momento.

Generación de facturas y vencimientos

Presto crea las facturas previsionales necesarias, asociadas a los proveedores correspondientes, y los vencimientos de cada una, con sus fechas.

En la opción "Crear facturas" se seleccionan las dos posibilidades que corresponden a este supuesto.

Todas las fases

Ingresos (a partir de la planificación a precio de presupuesto)

Ingresos (a partir de las certificaciones)

Gastos (a partir de la planificación)

Gastos (a partir de contratos) [0/0]

Generación de facturas de ingresos y cobros

- Las facturas de ingresos se basan en las cantidades de la planificación, valoradas al precio del presupuesto, añadiendo los costes indirectos y gastos de estructura, si estuvieran definidos.
- Las facturas de pagos se basan en los recursos necesarios en función de esas mismas cantidades y de la descomposición generada, valorados a precio objetivo.

Introduciremos también en "VER: Propiedades obra: Varios: Tasa" un interés anual del 12% para calcular los costes financieros del saldo mensual.

Una vez que se comprueben los resultados, si se cambia cualquiera de las condiciones iniciales es suficiente con volver a crear las facturas para obtener el nuevo resultado.

Resultados

En las ventanas "Facturas: Clientes" y "Facturas: Proveedores" se ve la relación de las facturas de cada tipo. Para el gestor del proyecto sólo están definidas las primeras.

Documento	Info	Entidad	Resumen	Fecha	BaseFac [3.012.541,24]	IVA [632.633,68]	RetGar	Importe [3.554.798,68]
001_1	€	PRO	El promotor	31/05/2012	119.196,52	25.031,27	3	140.651,89
002_1	€	PRO	El promotor	30/06/2012	141.639,36	29.744,27	3	167.134,45
003_1	€	PRO	El promotor	31/07/2012	164.212,28	34.484,58	3	193.770,49
004_1	€	PRO	El promotor	31/08/2012	185.774,14	39.012,57	3	219.213,49
005_1	€	PRO	El promotor	30/09/2012	205.055,35	43.061,62	3	241.965,31
006_1	€	PRO	El promotor	31/10/2012	220.776,32	46.363,03	3	260.516,06
007_1	€	PRO	El promotor	30/11/2012	231.736,32	48.664,63	3	273.448,86
008_1	€	PRO	El promotor	31/12/2012	237.656,82	49.907,93	3	280.435,05
009_1	€	PRO	El promotor	31/01/2013	237.690,74	49.915,06	3	280.475,08
010_1	€	PRO	El promotor	28/02/2013	231.922,88	48.703,80	3	273.668,99
011_1	€	PRO	El promotor	31/03/2013	220.763,65	46.360,37	3	260.501,11
012_1	€	PRO	El promotor	30/04/2013	204.993,22	43.048,58	3	241.892,00
013_1	€	PRO	El promotor	31/05/2013	185.778,49	39.013,48	3	219.218,62
014_1	€	PRO	El promotor	30/06/2013	164.428,08	34.529,90	3	194.025,14
015_1	€	PRO	El promotor	31/07/2013	141.501,51	29.715,32	3	166.971,78
016_1	€	PRO	El promotor	31/08/2013	119.415,56	25.077,27	3	140.910,36

Certificaciones del promotor

[Y]	Documento	Info	Entidad	Resumen	Fecha	BaseFac [2.208.096,02]	IVA [463.700,17]	RetGar	RetFis	Importe [2.611.086,09]
1	001_1	€	MAQ	Proveedores de maquinaria	31/05/2012	7.108,56	1.492,80			8.601,36
2	001_2	€	MAT	Proveedores de materiales	31/05/2012	48.045,11	10.089,47	5		55.732,32
3	001_3	€	MDO	Mano de obra	31/05/2012	32.222,59	6.766,74			38.989,33
4	002_1	€	MAQ	Proveedores de maquinaria	30/06/2012	8.505,68	1.786,19			10.291,87
5	002_2	€	MAT	Proveedores de materiales	30/06/2012	57.030,04	11.976,31	5		66.154,85
6	002_3	€	MDO	Mano de obra	30/06/2012	38.303,94	8.043,83			46.347,77
7	003_1	€	MAQ	Proveedores de maquinaria	31/07/2012	9.825,32	2.063,32			11.888,64
8	003_2	€	MAT	Proveedores de materiales	31/07/2012	66.141,90	13.889,80	5		76.724,60
9	003_3	€	MDO	Mano de obra	31/07/2012	44.419,57	9.328,11			53.747,68

[*]	Fecha	Tipo	Importe	Nota	Banco	PorVenc	OrFlujoCaja
1	30/07/2012	Importe factura	22.051,62	Vencimiento 30		33,33	65,53
2	30/08/2012	Importe factura	22.051,62	Vencimiento 60		33,33	72.823,24
3	30/09/2012	Importe factura	22.051,61	Vencimiento 90		33,33	-670,54
4	30/06/2013	Retención garantía	2.851,50	Retención garantía		4,31	527.240,69
5	20/07/2012	IVA	11.976,31	IVA		18,10	22.117,15

Facturas de proveedores con sus vencimientos

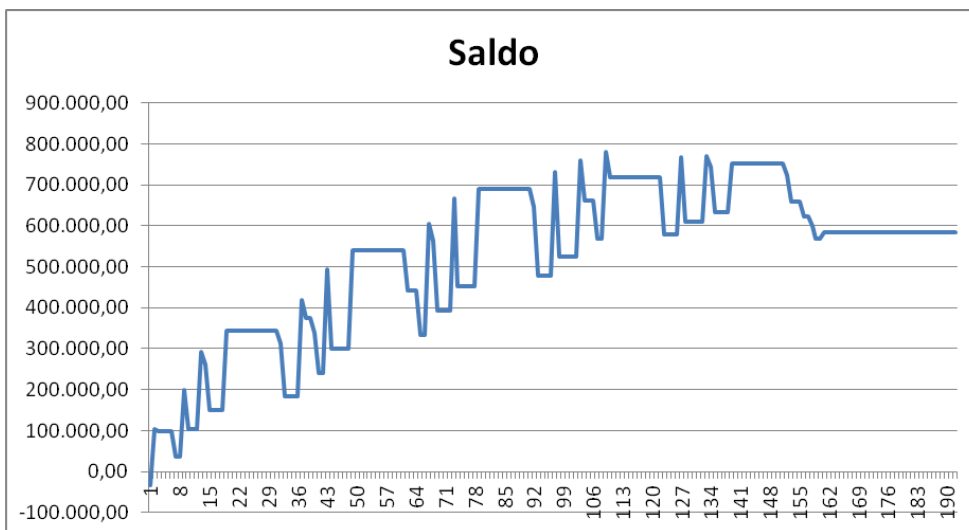
La suma de las bases de facturas del promotor y la de los proveedores tienen que coincidir, respectivamente, con el presupuesto y el objetivo.

La ventana "Vencimientos" muestra el calendario completo de cobros y pagos con sus fechas. El flujo de caja final equivale a la diferencia entre el presupuesto de ingresos y el objetivo de coste, y representa el margen de la obra, exceptuando los costes financieros o de empresa que no hayan sido incluidos en la simulación.

Fecha	Tipo	Importe Nota [7.413.304,96]	OrFlujoCaja	Factura	Entidad	Resumen	Fecha
31/05/2012	Importe factura	38.989,33 Vencimiento contado	-38.989,33	001_3	MDO	Mano de obra	31/05/2012
20/06/2012	Importe factura	140.651,89 Vencimiento 14		001_1	PRO	El promotor	31/05/2012
30/06/2012	Importe factura	18.577,44 Vencimiento 30	-103.914,54	001_2	MAT	Proveedores de materiales	31/05/2012
30/06/2012	Importe factura	46.347,77 Vencimiento contado	-103.914,54	002_3	MDO	Mano de obra	30/06/2012
20/07/2012	IVA	1.492,80 IVA	22.117,15	001_1	MAQ	Proveedores de maquinaria	31/05/2012
20/07/2012	IVA	1.786,19 IVA	22.117,15	002_1	MAQ	Proveedores de maquinaria	30/06/2012
20/07/2012	IVA	10.089,47 IVA	22.117,15	001_2	MAT	Proveedores de materiales	31/05/2012
20/07/2012	IVA	11.976,31 IVA	22.117,15	002_2	MAT	Proveedores de materiales	30/06/2012
20/07/2012	IVA	6.766,74 IVA	22.117,15	001_3	MDO	Mano de obra	31/05/2012
20/07/2012	IVA	8.043,83 IVA	22.117,15	002_3	MDO	Mano de obra	30/06/2012
20/07/2012	IVA	25.031,27 IVA	22.117,15	001_1	PRO	El promotor	31/05/2012
20/07/2012	Importe factura	167.134,45 Vencimiento 14	22.117,15	002_1	PRO	El promotor	30/06/2012
20/07/2012	IVA	29.744,27 IVA	22.117,15	002_1	PRO	El promotor	30/06/2012
30/07/2012	Importe factura	22.051,62 Vencimiento 30	65,53	002_2	MAT	Proveedores de materiales	30/06/2012
31/07/2012	Importe factura	18.577,44 Vencimiento 60	-72.259,59	001_2	MAT	Proveedores de materiales	31/05/2012
31/07/2012	Importe factura	53.747,68 Vencimiento contado	-72.259,59	003_3	MDO	Mano de obra	31/07/2012
20/08/2012	Importe factura	193.770,49 Vencimiento 14	94.874,86	003_1	PRO	El promotor	31/07/2012
30/08/2012	Importe factura	22.051,62 Vencimiento 60	72.823,24	002_2	MAT	Proveedores de materiales	30/06/2012

Lista parcial de vencimientos por fechas, con cobros en rojo y pagos en negro

La tabla se puede filtrar y ordenar de diferentes maneras y exportar el resultado a Excel para obtener gráficas o nuevos resultados.



Gráfica de vencimientos detallados, en Excel

El esquema "[Meses] Cobros y pagos" muestra el flujo de caja y el calendario previsto de cobros y pagos, consolidados por meses. La diferencia entre cobros y pagos indica el saldo necesario para hacer frente a las necesidades de caja de la obra en cada una de las certificaciones.

El coste financiero, calculado a la tasa indicada, representa el coste de la financiación que la obra aporta a la empresa, o viceversa:

$$\text{Agenda.OrFlujoCaja} * \text{Obra.Tasa} / 100 / 12$$

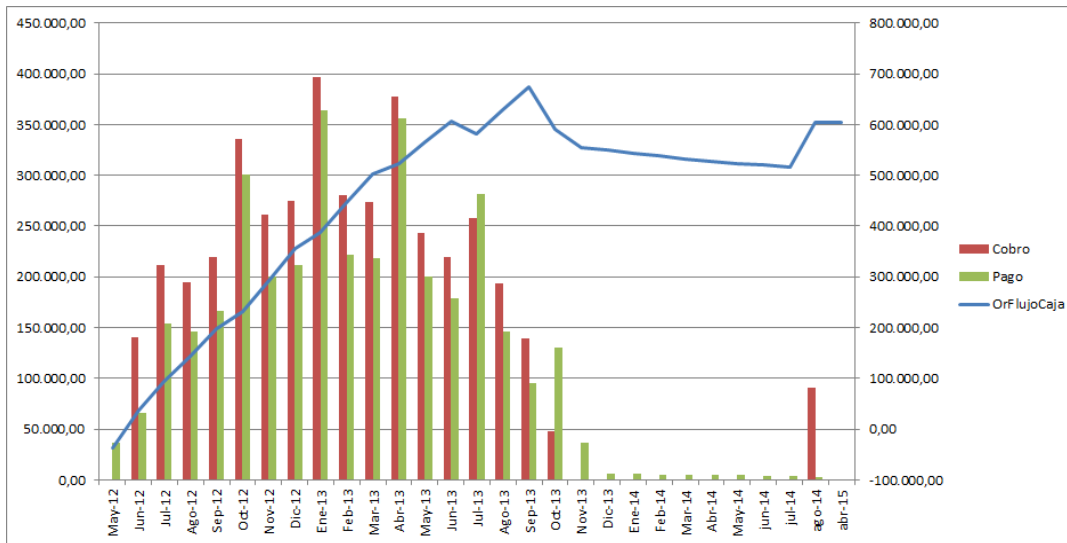


FechaDMA	Cobro []	CobroPte [4.108.875,09]	Pago []	PagoPte [3.304.429,87]	FlujoCaja [804.445,22]	OrFlujoCaja	Coste financiero [66.920,28]
May-12				38.989,33	-38.989,33	-38.989,33	-389,89
Jun-12		140.651,89		64.925,21	75.726,68	36.737,35	367,37
Jul-12		207.289,79		149.152,28	58.137,51	94.874,86	948,75
Ago-12		193.770,49		135.549,70	58.220,79	153.095,65	1.530,96
Sep-12		219.213,49		153.766,19	65.447,30	218.542,95	2.185,43
Oct-12		327.406,30		286.873,95	40.532,35	259.075,30	2.590,75
Nov-12		260.516,06		184.457,63	76.058,43	335.133,73	3.351,34
Dic-12		273.448,86		194.887,05	78.561,81	413.695,54	4.136,96
Ene-13		386.674,53		346.091,65	40.582,88	454.278,42	4.542,78
Feb-13		280.475,08		203.187,82	77.287,26	531.565,68	5.315,66
Mar-13		273.668,99		199.632,24	74.036,75	605.602,43	6.056,02
Abr-13		366.771,90		336.753,23	30.018,67	635.621,10	6.356,21
May-13		241.892,00		182.418,45	59.473,55	695.094,65	6.950,95
Jun-13		219.218,62		167.853,96	51.364,66	746.459,31	7.464,59
Jul-13		279.485,69		267.576,41	11.909,28	758.368,59	7.583,69
Ago-13		166.971,78		132.469,47	34.502,31	792.870,90	7.928,71
Sep-13		140.910,36		82.613,01	58.297,35	851.168,25	0
Oct-13		40.133,02		110.408,90	-70.275,88	780.892,37	0
Nov-13				31.651,53	-31.651,53	749.240,84	0
Dic-13				4.789,36	-4.789,36	744.451,48	0
Ene-14				4.788,52	-4.788,52	739.662,96	0
Feb-14				4.673,23	-4.673,23	734.989,73	0
Mar-14				4.448,07	-4.448,07	730.541,66	0
Abr-14				4.129,59	-4.129,59	726.412,07	0
May-14				3.744,18	-3.744,18	722.667,89	0
Jun-14				3.312,27	-3.312,27	719.355,62	0
Jul-14				2.851,25	-2.851,25	716.504,37	0
Ago-14		90.376,24		2.435,39	87.940,85	804.445,22	0

Cobros, pagos y saldo por meses

En este ejemplo, y desde el punto de vista de la empresa constructora, sólo es necesaria financiación en la primera certificación. En caso de haberse introducido los costes de la movilización inicial, se generarán más períodos con flujo de caja negativo.

Exportando esta ventana a Excel se puede obtener gráficamente una comparación entre estos valores.



Ingresos, pagos y flujo de caja

Simulación de cambios

Una de las ventajas de Presto es la facilidad para simular cambios de condiciones. Por ejemplo, para ver el impacto de un retraso en los pagos de 30 días del promotor basta con modificar sus términos de pago y recalcular las facturas.

Códi	Nat	Resumen	NIF	Incoterm	FormaPago	DíaPago1	DíaPago2	PorIVA	RetGarDef
PRO	Promotor	El promotor			Vencimiento 45	20	21	3	

Pago del promotor a 45 días

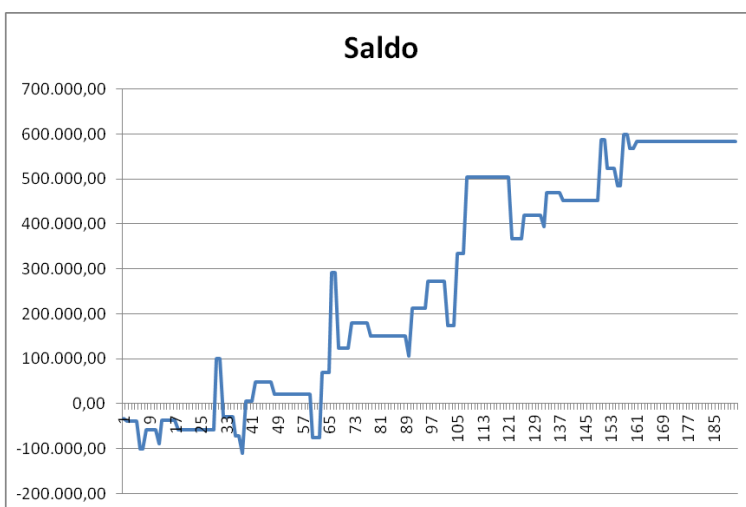
Fecha	Tipo	Importe Nota	OrflujoCaja	Factura	Entidad	Resumen	Fecha
		[7.413.304,96]					
31/05/2012	Importe factura	38.989,33 Vencimiento contado	-38.989,33	001_3	MDO	Mano de obra	31/05/2012
30/06/2012	Importe factura	18.577,44 Vencimiento 30	-103.914,54	001_2	MAT	Proveedores de materiales	31/05/2012
30/06/2012	Importe factura	46.347,77 Vencimiento contado	-103.914,54	002_3	MDO	Mano de obra	30/06/2012
20/07/2012	Importe factura	140.651,89 Vencimiento 45	22.117,15	001_1	PRO	El promotor	31/05/2012
20/07/2012	IVA	25.031,27 IVA	22.117,15	001_1	PRO	El promotor	31/05/2012
20/07/2012	IVA	29.744,27 IVA	22.117,15	002_1	PRO	El promotor	30/06/2012
20/07/2012	IVA	1.492,80 IVA	22.117,15	001_1	MAQ	Proveedores de maquinaria	31/05/2012
20/07/2012	IVA	1.786,19 IVA	22.117,15	002_1	MAQ	Proveedores de maquinaria	30/06/2012
20/07/2012	IVA	10.089,47 IVA	22.117,15	001_2	MAT	Proveedores de materiales	31/05/2012
20/07/2012	IVA	11.976,31 IVA	22.117,15	002_2	MAT	Proveedores de materiales	30/06/2012
20/07/2012	IVA	6.766,74 IVA	22.117,15	001_3	MDO	Mano de obra	31/05/2012
20/07/2012	IVA	8.043,83 IVA	22.117,15	002_3	MDO	Mano de obra	30/06/2012
30/07/2012	Importe factura	22.051,62 Vencimiento 30	65,53	002_2	MAT	Proveedores de materiales	30/06/2012
31/07/2012	Importe factura	18.577,44 Vencimiento 60	-72.259,59	001_2	MAT	Proveedores de materiales	31/05/2012
31/07/2012	Importe factura	53.747,68 Vencimiento contado	-72.259,59	003_3	MDO	Mano de obra	31/07/2012
20/08/2012	Importe factura	167.134,45 Vencimiento 45	94.874,86	002_1	PRO	El promotor	30/06/2012
30/08/2012	Importe factura	22.051,62 Vencimiento 60	72.823,24	002_2	MAT	Proveedores de materiales	30/06/2012
31/08/2012	Importe factura	8.601,36 Vencimiento 90	-40.674,84	001_1	MAQ	Proveedores de maquinaria	31/05/2012
31/08/2012	Importe factura	18.577,44 Vencimiento 90	-40.674,84	001_2	MAT	Proveedores de materiales	31/05/2012
31/08/2012	Importe factura	25.574,87 Vencimiento 30	-40.674,84	003_2	MAT	Proveedores de materiales	31/07/2012
31/08/2012	Importe factura	60.744,41 Vencimiento contado	-40.674,84	004_3	MDO	Mano de obra	31/08/2012
20/09/2012	Importe factura	193.770,49 Vencimiento 45	153.095,65	003_1	PRO	El promotor	31/07/2012

Lista parcial de vencimientos por fechas, cobros en rojo y pagos en negro

El impacto es la diferencia entre los costes financieros de las dos alternativas.

FechaDMA	Cobro []	CobroPte [4.108.875,09]	Pago []	PagoPte [3.304.429,87]	FlujoCaja [804.445,22]	OrFlujoCaja	Coste financiero [32.781,38]
May-12				38.989,33	-38.989,33	-38.989,33	-389,89
Jun-12				64.925,21	-64.925,21	-103.914,54	-1.039,15
Jul-12		180.807,23		149.152,28	31.654,95	-72.259,59	-722,60
Ago-12		167.134,45		135.549,70	31.584,75	-40.674,84	-406,75
Sep-12		193.770,49		153.766,19	40.004,30	-670,54	-6,71
Oct-12		304.654,48		286.873,95	17.780,53	17.109,99	171,10
Nov-12		241.965,31		184.457,63	57.507,68	74.617,67	746,18
Dic-12		260.516,06		194.887,05	65.629,01	140.246,68	1.402,47
Ene-13		379.688,34		346.091,65	33.596,69	173.843,37	1.738,43
Feb-13		280.435,05		203.187,82	77.247,23	251.090,60	2.510,91
Mar-13		280.475,08		199.632,24	80.842,84	331.933,44	3.319,33
Abr-13		379.939,78		336.753,23	43.186,55	375.119,99	3.751,20
May-13		260.501,11		182.418,45	78.082,66	453.202,65	4.532,03
Jun-13		241.892,00		167.853,96	74.038,04	527.240,69	5.272,41
Jul-13		304.679,17		267.576,41	37.102,76	564.343,45	5.643,43
Ago-13		194.025,14		132.469,47	61.555,67	625.899,12	6.258,99
Sep-13		166.971,78		82.613,01	84.358,77	710.257,89	0
Oct-13		181.043,38		110.408,90	70.634,48	780.892,37	0
Nov-13				31.651,53	-31.651,53	749.240,84	0
Dic-13				4.789,36	-4.789,36	744.451,48	0
Ene-14				4.788,52	-4.788,52	739.662,96	0
Feb-14				4.673,23	-4.673,23	734.989,73	0
Mar-14				4.448,07	-4.448,07	730.541,66	0
Abr-14				4.129,59	-4.129,59	726.412,07	0
May-14				3.744,18	-3.744,18	722.667,89	0
Jun-14				3.312,27	-3.312,27	719.355,62	0
Jul-14				2.851,25	-2.851,25	716.504,37	0
Ago-14		90.376,24		2.435,39	87.940,85	804.445,22	0

Impacto de un retraso en los pagos del promotor: datos numéricos



Impacto de un retraso en los pagos del promotor: gráfica