

Presentación

La promoción inmobiliaria es un negocio de alto riesgo, que pocas veces permite modificar los errores de planteamiento y, cuando esto es posible, siempre será con un altísimo coste.

Son innumerables las causas del fracaso de una promoción inmobiliaria:

- La falta de un estudio del mercado o el error en éste.
- La ausencia de un estudio de viabilidad económica y financiera
- Un exceso de vista, que nos anime a comenzar la promoción de un edificio de viviendas en un sector que demande mas habitaciones.
- El no tener conocimiento de la sensibilidad de la promoción iniciada.
- El desconocer los ritmos de ingresos y gastos.
- No haber comprado el suelo a precio de mercado, etc.

Todo ello puede dar lugar a situaciones indeseables:

- Tener que vender las viviendas por encima de los precios aceptados en ese entorno.
- Acometer una promoción financieramente deficiente.
- No dar respuesta a las necesidades habitacionales, etc.

Dado el carácter de INMÓVIL que tiene el negocio inmobiliario, que nos impide colocarlo en otro lugar donde se demande nuestro producto, estamos obligados a iniciarlo con la total seguridad de tenerlo todo estudiado para minimizar los riesgos y evitar que un estancamiento de los precios o simplemente una demanda normal pero no planeada, nos lleve a la lamentable situación de pérdidas.

Pero en una sociedad que demanda respuestas rápidas, no siempre se dispone del tiempo necesario para poder realizar un estudio sosegado que evite los problemas y garantice el éxito: el mercado demanda hoy nuestro producto ¿lo demandará mañana? Además el suelo es un bien escaso y muy demandado lo cual nos obliga a decidir con rapidez su adquisición...

Para dar esas respuestas rápidas y fiables, será bueno, además de nuestra experiencia, contar con herramientas que nos faciliten esa labor y que nos permitan estudiar la promoción, no como una suma de ingresos a la que descontamos unos gastos. Necesitamos una herramienta que además de lo anterior, nos permita ver esa promoción en toda su extensión, bien sea para viviendas libres, vpo o permutas, con suelo directo o proveniente de planeamiento.

Para ello nació **"VIAPRI"**, para facilitar el estudio de la viabilidad de la promoción, realizarnos la obra nueva y división horizontal, actuar en función del planning de obra propuesto, ver el día a día mediante el Cash-Flow generado, comprobar la sensibilidad de la promoción propuesta, presentar de una manera ordenada y eficaz nuestra petición de financiación a la entidad financiera, etc.

¿Qué es? ¿Qué Resuelve?

"VIAPRI", es una aplicación informática subvencionada por el Instituto de Fomento de Andalucía (IFA), para el cálculo integral de la viabilidad inmobiliaria y el seguimiento de la misma hasta su conclusión. Así, una modificación en nuestras previsiones iniciales traerá consigo una nueva situación, que con la sola introducción de la modificación en el programa, será inmediatamente analizada, dándonos la nueva situación y permitiéndonos con ello realizar el nuevo estudio de sensibilidad de la promoción y tomar las decisiones oportunas.

En cuestión de pocos minutos, de una manera que le sorprenderá por su sencillez, nos permite ver la promoción analizada desde muy diversas perspectivas:

- Viabilidad de la promoción analizada.
- Precio del suelo óptimo.
- Precio del suelo por elementos.
- Costes de urbanización.
- Costes de construcción.
- Obra Nueva y División Horizontal.
- Ingresos y distribución de ventas.
- Cálculo de hipotecas.
- Cash-Flow, VAN, TIR.
- Planificación de obra.
- Análisis financieros.
- Análisis económicos y de sensibilidad.

Con toda la información generada, antes de tomar la decisión de acometer la promoción, podemos darnos respuestas a esas preguntas que siempre nos inquietan:

¿Qué pasa si no vendo los locales comerciales en el período de construcción?

¿Qué repercusión tiene el suelo en las viviendas, locales comerciales, etc.?

¿Qué financiación necesito el mes...?

Viapri, la viabilidad fácil.



¿Qué coste tiene la Responsabilidad Decenal?

¿Si se modifica el Planning de Obra, como me afecta?

¿Podré abonar la certificación del mes ----, si solamente vendo --- ?

¿Dónde está mi equilibrio financiero?

El programa incorpora un planning de obra, que en todo momento podrá ajustarlo a sus necesidades, teniendo con ello una previsión de gastos e ingresos real y ajustada en cada una de sus promociones.

Nos permite realizar nuestra Obra Nueva y División Horizontal con la ventaja de que siendo nosotros los que la realizamos la podremos ajustar y revisar, quedando para el Notario únicamente la descripción de la fincas.

Con los informes impresos o en formato *excel*, estaremos preparados para presentar de una manera ordenada y eficaz la petición de financiación a la entidad financiera, que podrá de una manera clara extraer la información que necesita, ya que el programa así ha sido diseñado.

Además, podremos entregar a nuestro departamento comercial, las condiciones de ventas de cada una de nuestras viviendas y su financiación, permitiendo el programa las modificaciones que pudieran producirse bien en el precio de venta o bien en la financiación.

También es posible ver los ingresos que mes a mes se producen con las ventas mediante el planning previsto, que podremos modificar en función de los desajustes que se produzcan.

Solicitar vía Internet la tasa de los seguros obligatorios de la promoción, bien a una entidad concreta, o bien solicitar un rastreo de los mejores precios del mercado.

Por último, el programa se encuentra permanentemente actualizado para su ajuste con el marco legislativo y económico de cada momento. Podrá descargarse las actualizaciones gratuitas desde internet.

¿Para Quién?

Para todos aquellos profesionales relacionados con el mundo inmobiliario; promotores, técnicos, tasadores, abogados, agentes intermediarios, directores financieros, asesores, etc.