



SIGI Módulo de Tesorería
Suelos – Terrenos
“Ficha de Valoración de Suelos”
SIGI V 2.7



Madrid, 1 de Octubre de 2009



dharma ingeniería 

Monte Esquinza, 24 - 3 dcha. :: 28010 Madrid
tel.: 91 185 22 40 :: fax: 91 391 33 24
www.dharma.es :: www.dharmasigi.com



Sistema Integrado de Gestión Inmobiliaria

SIGI: Módulo de Tesorería; “Suelos – Terrenos”

Ficha de Valoración de Suelos

Se amplía la gestión de “Suelos – Terrenos” para obtener las fichas de valoración de estos activos.

Ficha que en función de las características del suelo, las diferentes valoraciones (tasación, mercado ó venta) y la financiación comprometida muestra la valoración de suelo bruto y la valoración por edificabilidad.

Desglosando los gastos financieros, las plusvalías y la recuperación de fondos.



Dentro del mantenimiento de Suelos – Terrenos, se han añadido los siguientes puntos:

1. Nueva Solapa denominada Fichas de Valoración: cada ficha de valoración indicará a una fecha determinada la valoración (tasación, mercado y venta) del suelo bruto así como la valoración de edificabilidad (cliente objetivo – tipología). Al dar de alta una nueva ficha, se copiarán los datos de la ficha anterior. La visualización de una determinada ficha se realizará en Excel mediante la opción “Exportar datos a Excel” del mantenimiento.
2. Nuevo campo calculado en la solapa Productos Financieros Avalados: se visualiza como campo calculado la suma del campo Importe del grid, el cual recoge los importes formalizados y/o límites concedidos de los respectivos productos financieros asociados. Este nuevo campo calculado etiquetado como “Total Importe”, representaría la parte del precio del suelo que se tiene que financiar, y se usará en los cálculos de la ficha de valoración para obtener valores como gastos financieros y plusvalías.



Sistema Integrado de Gestión Inmobiliaria

También se ha ampliado la solapa Garantías de los Productos Bancarios para que puedan asociarse suelos como garantía a cualquiera de ellos (hasta ahora sólo los productos bancarios de Hipoteca Suelo y de Hipoteca Promotora tenían esta funcionalidad).

El mantenimiento de Suelos – Terrenos también está accesible desde el módulo de Suelos y Solares, aunque sólo los clientes con el módulo de Tesorería podrán gestionar el valor de financiación del suelo.

Exportar datos a Excel (Ctrl+Alt+X)

FICHA DE VALORACION DE ACTIVOS											
NOMBRE:		Sitio 234 - Solar 234 - Promoción "Los Naranjos"									
PROPIEDAD:		EMPRESA INCHAL S.A.									
COMPRA INICIAL						FECHA COMPRA: 01/06/2003					
TIPO DE SUELO: Suelo en Plan de Urbanización											
PRECIO DE COMPRA		4.500.000,00 €									
OTROS GASTOS		940,000 €									
COMISION		6.000,00 €									
TOTAL		4.996.940,00 €									
FINANCIACION		26.000.000,00 €									
% FINANCIACION		521,1718 %									
M² SUPERFICIE		REPERCUSION									
20.000,00 m²		225,00 €/m²									
M² EDIFICABLES		35.000,00 m²		120,57 €/m²							
VALORACION SUELO BRUTO						FECHA: 29/06/2003					
TASACION				MERCADO		VENTA					
FECHA: 30/07/2003				FECHA: 30/08/2003		FECHA: 01/03/2003					
M² SUPERFICIE		REPERCUSION		VALORACION		REPERCUSION		VALORACION		REPERCUSION	
20.000,00 m²		250,00 €/m²		5.000.000,00 €		275,00 €/m²		5.500.000,00 €		300,00 €/m²	
TOTAL				5.000.000,00 €		275,00 €/m²		5.500.000,00 €		300,00 €/m²	
GASTOS FINANCIEROS - TIPO		5,5000 %		121.452,05 €		242.904,11 €		242.904,11 €		242.904,11 €	
PLUSVALIA				372.207,95 €		150.155,93 €		1.242.320,27 €		1.242.320,27 €	
REC. FONDOS				-21.121.452,05 €		-20.742.904,11 €		-20.250.733,13 €		-20.250.733,13 €	
VALORACION EDIFICABILIDAD						FECHA: 29/06/2003					
TASACION				MERCADO		VENTA					
FECHA: 30/07/2003				FECHA: 30/08/2003		FECHA: 01/03/2003					
M² EDIFICABLES		REPERCUSION		VALORACION		REPERCUSION		VALORACION		REPERCUSION	
0,00 m²		0,00 €/m²		0,00 €		0,00 €/m²		0,00 €		0,00 €/m²	
TOTAL				0,00 €		0,00 €/m²		0,00 €		0,00 €/m²	
GASTOS FINANCIEROS - TIPO		5,5000 %		121.452,05 €		242.904,11 €		242.904,11 €		242.904,11 €	
PLUSVALIA				11.122.207,95 €		14.500.155,93 €		15.242.320,27 €		15.242.320,27 €	
REC. FONDOS				-10.371.452,05 €		-6.392.904,11 €		-5.250.733,13 €		-5.250.733,13 €	
OBSERVACIONES											
10 chalets unifamiliares - Plus Licencia - IF Parcel 3 chalets adosados Mod. 45/65, AP241											