

Annexos: Pla estratègic per la transformació d'una administració de finques ordinària a una administració de finques 2.0

Dídac Artés Escarrà

(dartese@uoc.edu)

1 de Juny de 2019

Treball Final de Grau

Àmbit d'especialització: Pla Estratègic

Nom del Consultor: Josep Castellà Escola

Annexos

Curs 2018-2019, 2n semestre

ÍNDEX

<i>ANNEX 1: Superfície i Densitats Barcelona Capital</i>	4
<i>ANNEX 2: PiG Finques Chicote SL</i>	5
<i>ANNEX 3: PiG Dinamic Habitat SL</i>	6
<i>ANNEX 4: PiG Forcadell Corporació Immobiliària SL</i>	7
<i>ANNEX 5: PiG 2018 Administració de Finques font d'estudi</i>	8
<i>ANNEX 6: BS 2018 Administració de Finques font d'estudi</i>	9
<i>ANNEX 7: Pla Econòmic - Finançament</i>	11
<i>ANNEX 8: Pla Econòmic - Ingressos Mensuals Potencials</i>	11
<i>ANNEX 9: Pla Econòmic - Previsió de realització dels ingressos potencials</i>	12
<i>ANNEX 10: Pla Econòmic - Previsió de realització dels ingressos potencials</i>	13
<i>ANNEX 11: Pla Econòmic - Ingressos mensuals promotor</i>	14
<i>ANNEX 12: Pla Econòmic – Estructura Laboral</i>	15
<i>ANNEX 13: Pla Econòmic - Gestió de Cobraments i Pagaments</i>	15

Títol del Pla estratègic per la transformació d'una administració de finques ordinària a una administració de finques 2.0

ANNEX 1: Superfície i Densitats Barcelona Capital

1. Territorio					
1.5. Superficie y densidad de los distritos y barrios. 2017					
Districtos/Barrios	Población 1 enero 2017	Superficie (ha)	Superficie residencial (ha)	Densidad (hab/ha)	Densidad neta (hab/ha)
BARCELONA	1.620.809	10.215,9	2.590,0	158,7	625,8
1. Ciutat Vella	101.387	436,8	129,8	232,1	781,2
1. el Raval	47.608	109,8	49,7	433,4	958,8
2. el Barri Gòtic	16.062	84,2	34,1	190,8	470,6
3. la Barceloneta	14.996	131,4	13,5	114,1	1.107,4
4. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	22.721	111,4	32,5	203,9	700,1
2. Eixample	266.416	747,6	372,1	356,3	715,9
5. el Fort Pienc	32.016	92,9	33,4	344,7	958,6
6. la Sagrada Família	51.539	105,1	51,2	490,4	1.006,2
7. la Dreta de l'Eixample	44.052	212,3	113,9	207,5	386,8
8. l'Antiga Esquerra de l'Eixample	42.284	123,4	67,0	342,5	631,0
9. la Nova Esquerra de l'Eixample	58.180	133,8	65,3	434,9	891,0
10. Sant Antoni	38.345	80,1	41,3	478,7	927,6
3. Sants-Montjuïc	181.910	2.294,0	249,2	79,3	730,1
11. el Poble Sec	40.228	460,5	38,6	87,4	1.043,1
12. la Marina del Prat Vermell	1.149	1.428,4	35,9	0,8	32,0
13. la Marina de Port	30.584	125,5	39,4	243,8	776,9
14. la Font de la Guatlla	10.401	30,2	11,4	344,3	911,7
15. Hostafrancs	15.904	41,0	22,4	387,7	710,3
16. la Bordeta	18.530	57,7	20,8	321,4	890,8
17. Sants - Badal	23.987	41,1	25,1	584,3	954,5
18. Sants	41.127	109,8	55,6	374,6	740,2
4. Les Corts	82.033	601,8	180,3	136,3	455,1
19. les Corts	46.009	141,3	65,3	325,7	704,8
20. la Maternitat i Sant Ramon	23.948	190,3	32,6	125,9	733,7
21. Pedralbes	12.076	270,2	82,3	44,7	146,7
5. Sarrià-Sant Gervasi	149.279	2.009,3	458,9	74,3	325,3
22. Valldivèrera, el Tibidabo i les Planes	4.670	1.152,2	89,5	4,1	52,2
23. Sarrià	25.032	304,2	96,2	82,3	260,3
24. les Tres Torres	16.667	78,8	42,6	211,4	391,5
25. Sant Gervasi - la Bonanova	25.774	223,5	82,1	115,3	314,0
26. Sant Gervasi - Galvany	47.666	165,9	95,5	287,3	499,2
27. el Poble Nou i el Farró	29.470	84,6	53,1	348,2	554,6
6. Gràcia	121.347	418,6	200,8	289,9	604,3
28. Valcarlos i els Penitents	15.759	120,9	47,0	130,4	335,1
29. el Clot	7.412	35,8	12,4	207,1	597,6
30. la Salut	13.185	64,3	19,4	204,9	680,1
31. la Vila de Gràcia	50.662	132,6	83,5	382,1	607,0
32. el Camp d'en Grassot i Gràcia Nova	34.329	65,0	38,5	528,5	890,9
7. Horta-Guinardó	168.751	1.194,7	294,4	141,2	573,2
33. el Baix Guinardó	25.672	56,0	23,7	458,6	1.081,9
34. Can Baró	8.994	38,4	14,3	234,4	627,2
35. el Guinardó	36.467	130,8	52,1	278,7	699,4
36. la Font d'en Fargues	9.383	65,7	39,4	142,8	238,0
37. el Carmel	31.551	94,2	39,4	335,1	801,5
38. la Teixonera	11.619	33,7	18,4	344,7	630,2
39. Sant Genís dels Agudells	6.854	171,6	18,1	39,9	378,8
40. Montbau	5.102	204,7	11,4	24,9	448,1
41. la Vall d'Hebron	5.784	73,6	8,0	78,6	724,0
42. la Clota	610	17,8	6,1	34,2	99,6
43. Horta	26.715	308,2	63,4	86,7	421,5
8. Nou Barris	166.579	804,1	232,7	207,2	715,8
44. Vilapicina i la Torre Llobeta	25.591	56,7	29,4	451,2	869,9
45. Porta	25.000	84,1	35,2	297,2	710,0
46. el Turó de la Peira	15.467	35,4	13,4	436,8	1.151,5
47. Can Peguera	2.271	12,0	6,1	190,0	374,9
48. la Guineueta	15.231	61,1	22,0	249,1	690,8
49. Canyelles	6.856	79,3	11,1	86,5	618,1
50. les Roquetes	15.590	64,2	18,2	242,9	856,3
51. Verdun	12.353	23,7	14,3	520,3	866,7
52. la Prosperitat	26.389	59,5	27,3	443,7	965,3
53. la Trinitat Nova	7.261	56,0	12,6	129,6	578,2
54. Torre Baró	2.856	176,8	21,2	16,2	134,8
55. Ciutat Meridiana	10.342	35,5	15,1	291,0	682,9
56. Vallbona	1.372	59,8	6,8	23,0	202,7
9. Sant Andreu	147.594	656,5	192,3	224,8	767,5
57. la Trinitat Vella	9.983	81,0	12,7	123,3	786,4
58. Baró de Viver	2.539	23,0	3,9	110,4	649,1
59. el Bon Pastor	12.560	188,2	17,9	66,7	702,4
60. Sant Andreu	57.183	184,1	76,6	310,6	746,2
61. la Sagrera	29.084	97,2	39,5	299,1	735,5
62. el Congrés i els Indians	14.116	40,7	19,1	346,8	737,3
63. Navas	22.129	42,3	22,5	522,7	983,6
10. Sant Martí	235.513	1.052,4	279,6	223,8	842,5
64. el Camp de l'Arpa del Clot	38.168	74,2	43,0	514,6	888,3
65. el Clot	27.039	69,6	23,6	388,5	1.145,0
66. el Parc i la Llacuna del Poblenou	15.134	111,4	20,0	135,8	758,3
67. la Vila Olímpica del Poblenou	9.367	94,3	24,2	99,3	387,3
68. el Poblenou	33.843	154,5	42,6	219,1	795,1
69. Diagonal Mar i el Front Marítim del Poblenou	13.629	123,7	23,0	110,2	591,9
70. el Besòs i el Maresme	23.009	127,4	26,0	180,5	884,9
71. Provençals del Poblenou	20.487	110,5	13,8	185,4	1.489,8
72. Sant Martí de Provençals	26.146	74,5	23,4	350,8	1.116,5
73. la Verneda i la Pau	28.691	112,3	40,1	255,5	716,1

ANNEX 1: Dades sobre la superfície i densitat residencial dels barris de Barcelona, dades 2017.

ANNEX 2: PiG Finques Chicote SL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF: B63045710				
DENOMINACIÓN SOCIAL: FINQUES CHICOTE, S.L.		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
(DEBE) / HABER		NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100		1.128.287,98	1.114.735,64
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400		-634,10	-621,67
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600		-686.207,39	-696.407,25
7. Otros gastos de explotación	40700		-354.813,60	-352.846,59
8. Amortización del inmovilizado	40800		-38.184,38	-47.548,98
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Otros resultados	41300		2.415,52	-1.303,34
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100		50.864,03	16.007,81
13. Ingresos financieros	41400		0,86	505,12
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490		0,86	505,12
14. Gastos financieros	41500		-632,76	-999,74
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
16. Diferencias de cambio	41700			
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200		-631,90	-494,62
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300		50.232,13	15.513,19
19. Impuestos sobre beneficios	41900		-13.699,56	-3.878,29
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500		36.532,57	11.634,90
<p>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</p>				

ANNEX 2: PiG Finques Chicote SL segons dades Registre Mercantil

ANNEX 3: PiG Dinamic Habitat SL

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE PYMES

PP

NIF: B67037440		Espacio destinado para las firmas de los administradores		
DENOMINACIÓN SOCIAL: DINAMIC HABITAT, S.L.				
(DEBE) / HABER	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2017 (1)	EJERCICIO 2016 (2)	
1. Importe neto de la cifra de negocios	40100	65.212,04		
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	40200			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	40300			
4. Aprovisionamientos	40400			
5. Otros ingresos de explotación	40500			
6. Gastos de personal	40600	-28.362,67		
7. Otros gastos de explotación	40700	-23.059,33		
8. Amortización del inmovilizado	40800			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	40900			
10. Excesos de provisiones	41000			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	41100			
12. Otros resultados	41300			
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12)	49100	13.790,04		
13. Ingresos financieros	41400			
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	41430			
b) Otros ingresos financieros	41490			
14. Gastos financieros	41500			
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	41600			
16. Diferencias de cambio	41700			
17. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	41800			
18. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	42100			
a) Incorporación al activo de gastos financieros	42110			
b) Ingresos financieros derivados de convenios de acreedores	42120			
c) Resto de ingresos y gastos	42130			
B) RESULTADO FINANCIERO (13 + 14 + 15 + 16 + 17 + 18)	49200			
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A + B)	49300	13.790,04		
19. Impuestos sobre beneficios	41900	-2.068,51		
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 19)	49500	11.721,53		
<small>(1) Ejercicio al que van referidas las cuentas anuales. (2) Ejercicio anterior.</small>				

ANNEX 3: PiG Dinàmic Habitat SL segons dades Registre Mercantil

ANNEX 4: PiG Forcadell Corporació Immobiliària SL

Partida	Exercici anterior	Exercici actual
Prestació de serveis	937.529,20	2.117.418,38
TOTAL IMPORT NET DE LA XIFRA DE NEGOCIS	937.529,20	2.117.418,38
Compres d'altres aprovisionaments		
Descompte sobre compres per pagament accelerat		
Treballs realitzats per altres empreses		
Devolucions sobre compres i operacions similars		
Rapells per compres		
Variació d'altres aprovisionaments		
Pèrdues per deteriorament de mercaderies		
Pèrdues per deteriorament de matèries primeres		
Pèrdues per deteriorament d'altres aprovisionaments		
Reversió de deteriorament d'altres aprovisionaments		
TOTAL APROVISIONAMENTS	0,00	0,00
Sous i salaris	657.850,87	767.915,97
Indemnitzacions		
Seguretat social a càrrec de l'empresa	130.699,57	178.721,83
Retribucions a llarg termini mitjançant sistemes de prestació definida		
Retribucions al personal mitjançant instruments de		
Excés de provisions per retribucions al personal		
Excés de provisió per transaccions amb pagaments basats en instruments de patrimoni		
TOTAL DESPESES PERSONAL	788.550,44	946.637,80
Serveis exteriors	902.833,07	981.376,63
Altres tributs	3.792,31	4.212,80
Ajustaments negatius en la imposició directa		
Devolució d'impostos		
Ajustaments positius en la imposició directa		
Altres despeses de gestió		
Pèrdues per deteriorament de crèdits per operacions comercials		18.017,00
Dotació a la provisió per operacions comercials		
TOTAL ALTRES DESPESES	906.625,38	1.003.606,43
Dotació per amortitzacions	213.711,80	191.941,28
TOTAL AMORTITZACIÓ DE L'IMMOBILITZAT	213.711,80	191.941,28
Altres ingressos de gestió		
Resultats originats fora de l'activitat normal de l'empresa	-381,79	-907,38
TOTAL ALTRES INGRESSOS	-381,79	-907,38
RESULTAT DE L'EXPLOTACIÓ	-971.740,21	-25.674,51
Despeses Financeres	5.575,13	2.560,55
Ingressos Financers	2.115,16	-0,11
TOTAL RESULTAT FINANCERS	-3.459,97	-2.560,66
RESULTAT DE L'EXERCICI ABANS IS	-975.200,18	-28.235,17

ANNEX 4: PiG Forcadell Corporació Immobiliària SL segons dades de la memòria abreujada obtinguda del Registre Mercantil

ANNEX 5: PiG 2018 Administració de Finques font d'estudi

PERDIDAS Y GANANCIAS	Exercici 2018	% Verticals
Import net de la Xifra de Negoci	109.519,10	100,00%
705 Prestació de Serveis	109.519,10	100,00%
705.0001 SERVEIS DE COMUNITAT DE PROPIETARIS	52.958,55	48,36%
705.0002 SERVEIS IMMOBILIARIS COMPRA /VENDA	15.000,00	13,70%
7050003 SERVEIS IMMOBILIARIS LLOGUERS	5.000,00	4,57%
7050004 SERVEIS PROPIETAT VERTICAL	6.980,55	6,37%
7050005 SERVEIS ARQUITECTURA	29.580,00	27,01%
7050006 SERVEIS ASSESSORIA COMPTABLE	0,00	0,00%
6. Ggespeses de Personal	-59.408,52	-54,24%
640 Sous i Salaris	-54.140,99	-49,44%
642 Seguretat Social a càrrec de l'empresa	-5.267,53	-4,81%
7. Otros gastos de explotación	-24.683,41	-22,54%
621 Arrendaments	-7.170,68	-6,55%
623 Servicios de profesionales ind.	-1.970,00	-1,80%
623.0003 Gestoria	-1.970,00	-1,80%
625 Assegurances	-1.038,99	-0,95%
625.0001 ASSEGURANÇA LOCAL	-207,96	-0,19%
625.0004 ASSEGURANÇA RC	-831,03	-0,76%
626 Serveis bancaris	-81,36	-0,07%
627 Publicitat	-832,00	-0,76%
628 Suministres	-3.083,89	-2,82%
628.0001 ELECTRICITAT	-673,01	-0,61%
628.0002 TELEFON	-1.831,05	-1,67%
628.0003 AIGUA	-455,29	-0,42%
628.0004 GAS	-124,54	-0,11%
629 Altres serveis	-10.506,49	-9,59%
629.0001 DESPESES NETEJA	-692,48	-0,63%
629.0002 GASTOS ANUNCIO PISO	-595,02	-0,54%
629.0003 CUOTA COLEGIOS PROFESIONALES	-141,16	-0,13%
629.0004 COMUNICACIONES	-420,00	-0,38%
629.0005 DESPESES DIVERSES	-1.152,79	-1,05%
629.0008 COL·LEGIS PROFESSIONALS	-1.623,81	-1,48%
629.0009 CONSUMIBLES I INFORMATICA	-866,69	-0,79%
629.0010 AA VV	-200,00	-0,18%
629.0025 Mmaterial Oficina	-3.389,54	-3,09%
629.0029 Alarma	-360,00	-0,33%
629.0099 Altres despeses	-1.065,00	-0,97%
8. Amortitzacions Immobilitzat	-5.317,24	-4,86%
680 AMORTITZACIO DE L'IMMOBILITZAT	-1.128,27	-1,03%
681 AMORTITZACIO IMMOBILITZAT MATERIAL	-4.188,97	-3,82%
12. Altres Resultats	-636,20	-0,58%
6780 Despeses Excepcionals	-686,25	-0,63%
778 Ingressos Excepcionals	50,05	0,05%
A) RESULTAT EXPLOTACIÓ(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)	19.473,73	17,78%
13. Ingressos financers	35,08	0,03%
14. Despeses Financeres	-1.093,34	-1,00%
B) RESULTAT FINANCIER	-1.058,26	-0,97%
C) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS	18.415,47	16,81%

ANNEX 5: PiG 2018 Administració de Finques de l'estudi segons dades aportades pels antic socis.

ANNEX 6: BS 2018 Administració de Finques font d'estudi

ACTIVO	Notas Memoria	Ejercicio 2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE		71.709,65
I. Inmovilizado intangible		46.265,67
203 PROPIEDAD INDUSTRIAL		600,00
204 FONS DE COMERÇ		45.000,00
206 APLICACIONES INFORMÀTIQUES		1.855,00
2803 Amortización acumulada de propiedad		-121,06
2804 Fondo de comercio		-450,00
2806 Amortización acumulada de aplicaciones		-618,27
II. Inmovilizado material		24.381,52
212 INSTALACIONES TÉCNICAS		7.129,00
215 ALTRES INSTALACIONES		18.124,17
216 Mobiliario		2.339,84
217 EQUIPS PER A PROCES D'INFORMACIO		4.059,14
219 Otro inmovilizado material		2.515,42
2812 Amort. acum. de instalaciones técnicas		-1.677,38
2815 Amortización acumulada de otras instal.		-4.954,80
2816 Amortización acumulada de mobiliario		-529,42
2817 Amort. acum. equipos proceso inform.		-1.940,29
2819 Amort. acum de otro inmovil. material		-684,16
V. Inversiones financieras a largo plazo		1.062,46
250 INVERSIONS FINANCERES A LLARG TERMINI		2,46
260 FIANCES CONSTITUIDES A LLARG TERMINI		1.060,00
B) ACTIVO CORRIENTE		40.450,07
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		10.211,89
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		7.067,42
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a c. pl.		7.067,42
430 Clientes		5.493,47
431 Clientes, efectos comerciales a cobrar		1.573,95
431.0001 CLIENTS, EFECTES COMERCIALS A COBRAR		1.573,95
3. Otros deudores		3.144,47
472 Hacienda Pública, IVA soportado		3.137,80
472.0001 H.P. IVA SUPORTAT		3.137,80
4730 Hac. Púb, retenciones y pagos a cuenta		6,67
4730.001 H.P. RETENCIONES S/INTERESSOS		6,67
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		30.238,18
570 CAIXA		494,34
570.0001 CAIXA, EUROS		494,34
572 Bancos, instít crédito o/c vista, euros		29.743,84
TOTAL ACTIVO (A + B)		112.159,72

Títol del Pla estratègic per la transformació d'una administració de finques ordinària a una administració de finques 2.0

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas Memoria	Ejercicio 2018	%
A) PATRIMONIO NETO		15.198,68	13,55%
A-1) Fondos propios		15.198,68	13,55%
I. Capital		8.000,00	5,35%
1. Capital escriturado		8.000,00	
III. Reservas		11.401,28	10,17%
2. Otras reservas		11.401,28	10,17%
112 RESERVA LEGAL		1.200,00	1,07%
112.0001 RESERVA LEGAL		1.200,00	1,07%
113 RESERVES VOLUNTARIES		10.201,28	9,10%
113.0001 RESERVES VOLUNTARIES		10.201,28	9,10%
V. Resultados de ejercicios anteriores		-7.474,17	-6,66%
121 RESULTATS NEGATIUS D'EXERCICIS ANTERIORS		-7.474,17	-6,66%
121.0001 RESULTATS NEGATIUS EX. ANTERIORS		-6.170,58	-5,50%
121.2017 RESULTATS NEGATIUS EX.2017		-1.303,59	-1,16%
VII. Resultado del ejercicio		5.271,57	4,70%
B) PASIVO NO CORRIENTE		62.720,79	55,92%
II. Deudas a largo plazo		62.720,79	55,92%
1. Deudas con entidades de crédito		13.610,90	12,14%
170 DEUTES AMB ENTITATS DE CRÈDIT		13.610,90	12,14%
170.0001 PRESTEC BANC SABADELL 540390		13.610,90	12,14%
3. Otras deudas a largo plazo		49.109,89	43,79%
171 DEUDAS A LARGO PLAZO		49.109,89	
171.0001 DEUTES AMB SOCIS		49.109,89	
C) PASIVO CORRIENTE		34.240,25	30,53%
II. Deudas a corto plazo		5.002,22	4,46%
1. Deudas con entidades de crédito		5.002,22	
5200 Préstamos a c. p. entidades crédito		5.002,22	
5200.0001 PRESTEC BANC SABADELL 540390		5.002,22	
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		29.238,03	26,07%
1. Proveedores		13,98	
b) Proveedores a corto plazo		13,98	
400 Proveedores		13,98	
2. Otros acreedores		29.224,05	26,06%
410 Acreed. por prestaciones de servicios		10.297,70	9,18%
438 BESTRETES DE CLIENTS		852,00	0,76%
438.0001 BESTRETES DE CLIENTS		852,00	0,76%
465 Remuneraciones pendientes de pago		5.676,02	5,06%
4751 Hac. Púb. acreedora por reten. practic.		4.363,31	3,89%
4751.0001 H.P. CREDITORA RET. PRACTICADES		4.050,29	3,61%
4751.0003 H.P. CREDITORA PER RETENCIONS LLOGUERS		313,02	0,28%
476 Organismos Seg. Soc. acreedores		711,51	0,63%
476.0001 ORGANISMES SEG. SOCIAL CREDITORS		711,51	0,63%
477 Hacienda Pública, IVA repercutido		7.323,51	6,53%
477.0001 H.P. IVA TRANSFERIT		7.323,51	6,53%
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)		112.159,72	100,00%

ANNEX 6: BS (Actiu i Passiu) 2018 Administració de Finques de l'estudi segons dades aportades pels antic socis.

ANNEX 7: Pla Econòmic - Finançament

	PRIMER ANY	SEGON ANY	TERCER ANY
Recursos propis	80.000	0	0
CAPITAL SOCIAL	80.000	0	0
Aportacions dels socis		0	0
Crèdits o préstecs	40.000	0	0
Capitalització	0	0	0
Subvenció	0	0	0
TOTAL FINANÇAMENT	120.000	0	0
Mes previst de cobrament subvenció	GENER	GENER	GENER
Préstec			
Interès	4,00%	3,00%	3,00%
Períodes	7	10	10
Carència	0	0	0
Periodicitat	MENSUAL	MENSUAL	MENSUAL
LÍNIA DE CRÈDIT	PRIMER ANY	SEGON ANY	TERCER ANY
PAGAMENT D'INTERÈS	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL	TRIMESTRAL
TIPUS D'INTERÈS	4,50%	4,75%	5,00%

ANNEX 7: Dades usades en concepte de finançament per obtenir les dades del pla econòmic.

ANNEX 8: Pla Econòmic - Ingressos Mensuals Potencials

INGRESSOS MENSUALS POTENCIALS					COMPRES / TREBALLS
PRODUCTES / SERVEIS	UNITATS	PREU	MARGE	TIPUS IVA	TIPUS IVA
COMUNITAT DE PROPIETARIS	50	145,00	100%	21%	21%
IMMOBILIARI COMPRA / VENDA	1	10.000,00	40%	21%	21%
IMMOBILIARI LLOGUERS	1	800,00	75%	21%	21%
PROPIETAT VERTICAL	45	40,00	100%	21%	21%
ARQUITURA	4	1.000,00	10%	21%	21%
ASSESSORIA COMPTABLE	30	100,00	100%	21%	21%
ADVOCATS	3	500,00	15%	21%	21%

ANNEX 8: Dades usades per tal de poder valorar les unitats màximes possibles de realitzar en un mes en curs, juntament amb el seu import unitari i marge. Aquestes serviran posteriorment per poder realitzar la previsió de ingressos segons el percentatge de realització.

ANNEX 9: Pla Econòmic - Previsió de realització dels ingressos potencials

PRIMER EXERCICI	PREVISIÓ D'INGRESSOS							
	INITAT DE PROPIE		HILIARI COMPRA /		MOBILIARI LLOGUE		ROPIETAT VERTIC	
	%	%	%	%	%	%	%	%
GENER	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
FEBRER	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
MARÇ	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
ABRIL	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
MAIG	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
JUNY	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
JULIOL	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
AGOST	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
SETEMBRE	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
OCTUBRE	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
NOVEMBRE	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
DESEMBRE	70%	38%	67%	83%	75%	34%	67%	
SEGON EXERCICI	PREVISIÓ D'INGRESSOS							
	INITAT DE PROPIE		HILIARI COMPRA /		MOBILIARI LLOGUE		ROPIETAT VERTIC	
	%	%	%	%	%	%	%	%
GENER	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
FEBRER	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
MARÇ	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
ABRIL	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
MAIG	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
JUNY	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
JULIOL	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
AGOST	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
SETEMBRE	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
OCTUBRE	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
NOVEMBRE	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
DESEMBRE	85%	70%	85%	90%	87%	75%	84%	
TERCER EXERCICI	PREVISIÓ D'INGRESSOS							
	INITAT DE PROPIE		HILIARI COMPRA /		MOBILIARI LLOGUE		ROPIETAT VERTIC	
	%	%	%	%	%	%	%	%
GENER	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
FEBRER	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
MARÇ	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
ABRIL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
MAIG	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
JUNY	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
JULIOL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
AGOST	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
SETEMBRE	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
OCTUBRE	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
NOVEMBRE	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
DESEMBRE	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	

ANNEX 9: Càlcul per percentatge de realització segons les previsions de ingressos màxims potencials realitzat al punt anterior.

ANNEX 10: Pla Econòmic - Previsió de realització dels ingressos potencials

PRIMER EXERCICI	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	DESEMBRE
LLOGUERS	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
REPARACIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SERVEIS PROF. INDEPENDENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRANSPORTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRIMES D'ASSEGURANCES	1.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBMINISTRAMENTS												
Aigua	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Gas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Electricitat	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Combustible	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telèfon, fax i internet	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
DESPESES DIVERSES												
Gestoria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oficina	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Manutenció	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varis	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
SEGON EXERCICI	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	DESEMBRE
LLOGUERS	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
REPARACIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SERVEIS PROF. INDEPENDENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRANSPORTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRIMES D'ASSEGURANCES	1.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBMINISTRAMENTS												
Aigua	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Gas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Electricitat	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Combustible	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telèfon, fax i internet	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
DESPESES DIVERSES												
Gestoria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oficina	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Manutenció	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varis	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
TERCER EXERCICI	GENER	FEBRER	MARÇ	ABRIL	MAIG	JUNY	JULIOL	AGOST	SETEMBRE	OCTUBRE	NOVEMBRE	DESEMBRE
LLOGUERS	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
REPARACIONS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SERVEIS PROF. INDEPENDENTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TRANSPORTS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRIMES D'ASSEGURANCES	1.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SUBMINISTRAMENTS												
Aigua	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Gas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Electricitat	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Combustible	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Telèfon, fax i internet	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
DESPESES DIVERSES												
Gestoria	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oficina	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
Manutenció	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Varis	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200

ANNEX 10: Càlcul de despeses generals dels propers 3 anys per la realització del Pla Econòmic

ANNEX 11: Pla Econòmic - Ingressos mensuals promotor

PRIMER EXERCICI	Promotor 1
Mes inicial de liquidació	SETEMBRE
Mes inicial de pagament	SETEMBRE
SOUS	
Sou brut fix mensual	500
Variable	
<i>Aplicable a % ingressos</i>	0%
<i>Comissió</i>	0,00%
BASE COTITZACIÓ S. S.	1250,0
TIPUS DE COTITZACIÓ	29,8%
TIPUS RETENCIÓ IRPF	0,0%
SEGON EXERCICI	Promotor 1
Mes inicial de liquidació	GENER
Mes inicial de pagament	GENER
SOUS	
Sou brut fix mensual	1250
Variable	
<i>Aplicable a % ingressos</i>	0%
<i>Comissió</i>	0,00%
BASE COTITZACIÓ S. S.	1250,0
TIPUS DE COTITZACIÓ	29,8%
TIPUS RETENCIÓ IRPF	0,0%
TERCER EXERCICI	Promotor 1
Mes inicial de liquidació	GENER
Mes inicial de pagament	GENER
SOUS	
Sou brut fix mensual	2500
Variable	
<i>Aplicable a % ingressos</i>	0%
<i>Comissió</i>	0,00%
BASE COTITZACIÓ S. S.	1250,0
TIPUS DE COTITZACIÓ	29,8%
TIPUS RETENCIÓ IRPF	0,0%

ANNEX 11: Càlcul dels Ingressos previstos com a salari per al soci principal.

ANNEX 12: Pla Econòmic – Estructura Laboral

PRIMER EXERCICI	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Categoria D
Nombre de treballadors	1	1	1	0
Mes inicial de liquidació	GENER	GENER	GENER	GENER
Mes inicial de pagament	GENER	GENER	GENER	GENER
SOUS BRUTS				
Sous fixos mensuals unit.	513	1.130	1.450	0
Variable				
Aplicable al % ingressos	0%	0%	0%	0%
Comissió	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
NOMBRE DE PAGUES	14	14	12	12
TIPUS DE COTITZACIÓ				
Empresa	33,00%	33,00%	0,00%	33,00%
Treballador	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%
TIPUS RETENCIÓ IRPF	0%	0%	3%	0%
MESOS DE DEVENGAMENT DE PAGA EXTRA	JUNY	DESEMBRE		
SEGON EXERCICI	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Categoria D
Nombre de treballadors	1	1	1	0
Mes inicial de liquidació	GENER	GENER	GENER	GENER
Mes inicial de pagament	GENER	GENER	GENER	GENER
SOUS BRUTS				
Sous fixos mensuals unit.	1.250	1.450	1.450	0
Variable				
Aplicable al % ingressos	0%	0%	0%	2%
Comissió	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
NOMBRE DE PAGAMENTS	12	12	12	12
TIPUS DE COTITZACIÓ				
Empresa	33,00%	33,00%	0,00%	33,00%
Treballador	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%
TIPUS RETENCIÓ IRPF	10%	10%	3%	10%
MESOS DE DEVENGAMENT DE PAGA EXTRA	JUNY	DESEMBRE		
TERCER EXERCICI	Categoria A	Categoria B	Categoria C	Categoria D
Nombre de treballadors	1	1	1	1
Mes inicial de liquidació	GENER	GENER	GENER	GENER
Mes inicial de pagament	GENER	GENER	GENER	GENER
SOUS BRUTS				
Sous fixos mensuals unit.	1.250	1.550	1.500	1.000
Variable				
Aplicable al % ingressos	0%	0%	0%	2%
Comissió	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
NOMBRE DE PAGAMENTS	12	12	12	12
TIPUS DE COTITZACIÓ				
Empresa	33,00%	33,00%	0,00%	33,00%
Treballador	6,35%	6,35%	6,35%	6,35%
TIPUS RETENCIÓ IRPF	10%	10%	3%	1%
MESOS DE DEVENGAMENT DE PAGA EXTRA	JUNY	DESEMBRE		

ANNEX 12: Previsió de necessitats de personal i les seves respectives despeses de salaris, per el càlcul de la liquiditat, despeses de personal i capacitat productiva.

ANNEX 13: Pla Econòmic - Gestió de Cobraments i Pagaments

PRIMER EXERCICI	FORMES DE COBRAMENT I PAGAMENT		COMPTAT	30	60
	COBRAMENT	100%	75%	20%	5%
	PAGAMENT	100%	30%	50%	20%
SEGON EXERCICI	FORMES DE COBRAMENT I PAGAMENT		COMPTAT	30	60
	COBRAMENT	100%	75%	20%	5%
	PAGAMENT	100%	30%	50%	20%
TERCER EXERCICI	FORMES DE COBRAMENT I PAGAMENT		COMPTAT	30	60
	COBRAMENT	100%	75%	20%	5%
	PAGAMENT	100%	30%	50%	20%

ANNEX 13: Previsió de la Gestió de Cobraments i pagaments per als propers exercicis, per tal de poder calcular la tresoreria de cada moment.