

# SISTEMA DE EVALUACIÓN ECONÓMICA.

El sistema permite evaluar la viabilidad de un proyecto constructivo, evaluando la rentabilidad a través del TIR y el VPN. El sistema parte de la definición de los costos del terreno, los costos de construcción, los honorarios, los impuestos, el plan de ventas, aportes de socios y préstamos a terceros.

## CARACTERÍSTICAS GENERALES EVALUCION ECONOMICA

- Manejo de los costos del terreno y su forma de pago que puede ser por cuotas o participación en las ventas.
- Manejo de los costos directos: Los costos directos pueden ser definidos por proyecto o por etapas, así mismo en cada grupo el usuario puede realizar la distribución de los mismos, copiar distribuciones entre ellos y realizar la proyección de los costos, esta ultima característica da como resultados el valor de los costos proyectados, información importante en la evaluación económica ya que pasa de una evaluación estática a una evaluación dinámica.

Ident.	Descripción	Desag	Inic.	Durac.	Cons	Area	\$/m2	Total
B1A	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	S	3	17	0	0	0	0
B1A01	Construcción apartamentos+ofic		0	0	2796	718,600		2009,205,600
B1A02	Construcción oficinas							
B1A03	Construcción parqueaderos							
B1A04	Construcción primer piso							
B1B	URBANISMO							
B1B01	Urbanismo interior							
B1B02	Urbanismo Exterior							
B1B03	Zonas comunes							

  

Ident.	Periodo	%
B1A	3	2.000
B1A	4	3.000
B1A	5	5.000
B1A	6	4.000
B1A	7	5.000
B1A	8	6.000
B1A	9	8.000

Total ==> 100.00

- **Manejo de costos de honorarios:** El sistema permite registrar los diferentes honorarios que serán tenidos en cuenta en el proyecto que se esta evaluando, adicionalmente permite definir su costo basado en un valor absoluto o puede ser calculado como un porcentaje de otro concepto, al igual que los costos, estos conceptos pueden tener diferentes formas de distribución de pago.

Ident.	Descripción	Valor	%	Ref
C00001	Arquitectónicos	0	4.00	CR
C00002	Urbanismo	0	0.00	CE
C00003	Construcción	0	10.00	CR
C00004	Diseño hidrosanitario y gas	0	0.10	CR
C00005	Diseño electrico	0	0.10	CR
C00006	Promoción	0	1.00	VR
C00007	Comisiones por Venta	0	3.00	VR
C00008	Interventoría	0	2.00	CR
C00009	Reembolsables de interventoria	0	1.00	CR
C00010	Gerencia	0	2.50	VR
C00011	Reembolsables de gerencia	0	1.00	VR
C00012	Estudio de suelos y ambiental	0	0.08	CR

- **Manejo de impuestos:** El sistema permite registrar los diferentes impuestos que serán tenidos en cuenta en el proyecto que se esta evaluando, adicionalmente permite definir su costo basado en un valor absoluto o puede ser calculado como un porcentaje de otro concepto, al igual que los costos de honorarios, estos conceptos pueden tener diferentes formas de distribución de pago.
- **Manejo de Aportes de socios:** El usuario cuenta con ayudas para definir los recursos que requiere el proyecto y con base en esta información, el usuario determina los montos de los aportes económicos de los usuarios.
- **Calculo del requerimiento de préstamos a la Banca con amortizaciones:** El sistema en forma automática o manual determina los desembolsos que requiere por parte de la banca, permitiendo calcular los costos financieros de acuerdo con los intereses definidos en el registro del proyecto. El programa esta en capacidad de realizar los pagos y las amortizaciones al crédito de acuerdo con el plan de ventas y las condiciones de negociación.
- Determinación del Flujo de caja por periodos.

DETALLE	TOTAL	1 OCT-2001	2 NOV-2001	3 DIC-2001	4 ENE-2002	5 FEB-2002	6 MAR-2002	R
INGRESOS	11963,208,980	9,804,344	520,707,378	859,209,789	1081,739,135	1124,047,440	1021,247,936	327
APORTES DE SOCIOS								
PRESTAMOS DE CORPORACION	2179,934,100							
VENTAS CUOTAS INICIALES	3477,403,146		515,888,028	365,241,340	344,748,620	270,663,956	222,230,679	362
VENTAS CREDITO CORPORACION	4250,159,299							
INTERESES POR VENTAS								
RECUPERACION ANTICIPO								
RECUPERACION SALDO EN CAJA								
INTERESES EXCESO DE EFECTIVO	47,548,287		4,819,350	7,214,047	8,371,708	7,841,517	7,023,952	281
EXCESO DE EFECTIVO ANTERIOR				486,754,402	728,618,807	845,542,567	791,993,305	84
OTROS PRESTAMOS	2008,164,148	9,804,344						
EGRESOS	11948,287,666	9,804,344	33,952,976	130,590,982	236,196,568	332,054,135	311,828,752	332
TERRENO	767,200,000							
CONSTRUCCION	4762,391,976			88,269,892	135,910,171	230,201,041	184,875,851	102
HONORARIOS	1566,489,773		14,489,179	24,885,355	75,822,858	77,408,605	111,464,276	337
IMPUESTOS	117,344,661			7,389,904	8,989,364	8,989,364	8,989,364	364
SEGUROS	19,050				19,050			
NOTARIALES	88,173,749						1,089,967	367
PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	77,275,624	9,659,453	9,659,453	10,045,831	15,455,125	15,455,125	5,409,294	362
OTROS SUPUESTOS								
OTROS GASTOS GENERALES								
INTERESES C.A.V.	210,578,056							
CORRECCION MONETARIA	82,505,473							
INTERESES OTROS PRESTAMOS	88,215,056	144,891						
INTERESES TERRENO								
ANTICIPO DE CONSTRUCCION								
RECUPERACION SALDO EN CAJA								

- Calculo del Estado de Perdidas y ganancias Proyectado.
- Control y seguimiento del proyecto con análisis de desviaciones.
- Proyección de los costos directos e indirectos y ventas de lo faltante.
- Cuadro de rentabilidad del inversionista.
- Definición de planes de venta dinámicos el los cuales el usuario podrá definir diferentes escenarios combinando incrementos o decrementos de precios por unidades de venta o periodos.
- Cuadro de rentabilidad del proyecto.

### Requerimientos técnicos.

Pentium de 500 mhz  
256 de Ram  
20 gigas en disco.

Sistemas Operativos.

Windows NT/Intel  
Windows 95,98, 2000, Xp Home, Xp Profesional  
Herramienta de Desarrollo Visual Foxpro.