

Necesidades de financiación con Presto

¡No intente hacer esto con su hoja de cálculo!

El flujo de caja de la promoción o de la ejecución obra es fundamental para analizar la viabilidad del proyecto y determinar la financiación necesaria.

- Para la empresa constructora, las entradas de fondos son las certificaciones previsionales y las salidas son los pagos necesarios para la ejecución. Generalmente tiene que aportar fondos a la obra en el inicio, durante la implantación, y se generan fondos al final. En muchas obras el beneficio viene determinado por la rentabilidad de este flujo, que puede ser superior al margen estático entre ingresos y gastos.
- Desde el punto de vista del promotor o gestor del proyecto, las salidas son las mismas certificaciones que para la empresa constructora, pero con distinto signo. Si no se incluye la financiación, el flujo de caja es negativo y se compensa con la recepción del edificio terminado.

Las ventajas de Presto incluyen:

- La posibilidad de realizar un análisis muy preciso incluso en fases muy 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 cada una de las fases intermedias del proceso.

Es importante observar que pequeñas diferencias en los términos de pago y en la planificación pueden dar lugar a variaciones importantes de los fondos requeridos en cada momento, creándose problemas de liquidez en obras que resultan aparentemente rentables. Estas variaciones no se detectan si se trabaja de forma simplificada por meses.

Esta nota describe el uso de Presto para obtener estos resultados. Desde el punto de vista del promotor o gestor del proyecto el proceso es el mismo, omitiendo los datos sobre costes.

Objetivo de coste

En el ejemplo se parte de un presupuesto tradicional por unidades de obra, no descompuestas, con precios unitarios y cantidades totales.

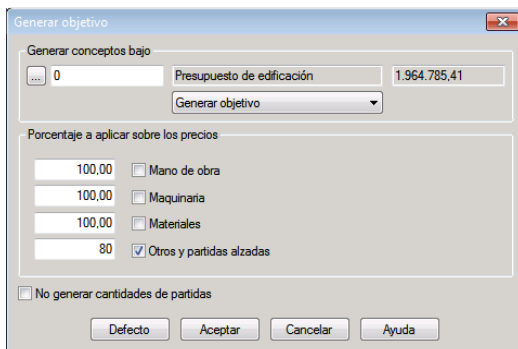
	NatC	Código	lr	lt	Resumen	CanPres	Ud	Pres	ImpPres	Nota
1/0	-	0			Presupuesto de edificación		1	2.922.866,23	2.922.866,23	
2/1	+ 1	E01			ACTUACIONES PREVIAS		1	4.942,91	4.942,91	
3/1	+ 2	E02			ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO		1	59.461,02	59.461,02	
4/1	+ 3	E03			RED DE SANEAMIENTO		1	12.671,74	12.671,74	
5/1	- 4	E04			CIMENTACIONES		1	80.228,47	80.228,47	
6/2	4.1	E04CM040			Hormigón de limpieza en fondos de cimentación	34,70	m3	78,30	2.717,01	
7/2	4.2	E04CE020			Encofrado de madera para zapatas y vigas riostras	48,91	m2	19,70	963,53	
8/2	4.3	E04CA060			HA en zanja de cimentación vertido grúa	222,27	m3	149,00	33.118,23	
9/2	4.4	E04SA020			Losa de HA e=15 cm malla electrosoldada d=6 mm 15x15 cm	659,35	m2	16,70	11.011,15	
10/2	4.5	E04SE020			Encachado de piedra	659,35	m2	8,60	5.670,41	
11/2	4.6	E04MA010			HA en muros contención vertido manual	88,57	m3	302,00	26.748,14	
12/1	+ 5	E05			ESTRUCTURAS		1	549.119,19	549.119,19	
13/1	+ 6	E07			CERRAMIENTOS Y DIVISIONES		1	405.789,84	405.789,84	
14/1	+ 7	E08			REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS		1	212.089,40	212.089,40	
15/1	+ 8	E09			CUBIERTAS		1	81.314,00	81.314,00	
16/1	+ 9	E10			AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN		1	109.851,29	109.851,29	

Presupuesto de adjudicación, por unidades de obra

Supondremos que estos precios están referidos a importes estimados de adjudicación, es decir, presupuesto de contrata más baja estimada de subasta.

Si no se dispone de un presupuesto detallado, se puede generar una estimación con los distintos sistemas de costes de referencia o de predimensionado de costes de Presto, o con el asistente de rentabilidad de promociones, para el caso de viviendas.

En primer lugar, es necesario generar el presupuesto objetivo, usando "Procesos: Generar objetivo", para mantener sin cambios el presupuesto del proyecto.



Generación del objetivo de coste a partir del presupuesto del proyecto

Como no disponemos de descomposiciones de precios, se aplica un coeficiente de paso exclusivamente a las partidas.

Periodificación del coste

Una vez establecido el coste es necesario distribuirlo mensualmente a lo largo de la ejecución. Este proceso debe realizarse en base a una planificación de la obra, pero en etapas iniciales del proyecto podemos usar los recursos de Presto para estimar los tiempos.

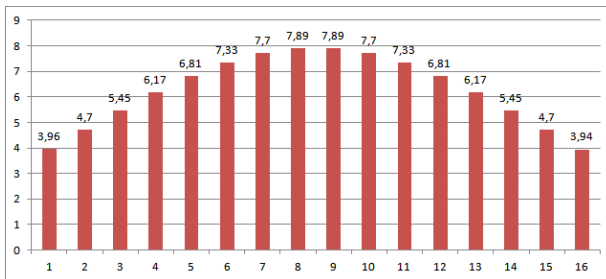
Presto propone automáticamente una duración en función del coste y el tipo de edificio.

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. Presto puede realizar este reparto en forma de campana de Gauss, gastando más durante las etapas intermedias de la obra que en su inicio y en su final.



Porcentajes calculados por Presto para generar la planificación automáticamente

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

Aplicando los porcentajes de gasto de cada fase

Objetivo

Certificaciones con gasto asignado

Suma de porcentajes

Aplicación de los porcentajes de gasto para obtener la planificación

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

	NalC	Código	Resumen	Pres	Obj	1 Plan	2 Plan	3 Plan	4 Plan	5 Plan	6 Plan	7 Plan	8 Plan	9 Plan	10 Plan	11 Plan	12 Plan	13 Plan	14 Plan	15 Plan	16 Plan	
10		0	Presupuesto de edificación	2.921.944,29	1.864.725,41	77.749,75																
21	+1	E01	ACTUACIONES PREVIAS	4.830,14	3.316,03																	
31	+2	E02	ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	58.461,02	39.976,51	39.976,51																
41	+3	E03	RED DE SANEAMIENTO	12.641,38	8.497,10	8.497,10																
51	+4	E04	CIMENTACIONES	88.245,81	53.944,67	25.959,61	27.985,06															
61	+5	E05	ESTRUCTURAS	548.129,98	389.258,60	64.428,57	107.078,58	121.169,36	133.708,21	143.990,67	151.259,60	154.671,42	155.362,53	151.283,02	143.873,59	133.873,33	121.245,36	106.958,10	92.537,59	77.616,67		
71	+6	E07	CERNAMENTOS Y DIVISIONES	405.315,68	272.601,51					57.126,12	143.990,67	71.484,72										
81	+7	E08	REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS	212.089,40	142.682,48							78.774,88	62.967,60									
91	+8	E09	CUBERTAS	81.388,60	54.719,10								54.719,10									
101	+9	E10	AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIÓN	188.792,15	73.826,34								37.044,72	36.783,62								
111	+10	E11	PUNTEOS	291.398,22	195.906,43									118.578,91	77.327,52							
121	+11	E12	ALICATADOS, CHAPADO Y PREFABRICADOS	106.466,31	67.563,24										67.563,24							
131	+12	E13	CARPINTERÍA DE MADERA	171.445,80	115.267,64										6.382,26	108.874,78						
141	+13	E14	CARPINTERÍA DE ALUMINIO Y PVC	137.455,27	92.422,70											34.998,61	57.423,95					
151	+14	E15	CERRAJERÍA	27.743,42	18.654,73												18.654,73					
161	+15	E16	VIDRIERÍA Y TRASLÚCIDOS	34.965,33	16.746,27												16.746,27					
171	+16	E17	ELECTRICIDAD Y DOMÓTICA	134.352,86	90.355,87												41.048,38	49.307,49				
181	+17	E18	ILUMINACIÓN	47.754,00	32.107,40													32.107,40				
191	+18	E19	TELECOMUNICACIONES E INFORMÁTICA	34.870,27	23.450,30													23.450,30				
201	+19	E20	FONTERÍA	63.484,05	42.892,62														16.380,17	26.312,25		
211	+20	E21	APARATOS SANITARIOS	88.115,50	58.244,77															59.244,77		
221	+21	E22	CALEFACCIÓN Y A.C.S.	82.253,80	55.305,26															21.401,08	33.904,18	
231	+22	E23	AIRE ACONDICIONADO Y VENTILACIÓN	28.117,81	18.904,91																18.904,91	
241	+23	E25	ELEVACIÓN	51.400,00	34.558,58																34.558,58	
251	+24	E26	PROTECCIÓN	6.880,30	5.434,94																	5.163,92
261	+25	E27	PINTURAS Y TRATAMIENTOS ESPECÍFICOS	101.357,50	68.088,64																	68.088,64
271	+26	E30	EQUIPAMIENTO	2.064,00	1.387,71																	1.387,71
281	+27	U04	ÁREAS PEATONALES	2.149,30	1.445,40																	1.445,40
291	+28	U10	ILUMINACIÓN URBANIZACIÓN	2.565,10	1.724,65																	1.724,65
301	+29	U12	REDES DE RIEGO Y FUENTES	26,30	25,75																	25,75
311	+30	U13	JARDINERÍA Y TRATAMIENTO DEL PAISAJE	6.954,00	4.676,10																	4.676,10

La columna en color verde indica la certificación actual. En este caso, la obra no se ha iniciado.

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.

Desde el punto de vista del gestor de proyectos, sólo es necesario crear el promotor con sus términos de pago. El constructor debe crear un proveedor por cada forma distinta de pago que sea previsible. 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	FormaPago	DíaPago1	DíaPago2	PorIVA [84]	RetGarDef	RetFisDef
1	ENT0001	Promotor	El promotor		Vencimiento 14	20		21	3	
2	ENT0002	Proveedor	El proveedor de materiales		Vencimiento 30/60/90			21	5	
3	ENT0003	Proveedor	El proveedor de mano de obra		Vencimiento contado	31		21		
4	ENT0004	Proveedor	El proveedor de maquinaria		Vencimiento 90			21		

Las condiciones de pago incluyen los impuestos y las retenciones.

Para obtener una distribución suficientemente aproximada de los pagos a proveedores crearemos una descomposición de precios automática, repartiendo cada unidad de obra en mano de obra, maquinaria y materiales con las proporciones habituales en edificación.

	Código	Resumen	Proporción %	Pres	Obj
1	P01	Materiales	62	100,00	80,00
2	M01	Maquinaria	8	100,00	80,00
3	O01	Mano de obra	30	100,00	80,00

Opción "Herramientas: Reestructurar descomposición".




Los precios relativos mantienen la diferencia entre presupuesto y objetivo.

		NatC	Código	Resumen	CanObj	Obj	ImpObj	1: Plan 31-Dic-10	2: Plan 31-Ene-...
1/0	-	0		Presupuesto de edificación	1	2.338.513,39	2.338.513,39	92.609,21	109.893...
2/1	+ 1	E01		ACTUACIONES PREVIAS	1	3.954,32	3.954,32	3.954,32	
3/1	+ 2	E02		ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	1	47.568,81	47.568,81	47.568,81	
4/1	+ 3	E03		RED DE SANEAMIENTO	1	10.137,37	10.137,37	10.137,38	
5/1	- 4	E04		CIMENTACIONES	1	64.182,77	64.182,77	30.948,69	33.234,08
6/2	- 4.1	E04CM040		Hormigón de limpieza en fondos de cimentación	34,70	62,64	2.173,61	2.173,61	
7/3	4.1.1	P01		Materiales	0,485	80,00	38,80		
8/3	4.1.2	M01		Maquinaria	0,063	80,00	5,04		
9/3	4.1.3	O01		Mano de obra	0,235	80,00	18,80		
10/2	- 4.2	E04CE020		Encofrado de madera para zapatas y vigas riostras	48,91	15,76	770,82	770,82	
11/3	4.2.1	P01		Materiales	0,122	80,00	9,76		
12/3	4.2.2	M01		Maquinaria	0,016	80,00	1,28		
13/3	4.2.3	O01		Mano de obra	0,059	80,00	4,72		
14/2	+ 4.3	E04CA060		HA en zanja de cimentación vertido grúa	222,27	119,20	26.494,58	26.494,58	
15/2	+ 4.4	E04SA020		Losa de HA e=15 cm malla electrosoldada d=6 mm 15x15 cm	659,35	13,36	8.808,92	1.509,68	7.299,24
16/2	+ 4.5	E04SE020		Encachado de piedra	659,35	6,88	4.536,33		4.536,33
17/2	+ 4.6	E04MA010		HA en muros contención vertido manual	88,57	241,60	21.398,51		21.398,51

Resultado de la descomposición en naturalezas

- 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 "Conceptos: Contratación", en la columna "Proveedor".

	Código	NatC	Nat	Resumen	Proveedor	Conceptos[Código==Conceptos.Proveedor].Resumen
1	M01		Maquinaria	Maquinaria	ENT0004	El proveedor de maquinaria
2	O01		Mano de obra	Mano de obra	ENT0003	El proveedor de mano de obra
3	P01		Material	Materiales	ENT0002	El proveedor de materiales

Proveedores tipo asignados a cada una de las naturalezas

Generación de facturas y vencimientos

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

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 están 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.

El proceso está terminado, puesto que con cada factura se crean sus vencimientos, según los términos del pago predefinidos del proveedor, con las retenciones y los impuestos.

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 [2.923.141,80]	IVA [613.859,78]	RetGar [48]	Importe [3.449.307,33]	BasePed	BaseEnt	Nota
1	001_1		ENT0001	El promotor	31/12/2010	115.761,54	24.309,92	3	136.598,61			
2	002_1		ENT0001	El promotor	31/01/2011	137.366,62	28.846,99	3	162.092,61			
3	003_1		ENT0001	El promotor	28/02/2011	159.353,08	33.464,15	3	188.036,64			
4	004_1		ENT0001	El promotor	31/03/2011	180.339,40	37.871,27	3	212.800,49			
5	005_1		ENT0001	El promotor	30/04/2011	199.078,29	41.806,44	3	234.912,38			
6	006_1		ENT0001	El promotor	31/05/2011	214.237,81	44.989,94	3	252.800,62			
7	007_1		ENT0001	El promotor	30/06/2011	225.093,52	47.269,64	3	265.610,35			
8	008_1		ENT0001	El promotor	31/07/2011	229.550,95	48.205,70	3	270.870,12			
9	009_1		ENT0001	El promotor	31/08/2011	231.692,09	48.655,34	3	273.396,67			
10	010_1		ENT0001	El promotor	30/09/2011	224.784,61	47.204,77	3	265.245,84			
11	011_1		ENT0001	El promotor	31/10/2011	214.465,52	45.037,76	3	253.069,31			

Facturas de certificaciones del promotor

Documento	Info	Entidad	Resumen	Fecha	BaseFac [2.338.513,40]	IVA [491.087,80]	RetGar [80]	RetFis	Importe [2.757.145,05]	BaseDest	BasePed	BaseEnt	Nota
1	001_3	ENT0004	El proveedor de maquinaria	31/12/2010	7.405,36	1.555,13			8.960,49				
2	001_2	ENT0003	El proveedor de mano de obra	31/12/2010	27.778,05	5.833,39			33.611,44				
3	001_1	ENT0002	El proveedor de materiales	31/12/2010	57.425,81	12.059,42	5		66.613,94				
4	002_3	ENT0004	El proveedor de maquinaria	31/01/2011	8.786,11	1.845,08			10.631,19				
5	002_2	ENT0003	El proveedor de mano de obra	31/01/2011	32.966,87	6.923,04			39.889,91				
6	002_1	ENT0002	El proveedor de materiales	31/01/2011	68.140,31	14.309,47	5		79.042,78				
7	003_3	ENT0004	El proveedor de maquinaria	28/02/2011	10.185,43	2.138,94			12.324,37				
8	003_2	ENT0003	El proveedor de mano de obra	28/02/2011	38.232,34	8.028,79			46.261,13				
9	003_1	ENT0002	El proveedor de materiales	28/02/2011	79.064,69	16.603,58	5		91.715,04				
10	004_3	ENT0004	El proveedor de maquinaria	31/03/2011	11.497,92	2.414,56			13.912,48				
11	004_2	ENT0003	El proveedor de mano de obra	31/03/2011	43.254,08	9.083,36			52.337,44				
12	004_1	ENT0002	El proveedor de materiales	31/03/2011	89.519,52	18.799,10	5		103.842,64				

Vencimientos 002_1 [ENT0002]31/01/2011

Fecha	Tipo	Importe	Nota	Banco	PorVenc	OrFlujoCaja
28/02/2011	Base factura	26.347,59	Vencimiento 30		33,33	103.309,87
31/03/2011	Base factura	26.347,59	Vencimiento 60		33,33	150.924,67
30/04/2011	Base factura	26.347,59	Vencimiento 90		33,33	183.698,23
18/12/2012	Retención garantía	3.407,02	Retención garantía		4,31	584.628,40
20/04/2011	IVA	14.309,47	IVA		18,10	343.688,67

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.

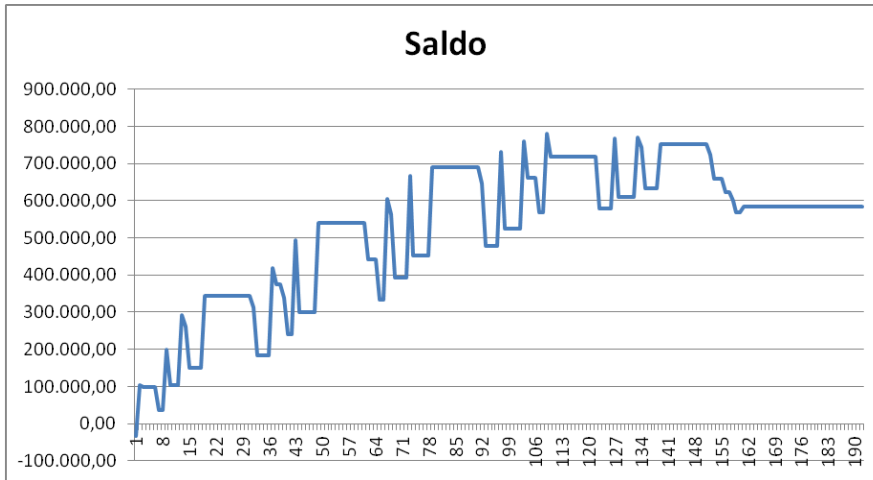
Fecha	Tipo	Importe	Nota	OrFlujoCaja	Factura	Entidad	Resumen	Fecha	Obra	Banco
31/12/2010	Base factura	33.611,44	Vencimiento contado	-33.611,44	001_2	ENT0003	El proveedor de mano de obra	31/12/2010		
20/01/2011	Base factura	136.598,61	Vencimiento 14	102.987,17	001_1	ENT0001	El promotor	31/12/2010		
30/01/2011	IVA	24.309,92	IVA	98.125,19	001_1	ENT0001	El promotor	31/12/2010		
30/01/2011	IVA	12.059,42	IVA	98.125,19	001_1	ENT0002	El proveedor de materiales	31/12/2010		
30/01/2011	IVA	5.833,39	IVA	98.125,19	001_2	ENT0003	El proveedor de mano de obra	31/12/2010		
30/01/2011	IVA	1.555,13	IVA	98.125,19	001_3	ENT0004	El proveedor de maquinaria	31/12/2010		
31/01/2011	Base factura	22.204,65	Vencimiento 30	36.030,63	001_1	ENT0002	El proveedor de materiales	31/12/2010		
31/01/2011	Base factura	39.889,91	Vencimiento contado	36.030,63	002_2	ENT0003	El proveedor de mano de obra	31/01/2011		
20/02/2011	Base factura	162.092,61	Vencimiento 14	198.123,24	002_1	ENT0001	El promotor	31/01/2011		
28/02/2011	Base factura	22.204,65	Vencimiento 60	103.309,87	001_1	ENT0002	El proveedor de materiales	31/12/2010		
28/02/2011	Base factura	26.347,59	Vencimiento 30	103.309,87	002_1	ENT0002	El proveedor de materiales	31/01/2011		
28/02/2011	Base factura	46.261,13	Vencimiento contado	103.309,87	003_2	ENT0003	El proveedor de mano de obra	28/02/2011		
20/03/2011	Base factura	188.036,64	Vencimiento 14	291.346,51	003_1	ENT0001	El promotor	28/02/2011		
28/03/2011	Base factura	30.571,68	Vencimiento 30	260.774,83	003_1	ENT0002	El proveedor de materiales	28/02/2011		
31/03/2011	Base factura	22.204,64	Vencimiento 90	150.924,67	001_1	ENT0002	El proveedor de materiales	31/12/2010		
31/03/2011	Base factura	26.347,59	Vencimiento 60	150.924,67	002_1	ENT0002	El proveedor de materiales	31/01/2011		

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

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.

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

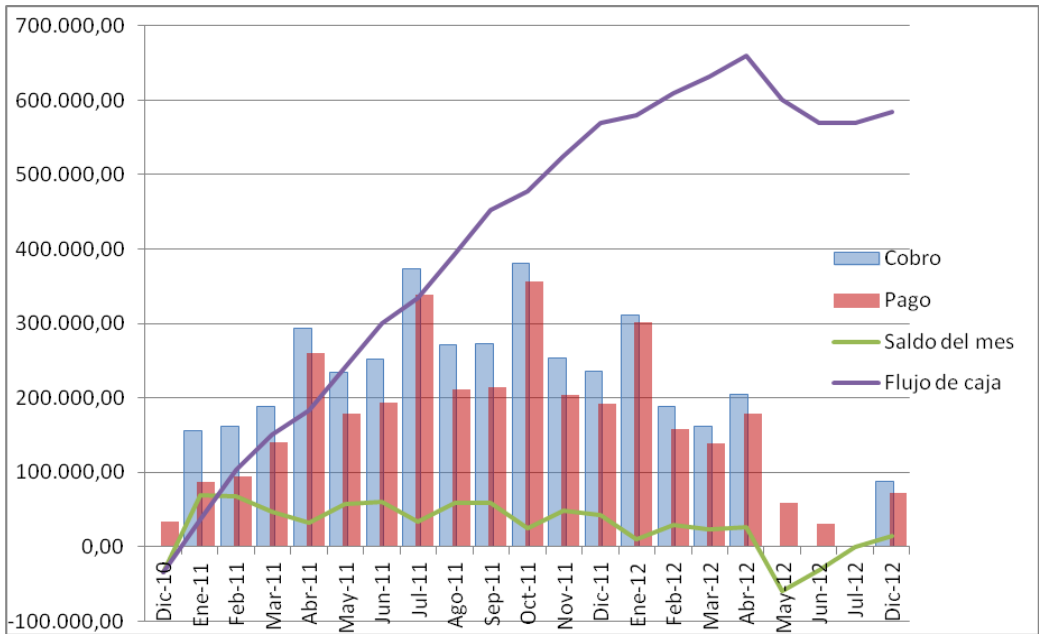
El esquema "Fechas: Facturación" muestra el flujo de caja y el calendario previsto de cobros y pagos, consolidados por meses. La diferencia entre cobros y pagos indica el saldo necesario para hacer frente a las necesidades de caja de la obra en cada una de las certificaciones.

	FechaDMA	NatC	lv	CobroPte [4.028.089,38]	PagoPte [3.443.460,98]	FlujoCaja [584.628,40]	OrFlujoCaja	Nota
1	Dic-10				33.611,44	-33.611,44	-33.611,44	
2	Ene-11			156.046,55	86.404,48	69.642,07	36.030,63	
3	Feb-11			162.092,61	94.813,37	67.279,24	103.309,87	
4	Mar-11			188.036,64	140.421,84	47.614,80	150.924,67	
5	Abr-11			292.946,41	260.172,85	32.773,56	183.698,23	
6	May-11			234.912,38	178.083,42	56.828,96	240.527,19	
7	Jun-11			252.800,62	192.907,07	59.893,55	300.420,74	
8	Jul-11			372.863,16	338.477,15	34.386,01	334.806,75	
9	Ago-11			270.870,12	211.778,97	59.091,15	393.897,90	
10	Sep-11			273.396,67	214.872,69	58.523,98	452.421,88	
11	Oct-11			380.498,48	355.731,32	24.767,16	477.189,04	
12	Nov-11			253.069,31	204.610,66	48.458,65	525.647,69	
13	Dic-11			235.272,49	191.955,86	43.316,63	568.964,32	
14	Ene-12			311.748,09	301.431,29	10.316,80	579.281,12	
15	Feb-12			188.545,28	158.636,59	29.908,69	609.189,81	
16	Mar-12			162.093,25	139.095,37	22.997,88	632.187,69	
17	Abr-12			205.203,07	178.122,20	27.080,87	659.268,56	
18	May-12				59.192,64	-59.192,64	600.075,92	
19	Jun-12				30.685,62	-30.685,62	569.390,30	
20	Jul-12					0	569.390,30	
21	Dic-12			87.694,25	72.456,15	15.238,10	584.628,40	

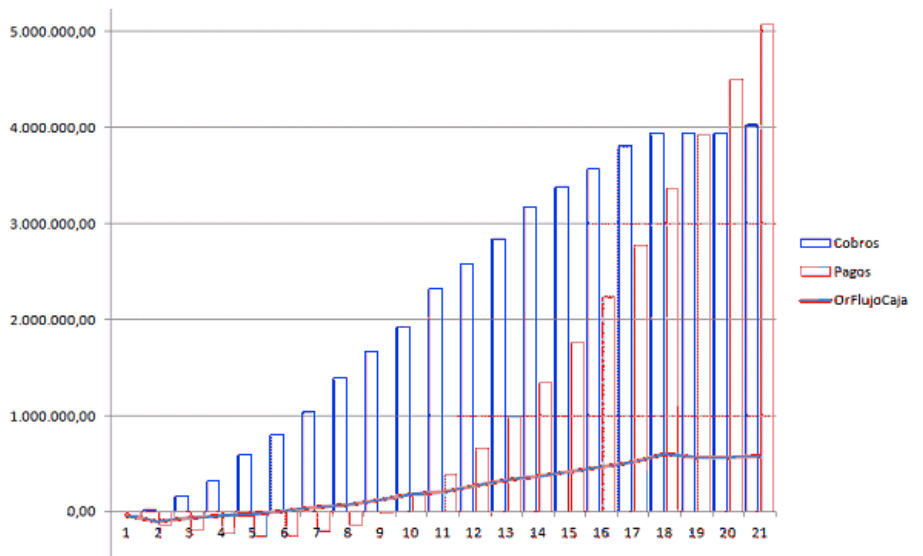
Cobros, pagos y saldo por meses

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.



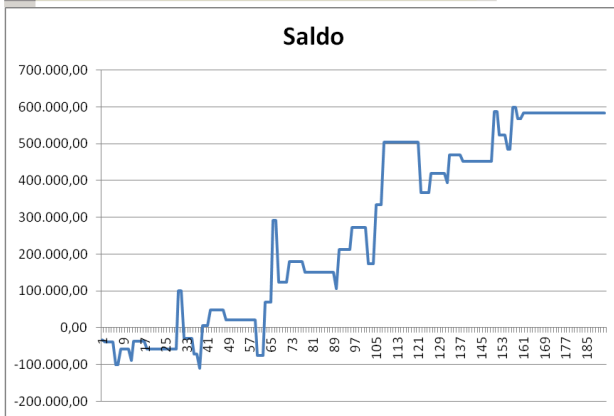
Gráfica obtenida en Excel a partir de los resultados obtenidos



Curvas acumuladas de ingresos y costes del proyecto

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.

	FechaDMA	NatC	Iv	CobroPte [4.028.089,38]	PagoPte [3.443.460,98]	FlujoCaja [584.628,40]	OrFlujoCaja	Not
1	Dic-10				33.611,44	-33.611,44	-33.611,44	
2	Ene-11			19.447,94	86.404,48	-66.956,54	-100.567,98	
3	Feb-11			136.598,61	94.813,37	41.785,24	-58.782,74	
4	Mar-11			162.092,61	140.421,84	21.670,77	-37.111,97	
5	Abr-11			268.182,56	260.172,85	8.009,71	-29.102,26	
6	May-11			212.800,49	178.083,42	34.717,07	5.614,81	
7	Jun-11			234.912,38	192.907,07	42.005,31	47.620,12	
8	Jul-11			360.053,43	338.477,15	21.576,28	69.196,40	
9	Ago-11			265.610,35	211.778,97	53.831,38	123.027,78	
10	Sep-11			270.870,12	214.872,69	55.997,43	179.025,21	
11	Oct-11			388.649,31	355.731,32	32.917,99	211.943,20	
12	Nov-11			265.245,84	204.610,66	60.635,18	272.578,38	
13	Dic-11			253.069,31	191.955,86	61.113,45	333.691,83	
14	Ene-12			334.017,70	301.298,79	32.758,91	366.450,74	
15	Feb-12			212.033,62	158.636,59	53.397,03	419.847,77	
16	Mar-12			188.545,28	139.095,37	49.449,91	469.297,68	
17	Abr-12			231.367,27	178.122,20	53.245,07	522.542,75	
18	May-12			135.929,05	59.192,64	76.736,41	599.279,16	
19	Jun-12				30.685,62	-30.685,62	568.593,54	
20	Jul-12					0	568.593,54	
21	Dic-12			87.669,61	72.456,15	15.213,46	583.807,00	



Impacto de un retraso en los pagos del promotor

El punto de vista del promotor o gestor del proyecto

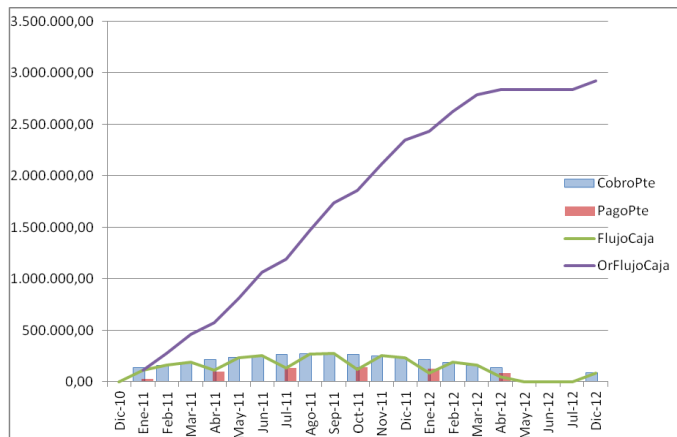
Se puede usar el mismo ejemplo, anulando los pagos, para lo cual basta con borrar todas las facturas de proveedores.

	Fecha	Tipo	Importe [4.149.694,96]	Nota	OrFlujoCaja	Factura	Entidad	Resumen	Fecha	Obra	Banco
23	30/01/2012	Base factura	234.303,23	Vencimiento 60	2.222.642,12	012_1	ENT0001	El promotor	30/11/2011		
24	30/01/2012	IVA	41.698,03	IVA	2.222.642,12	012_1	ENT0001	El promotor	30/11/2011		
25	30/01/2012	IVA	37.734,80	IVA	2.222.642,12	013_1	ENT0001	El promotor	31/12/2011		
26	29/02/2012	Base factura	212.033,62	Vencimiento 60	2.434.675,74	013_1	ENT0001	El promotor	31/12/2011		
27	31/03/2012	Base factura	188.545,28	Vencimiento 60	2.623.221,02	014_1	ENT0001	El promotor	31/01/2012		
28	20/04/2012	IVA	33.554,67	IVA	2.536.628,49	014_1	ENT0001	El promotor	31/01/2012		
29	20/04/2012	IVA	28.847,10	IVA	2.536.628,49	015_1	ENT0001	El promotor	29/02/2012		
30	20/04/2012	IVA	24.190,76	IVA	2.536.628,49	016_1	ENT0001	El promotor	31/03/2012		
31	29/04/2012	Base factura	162.093,25	Vencimiento 60	2.698.721,74	015_1	ENT0001	El promotor	29/02/2012		
32	31/05/2012	Base factura	135.929,05	Vencimiento 60	2.834.650,79	016_1	ENT0001	El promotor	31/03/2012		
33	18/12/2012	Retención garantía	3.472,85	Retención garantía	2.922.320,40	001_1	ENT0001	El promotor	31/12/2010		
34	18/12/2012	Retención garantía	4.121,00	Retención garantía	2.922.320,40	002_1	ENT0001	El promotor	31/01/2011		
35	18/12/2012	Retención garantía	4.780,59	Retención garantía	2.922.320,40	003_1	ENT0001	El promotor	28/02/2011		

Vencimientos del promotor: principal, IVA, retención

	FechaDMA	NatC	IV	CobroPte [3.537.001,58]	PagoPte [613.859,78]	FlujoCaja [2.923.141,80]	OrFlujoCaja	Nota
1	Dic-10					0		
2	Ene-11			136.598,61	24.309,92	112.288,69	112.288,69	
3	Feb-11			162.092,61		162.092,61	274.381,30	
4	Mar-11			188.036,64		188.036,64	462.417,94	
5	Abr-11			212.800,49	100.182,41	112.618,08	575.036,02	
6	May-11			234.912,38		234.912,38	809.948,40	
7	Jun-11			252.800,62		252.800,62	1.062.749,02	
8	Jul-11			265.610,35	134.066,02	131.544,33	1.194.293,35	
9	Ago-11			270.870,12		270.870,12	1.465.163,47	
10	Sep-11			273.396,67		273.396,67	1.738.560,14	
11	Oct-11			265.245,84	144.065,81	121.180,03	1.859.740,17	
12	Nov-11			253.069,31		253.069,31	2.112.809,48	
13	Dic-11			235.272,49		235.272,49	2.348.081,97	
14	Ene-12			212.033,62	124.643,09	87.390,53	2.435.472,50	
15	Feb-12			188.545,28		188.545,28	2.624.017,78	
16	Mar-12			162.093,25		162.093,25	2.786.111,03	
17	Abr-12			135.929,05	86.592,53	49.336,52	2.835.447,55	
18	May-12					0	2.835.447,55	
19	Jun-12					0	2.835.447,55	
20	Jul-12					0	2.835.447,55	
21	Dic-12			87.694,25		87.694,25	2.923.141,80	

Vencimientos por meses, sin financiación



Gráfica de la tabla anterior

Para ver el efecto de la financiación exterior puede introducirse una factura con los vencimientos de las aportaciones de capital, préstamos o disposiciones de la línea de crédito.

Para comparar varios flujos de fondos cuando no hay ingresos se puede aplicar a este mismo flujo de caja el cálculo del Valor actual neto (VAN) y de la Tasa interna de retorno (TIR), incluyendo un ingreso final equivalente al precio del edificio terminado.