

## Flujo de caja y coste financiero

*Este documento muestra el uso de Presto para calcular la financiación necesaria para ejecutar un proyecto desde el punto de vista de la empresa constructora.*

Objetivo de coste .....	2
Fases de certificación .....	3
Periodificación.....	4
Términos de pago .....	6
Generación de facturas y vencimientos .....	7
Facturas y vencimientos .....	8
Coste financiero .....	10
Simulaciones.....	12

La constructora recibe unos ingresos, las certificaciones mensuales, y tiene unos costes, sus pagos a proveedores, mano de obra, etc. La diferencia al final de la obra es el beneficio. Sin embargo, en cada momento intermedio de la ejecución puede ser que haga falta aportar fondos, porque los cobros van por delante de los ingresos, o lo contrario.

Estos fondos representan un préstamo de la empresa a la obra, o viceversa, que como todo préstamo tiene un coste, el coste financiero, que es un coste o un ingreso más de la obra.

El análisis de la financiación consiste en determinar en cada momento el importe de ese préstamo para disponer de los fondos necesarios y determinar el coste financiero.

El proceso es el siguiente:

1. Generar un objetivo de coste a partir del presupuesto
2. Periodificar el objetivo
3. Generar una estructura de costes
4. Crear las entidades que realizan los pagos y los cobros
5. Generar facturas y vencimientos
6. Ver e interpretar los resultados
7. Calcular el coste financiero

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.

*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, que no se detectan si se trabaja de forma simplificada por meses.*

*¡No intente hacer esto con su hoja de cálculo!*

## Objetivo de coste

Partimos de un presupuesto por unidades de obra, con sus precios unitarios y cantidades totales, que representan los ingresos.

*Puede usarse la obra "Presupuesto base para ejemplos", suministrada con Presto.*

	EDT	Código	NatC	Resumen	CanPres	Ud	Pres	ImpPres
1		0		Presupuesto y mediciones	1		3.012.541,25	3.012.541,25
2	▷ 1	LO1		Actuaciones previas	1		4.997,89	4.997,89
3	▷ 2	LO2		Acondicionamiento del terreno	1		61.074,77	61.074,77
4	▷ 3	LO3		Red de saneamiento	1		12.612,10	12.612,10
5	▷ 4	LO4		Cimentaciones	1		81.450,33	81.450,33
6	▷ 4.1	E04CM040		Hormigón de limpieza HM-20/P/20/I, vertido manual	34,55	m3	76,60	2.646,53
7	▷ 4.2	E04CE020		Encofrado con madera en zapatas, zanjas, vigas y encepados	49,76	m2	20,00	995,20
8	▷ 4.3	E04CA060		Hormigón armado HA-25/P/40/I/a, en zapatas, vertido con grúa	220,91	m3	151,40	33.445,77
9	▷ 4.4	E04SE020		Encachado de piedra caliza 40/80, e=20 cm	660,00	m2	8,40	5.544,00
10	▷ 4.5	E04SA020		Solera de hormigón HA-25 armado con mallazo, e=15 cm	660,00	m2	17,20	11.352,00
11	▷ 4.6	E04MA010		Hormigón armado HA-25/P/20/I, en muro de 25 cm, 1 cara, vertido manual	88,46	m3	310,50	27.466,83
12	▷ 5	LO5		Estructuras	1		562.121,68	562.121,68
13	▷ 6	LO6		Cerramientos y divisiones	1		347.067,58	347.067,58

### Presupuesto de adjudicación, por unidades de obra

Si no disponemos de análisis de precios o descomposiciones es necesario crearlas, usando tantos conceptos como términos de pago distintos sean necesarios. En este caso vamos a crear tres naturalezas usando "Herramientas: Partidas: Desglosar".

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

### Descomposición de cada unidad de obra en tres naturalezas

Estos análisis pueden crearse con otro nivel de desglose, según la etapa del proyecto y la precisión deseada.

Necesitamos planificar tanto costes como ingresos. Si no tenemos el presupuesto de coste, lo podemos generar a partir del presupuesto de ingresos o venta, y viceversa.

En este caso usamos "Procesos: Objetivo: Generar ", aplicando un margen del 20% a todas las unidades de obra.

### Generación del objetivo de coste a partir del presupuesto

El resultado es un presupuesto de ingresos y un objetivo de coste paralelos, con sus descomposiciones en naturalezas.

	Código	NatC	Resumen	CanPres	CanObj	Ud	Pres	Obj	ImpPres	ImpObj
1	0		Presupuesto y mediciones	1	1		3.011.114,59	2.408.891,58	3.011.114,59	2.408.891,58
2	1001		Actuaciones previas	1	1		4.997,89	3.998,31	4.997,89	3.998,31
3	1001		Acondicionamiento del terreno	1	1		61.074,77	48.859,80	61.074,77	48.859,80
4	1001		Red de saneamiento	1	1		12.645,12	10.116,09	12.645,12	10.116,09
5	1001		Cimentaciones	1	1		81.516,33	65.213,06	81.516,33	65.213,06
6	E04CM040		Hormigón de limpieza HM-20/P/20/l, vertido manual	34,55	34,55	m3	76,60	61,28	2.646,53	2.117,22
7	MA001		Maquinaria MA001	0,061	0,061		100,00	80,00	6,10	4,88
8	MAT01		Material MAT01	0,475	0,475		100,00	80,00	47,50	38,00
9	MDO01		Mano de obra MDO01	0,230	0,230		100,00	80,00	23,00	18,40
10	E04CE020		Encofrado con madera en zapatas, zanjas, vigas y encepados	49,76	49,76	m2	20,00	16,00	995,20	796,16
11	E04CA060		Hormigón armado HA-25/P/40/lla, en zapatas, vertido con grúa	220,91	220,91	m3	151,40	121,12	33.445,77	26.756,62
12	E04SE020		Encachado de piedra caliza 40/80, e=20 cm	660,00	660,00	m2	8,40	6,72	5.544,00	4.435,20
13	E04SA020		Solera de hormigón HA-25 armado con mallazo, e=15 cm	660,00	660,00	m2	17,30	13,84	11.418,00	9.134,40
14	E04MA010		Hormigón armado HA-25/P/20/l, en muro de 25 cm, 1 cara, ve...	88,46	88,46	m3	310,50	248,40	27.466,83	21.973,46
15	1001		Estructuras	1	1		562.121,68	449.697,35	562.121,68	449.697,35
16	1001		Cerramientos y divisiones	1	1		347.299,11	277.839,30	347.299,11	277.839,30

### Presupuesto y objetivo de coste

## Fases de certificación

Si no disponemos de una estimación mejor, el plazo de la obra podemos tomarlo del sugerido por Presto en "Ver: Obra: Propiedades: Tiempos", que depende del presupuesto y de la tipología de la obra, introducida en "Ver: Obra: Datos".

Categoría

... Plazo de la obra en meses

### Sugerencia de plazo propuesta por Presto

La fecha de inicio de la obra solo afecta al diagrama de barras, pero la fecha final conviene ajustarla al plazo, ya que afecta a la devolución de las garantías y al cálculo del coste financiero.

Con el plazo elegido creamos las fases o certificaciones necesarias en "Procesos: Planificación y certificación: Crear fechas de certificación".

Crear fechas de certificación

Día inicial

Día de certificación

Número de meses

Añadir todos los días del mes

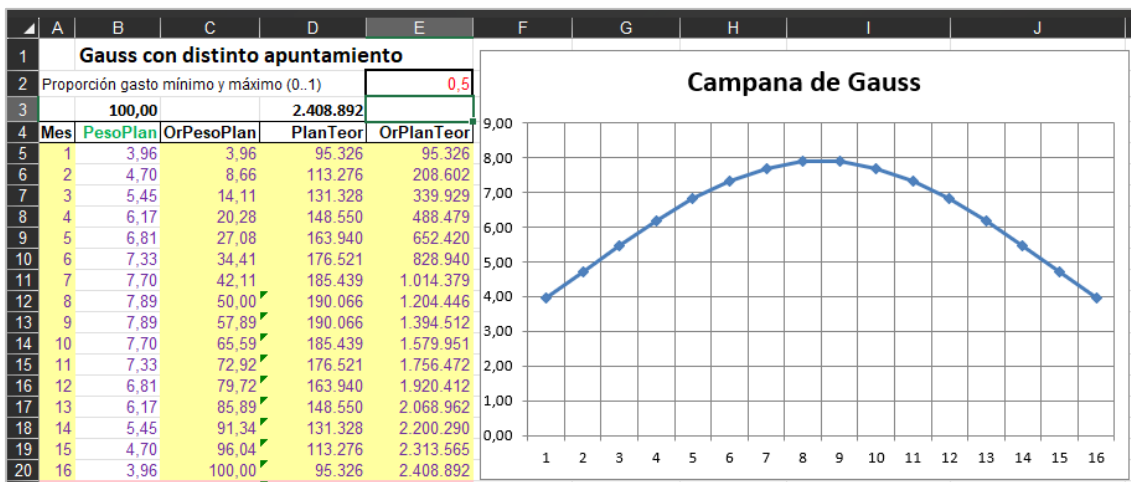
### Creación de fases de certificación

En este momento tendremos ya una lista de 16 fases como la que se muestra en la imagen más adelante.

## Periodificación

Los ingresos y costes deben distribuirse mensualmente a lo largo de la ejecución.

Esta distribución puede realizar manualmente, asignando cantidades mensuales a las partidas o a partir de un diagrama de barras. En este caso realizaremos una planificación mensual automática mediante curvas "S".



### Pesos para el coste objetivo y el número de meses

Para el reparto elegimos un patrón de campana de Gauss, entre las muchas curvas entregadas en el libro Excel "Curvas de distribución de costes para planificación".

Los pesos obtenidos en la columna "PesoPlan" se pueden copiar y pegar en la columna equivalente de la ventana "Fechas", esquema "[Fases] Planificación".

*La casilla de sugerir rellena estos valores con los valores generados por la hoja Excel "Campana de Gauss" para una proporción de gasto de 0,50.*

Tag	FechaDMA	NatC	Resumen	PesoPlan	OrPesoPlan	PlanTeor	Plan	PlanPres	OrPlanTeor	OrPlan	OrPlanPres
1	31-Ene-24	3	€	3,96	3,96	0			0		
2	29-Feb-24	4	€	4,70	8,66	0			0		
3	31-Mar-24	7	€	5,45	14,11	0			0		
4	30-Abr-24	2	€	6,17	20,28	0			0		
5	31-May-24	5	€	6,81	27,08	0			0		
6	30-Jun-24	7	€	7,33	34,41	0			0		
7	31-Jul-24	3	€	7,70	42,11	0			0		
8	31-Ago-24	6	€	7,89	50,00	0			0		
9	30-Sep-24	1	€	7,89	57,89	0			0		
10	31-Oct-24	4	€	7,70	65,59	0			0		
11	30-Nov-24	6	€	7,33	72,92	0			0		

*Esquema de planificación con las fases y los pesos de cada una*

Las cantidades se reparten en el orden en que aparecen en el presupuesto y siguiendo este patrón de pesos mediante "Procesos: Planificación y certificación: Rellenar planificación económica".

Aplicando los pesos de planificación de cada certificación

Objetivo 2.408.891,58

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 ahora ver la distribución de cantidades y por tanto de ingresos ("PlanPres") y gastos ("Plan").

EDT	Código	NatC	Resumen	1- PlanPres	1- Plan	2- PlanPres	2- Plan	3- PlanPres	3- Plan	4- PlanPres	4- Plan	5- PlanPres	5- Plan	6- PlanPres	6- Plan	7- PlanPres	7- Plan	8- PlanPres
				31-Ene-24	31-Ene-24	29-Feb-24	29-Feb-24	31-Mar-24	31-Mar-24	30-Abr-24	30-Abr-24	31-May-24	31-May-24	30-Jun-24	30-Jun-24	31-Jul-24	31-Jul-24	31-Ago-24
1			Presupuesto y mediciones	119.157,97	95.326,35	141.594,21	113.275,37	164.159,46	131.327,56	185.688,81	148.551,05	204.923,85	163.939,09	220.650,79	176.520,65	231.799,29	185.439,42	237.582,87
2	1	351	Actuaciones previas	4.997,89	3.998,31													
3	2	350	Acondicionamiento del terreno	61.074,77	48.859,80													
4	3	353	Red de saneamiento	12.645,12	10.116,09													
5	4	354	Cimentaciones	40.440,19	32.352,15	41.076,14	32.860,91											
6	5	355	Estructuras	100.518,07	80.414,46	164.159,46	131.327,56	185.688,81	148.551,05	111.755,34	89.404,28							
7	6	357	Cerramientos y divisiones									93.168,51	74.534,81	220.650,79	176.520,65	33.479,81	26.783,84	
8	7	358	Revestimientos y falsos techos													198.319,48	158.655,58	16.724,04
9	8	359	Cubiertas															50.211,86
10	9	319	Aislamiento e impermeabilización															114.241,91
11	10	311	Pavimentos															56.405,06
12	11	312	Alicatados, chapados y prefabricados															

*Ingresos y costes mensuales planificados*

Para comprobar visualmente el patrón se pueden exportar a Excel los valores de la ventana "Fechas", esquema "[Fases] Planificación.

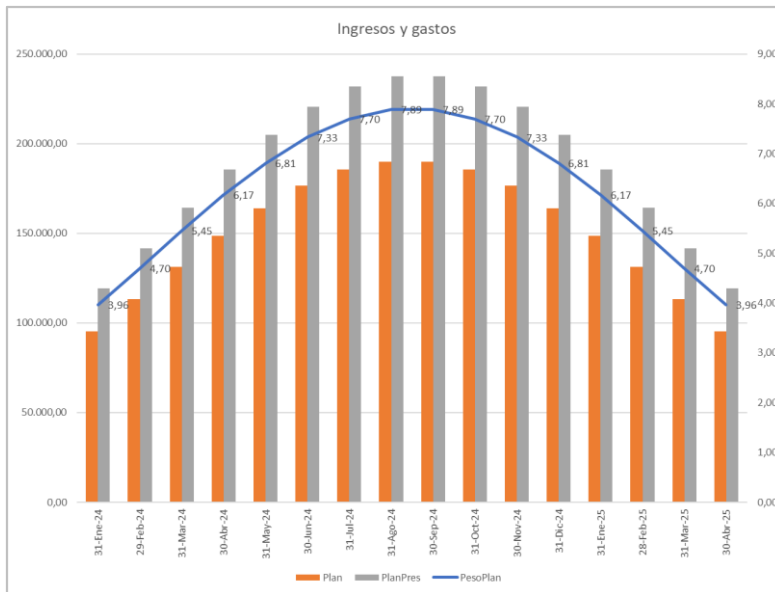


Gráfico de pesos, ingresos y costes

*Esto es solo un ejemplo de planificación rápida, que se puede modificar todo lo necesario. Por ejemplo, la empresa constructora puede introducir los costes indirectos y proporcionales con un reparto diferente a lo largo del tiempo.*

## Términos de pago

Para tener en cuenta los días reales de los ingresos y los gastos es necesario introducir los términos de pago tanto del promotor como de los proveedores o grupos de proveedores que se hayan utilizado. En este caso hemos agrupado todos los costes en tres naturalezas, y en cada una aplicaremos diferentes formas de pago.

Estas condiciones se introducen en la ventana "Entidades".

	Código	Nat	Resumen	NIF	Incoterm	FormaPago	DiaPago1	DiaPago2	PorIVA	RetGarDef	RetFisDef
1	MAQ	Proveedor	Proveedores de maquinaria			Vencimiento 90			21		
2	MAT	Proveedor	Proveedores de materiales			Vencimiento 30/60/90			21	5	
3	MDO	Proveedor	Mano de obra			Vencimiento contado	31		21		
4	PRO	Promotor	El promotor			Vencimiento 14	20		21	3	

Condiciones de pago con impuestos y retenciones.

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

- Los costes de cada recurso se asignan a su proveedor respectivo, que se introduce en la ventana de "Conceptos", por ejemplo, en el esquema "[Naturalezas básicas]", añadiendo la columna "Proveedor".

	Código	NatC	Info	Resumen	Proveedor	CanTotPres	Ud	Pres	TotPres	Divisa
1	MAQ01			Maquinaria MAQ01	MAQ	2.412,12		100,00	241.212,23	EUR
2	MAT01			Material MAT01	MAT	18.662,78		100,00	1.866.278,29	EUR
3	MDO01			Mano de obra MDO01	MDO	9.036,24		100,00	903.624,01	EUR

*Naturalezas asignadas a su proveedor correspondiente*

## 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 exactas.

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

*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 gastos se basan en los recursos necesarios en función de esas mismas cantidades y de los análisis de precios, valorados a coste objetivo.

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, basta con volver a crear las facturas para obtener el nuevo resultado, ya que las facturas previsionales existentes se borran automáticamente.

## Facturas y vencimientos

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.

Clientes												
Orden fecha	*											
Documento	Info	Entidad	Resumen	Fecha	BaseFac	IVA	RetGar	Importe	BasePed	BaseEnt	Nota	
					Σ 3.011.114,59			Σ 3.553.115,21				
1	001_1	PRO	El promotor	31/01/2024	119.157,97	25.023,17	3	140.606,40				
2	002_1	PRO	El promotor	29/02/2024	141.594,21	29.734,78	3	167.081,16				
3	003_1	PRO	El promotor	31/03/2024	164.159,46	34.473,49	3	193.708,17				
4	004_1	PRO	El promotor	30/04/2024	185.688,81	38.994,65	3	219.112,80				
5	005_1	PRO	El promotor	31/05/2024	204.923,85	43.034,01	3	241.810,14				
6	006_1	PRO	El promotor	30/06/2024	220.650,79	46.336,67	3	260.367,94				
7	007_1	PRO	El promotor	31/07/2024	231.799,29	48.677,85	3	273.523,16				
8	008_1	PRO	El promotor	31/08/2024	237.582,87	49.892,40	3	280.347,78				

Vencimientos 001_1 PRO 31/01/2024							
Fecha	Tipo	Importe	Nota	Banco	PorVenc	OrFlujoCaja	
20/02/2024	Importe factura	140.606,40	Vencimiento 14		100,00	105.969,04	
30/04/2026	Retención garantía	3.574,74	Retención garantía		2,54	602.222,94	
20/04/2024	IVA	25.023,17	IVA		17,80	287.125,11	

### Facturas de certificaciones del promotor

Proveedores												
Orden fecha	*											
Documento	Info	Entidad	Resumen	Fecha	BaseFac	IVA	RetGar	RetFis	Importe	BaseDest		
					Σ 2.408.891,65				Σ 2.840.107,74			
1	001_1	MAQ	Proveedores de maquinaria	31/01/2024	7.577,69	1.591,31			9.169,00			
2	001_2	MAT	Proveedores de materiales	31/01/2024	59.122,76	12.415,78	5		68.582,40			
3	001_3	MDO	Mano de obra	31/01/2024	28.625,92	6.011,44			34.637,36			
4	002_1	MAQ	Proveedores de maquinaria	29/02/2024	9.065,84	1.903,83			10.969,67			
5	002_2	MAT	Proveedores de materiales	29/02/2024	70.188,48	14.739,58	5		81.418,64			
6	002_3	MDO	Mano de obra	29/02/2024	34.021,05	7.144,42			41.165,47			
7	003_1	MAQ	Proveedores de maquinaria	31/03/2024	10.476,97	2.200,16			12.677,13			
8	003_2	MAT	Proveedores de materiales	31/03/2024	81.379,23	17.089,64	5		94.399,91			

Vencimientos 001_2 MAT 31/01/2024							
Fecha	Tipo	Importe	Nota	Banco	PorVenc	OrFlujoCaja	
29/02/2024	Importe factura	22.860,80	Vencimiento 30		33,33	83.108,24	
31/03/2024	Importe factura	22.860,80	Vencimiento 60		33,33	111.263,23	
30/04/2024	Importe factura	22.860,80	Vencimiento 90		33,33	196.489,12	
31/01/2025	Retención garantía	2.956,14	Retención garantía		4,31	564.599,15	
20/04/2024	IVA	12.415,78	IVA		18,10	287.125,11	

### Facturas de proveedores con sus vencimientos



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

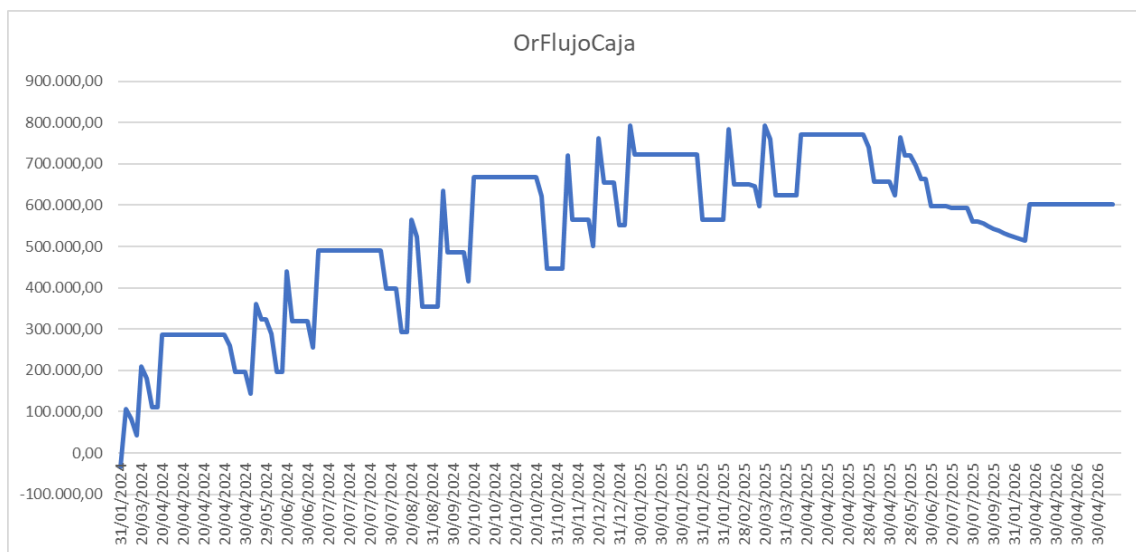
	Fecha	Tipo	Importe	Nota	OrFlujoCaja	Factura	Entidad	Resumen	Fecha
1	31/01/2024	Importe factura	34.637,36	Vencimiento contado	-34.637,36	001_3	MDO	Mano de obra	31/01/2024
2	20/02/2024	Importe factura	140.606,40	Vencimiento 14	105.969,04	001_1	PRO	El promotor	31/01/2024
3	29/02/2024	Importe factura	22.860,80	Vencimiento 30	83.108,24	001_2	MAT	Proveedores de materiales	31/01/2024
4	02/03/2024	Importe factura	41.165,47	Vencimiento contado	41.942,77	002_3	MDO	Mano de obra	29/02/2024
5	20/03/2024	Importe factura	167.081,16	Vencimiento 14	209.023,93	002_1	PRO	El promotor	29/02/2024
6	29/03/2024	Importe factura	27.139,55	Vencimiento 30	181.884,38	002_2	MAT	Proveedores de materiales	29/02/2024
7	31/03/2024	Importe factura	22.860,80	Vencimiento 60	111.263,23	001_2	MAT	Proveedores de materiales	31/01/2024
8	31/03/2024	Importe factura	47.760,35	Vencimiento contado	111.263,23	003_3	MDO	Mano de obra	31/03/2024
9	20/04/2024	IVA	25.023,17	IVA	287.125,11	001_1	PRO	El promotor	31/01/2024
10	20/04/2024	IVA	29.734,78	IVA	287.125,11	002_1	PRO	El promotor	29/02/2024
11	20/04/2024	Importe factura	193.708,17	Vencimiento 14	287.125,11	003_1	PRO	El promotor	31/03/2024
12	20/04/2024	IVA	34.473,49	IVA	287.125,11	003_1	PRO	El promotor	31/03/2024
13	20/04/2024	IVA	1.591,31	IVA	287.125,11	001_1	MAQ	Proveedores de maquinaria	31/01/2024
14	20/04/2024	IVA	1.903,83	IVA	287.125,11	002_1	MAQ	Proveedores de maquinaria	29/02/2024

**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

## Coste financiero

El esquema "Fechas: Facturación" muestra el flujo de caja y el calendario previsto de cobros y pagos, consolidados por meses.

	FechaDMA	NatC	Info	Cobro	CobroPte	Pago	PagoPte	FlujoCaja	OrFlujoCaja
					Σ 4.149.315,87		Σ 3.547.092,93		
1	Ene-24						34.637,36	-34.637,36	-34.637,36
2	Feb-24				140.606,40		22.860,80	117.745,60	83.108,24
3	Mar-24				167.081,16		138.926,17	28.154,99	111.263,23
4	Abr-24				265.093,32		179.867,43	85.225,89	196.489,12
5	May-24				219.112,80		218.690,25	422,55	196.911,67
6	Jun-24				241.810,14		119.023,65	122.786,49	319.698,16
7	Jul-24				363.060,19		391.188,46	-28.128,27	291.569,89
8	Ago-24				273.523,16		210.809,35	62.713,81	354.283,70
9	Sep-24				280.347,78		149.295,04	131.052,74	485.336,44
10	Oct-24				399.118,02		438.733,62	-39.615,60	445.720,84
11	Nov-24				273.522,59		153.995,65	119.526,94	565.247,78
12	Dic-24				260.368,17		274.305,59	-13.937,42	551.310,36

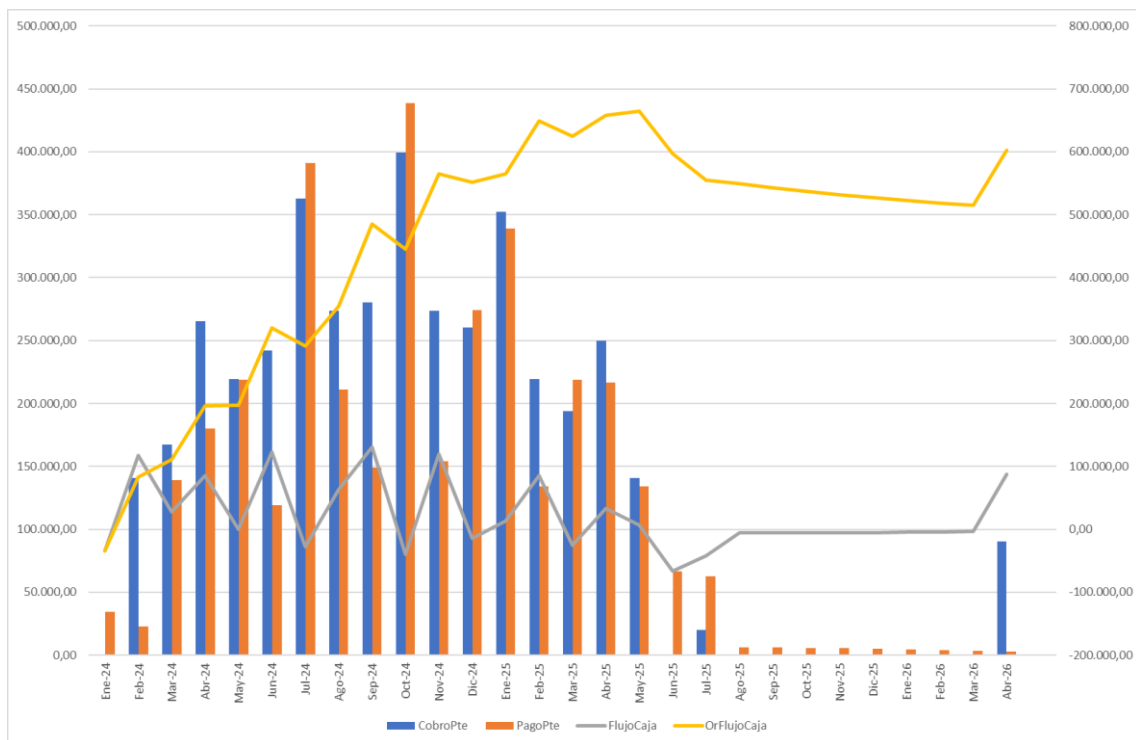
### Cobros, pagos y saldo por meses

El flujo de caja es la diferencia entre pagos y cobros del mes, el saldo necesario para hacer frente a las necesidades de caja de la obra en cada una de las certificaciones. Si es positivo la obra aporta financiación a la empresa, si es negativo, requiere financiación.

En este ejemplo la obra sólo requiere financiación en la primera certificación. En caso de haberse introducido los costes de la movilización inicial se generarían más períodos con flujo de caja negativo.

El flujo de caja acumulado "OrFlujoCaja" es el importe acumulado de este "préstamo" y se usa para calcular el coste financiero, como veremos a continuación.

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



*El saldo y el flujo de caja se miden en el eje derecho*

El campo predefinido de usuario "VEN Coste financiero" calcula el ingreso o coste que se genera aplicando el porcentaje de interés introducido en "Ver: Obra: Propiedades: Tasa" al flujo de caja acumulado para el mes.

	FechaDMA	NatC	Info	Cobro	CobroPte	Pago	PagoPte	FlujoCaja	OrFlujoCaja	VEN Coste financiero
										Σ 19.847,076609528
1	Ene-24						34.637,36	-34.637,36	-34.637,36	-113,39
2	Feb-24				140.606,40		22.860,80	117.745,60	83.108,24	272,07
3	Mar-24				167.081,16		138.926,17	28.154,99	111.263,23	364,25
4	Abr-24				265.093,32		179.867,43	85.225,89	196.489,12	643,25
5	May-24				219.112,80		218.690,25	422,55	196.911,67	644,64
6	Jun-24				241.810,14		119.023,65	122.786,49	319.698,16	1.046,61
7	Jul-24				363.060,19		391.188,46	-28.128,27	291.569,89	954,52
8	Ago-24				273.523,16		210.809,35	62.713,81	354.283,70	1.159,83
9	Sep-24				280.347,78		149.295,04	131.052,74	485.336,44	1.588,87
10	Oct-24				399.118,02		438.733,62	-39.615,60	445.720,84	1.459,17
11	Nov-24				273.522,59		153.995,65	119.526,94	565.247,78	1.850,47
12	Dic-24				260.368,17		274.305,59	-13.937,42	551.310,36	1.804,85
13	Ene-25				352.251,29		338.962,50	13.288,79	564.599,15	1.848,35
14	Feb-25				219.110,60		134.291,42	84.819,18	649.418,33	2.126,03
15	Mar-25				193.750,88		218.673,51	-24.922,63	624.495,70	2.044,44
16	Abr-25				249.606,00		216.408,44	33.197,56	657.693,26	2.153,12

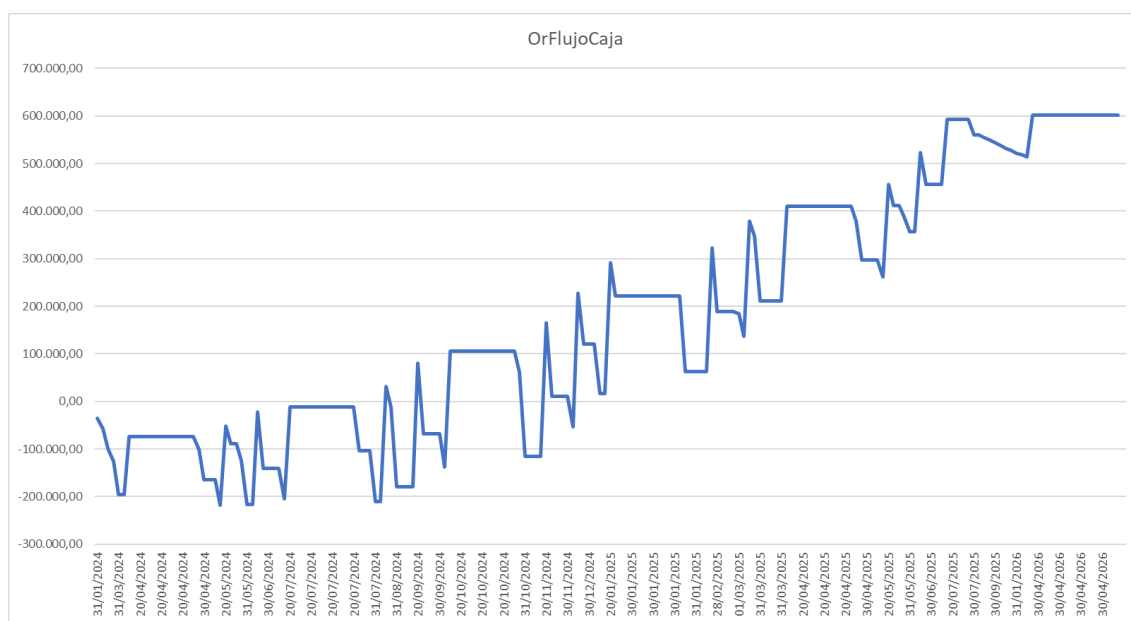
Coste financiero para una tasa anual del 4%

El coste financiero se deja de calcular a partir de la fecha de final de obra.

## Simulaciones

Una de las ventajas de Presto es la facilidad para simular cambios de condiciones. Por ejemplo, para calcular el impacto del cambio de las condiciones de pago del promotor a 60 días basta con modificar sus términos de pago y recalculamos las facturas.

El flujo de caja pasa a ser negativo durante buena parte de la obra.



*Impacto de un retraso en los pagos del promotor: gráfica*

El ingreso financiero ha pasado a ser un coste.

	FechaDMA	NatC	Info	Cobro	CobroPte	Pago	PagoPte	FlujoCaja	OrFlujoCaja	VEN Coste financiero
										Σ -1949,429017002
1	Ene-24						34.637,36	-34.637,36	-34.637,36	-113,39
2	Feb-24						22.860,80	-22.860,80	-57.498,16	-188,23
3	Mar-24						138.926,17	-138.926,17	-196.424,33	-643,04
4	Abr-24				211.991,55		179.867,43	32.124,12	-164.300,21	-537,88
5	May-24				167.081,16		218.690,25	-51.609,09	-215.909,30	-706,83
6	Jun-24				193.708,17		119.023,65	74.684,52	-141.224,78	-462,33
7	Jul-24				321.805,05		391.188,46	-69.383,41	-210.608,19	-689,48
8	Ago-24				241.810,14		210.809,35	31.000,79	-179.607,40	-587,99
9	Sep-24				260.367,94		149.295,04	111.072,90	-68.534,50	-224,36
10	Oct-24				392.293,29		438.733,62	-46.440,33	-114.974,83	-376,40

*Impacto de un retraso en los pagos del promotor y nuevo coste financiero*

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.