

*Recursos Humanos
Economía y Patrimonio*

PROYECTO PRESUPUESTO

2016

PREVISIONES GASTOS E INGRESOS

SOCIEDADES MERCANTILES

V.I.S.O.G.S.A.

Avanzamos junt@s



D. Ildfonso Cobo Navarrete, Licenciado en Derecho, Secretario de la Junta General y del Consejo de Administración de la "Empresa Provincial de Vivienda Suelo y Equipamiento de Granada, S.A." (VISOGSA) de la que es Presidente D. José Entrena Avila.

CERTIFICA:

PRIMERO.- Que el Consejo de Administración de la Sociedad " **“Empresa Provincial de Vivienda Suelo y Equipamiento de Granada, S.A.”**, celebró sesión el día 9 de diciembre de 2015 en la sede de la Diputación de Granada –Periodista Barrios Talavera, 1 GRANADA- debidamente convocado.

SEGUNDO.- Que a dicha sesión asistieron los siguientes Consejeros:

Presidente: Sr. D. José Entrena Avila

Consejeros: Sr. D. José María Villegas Jiménez

Sr. D. Manuel Gregorio Gómez Vidal

Sr. D^a. M^a del Carmen Capilla Tejero

Sr. D. Francisco José Rodríguez Ríos

Sr. D. Luis de Haro Rossi Giménez

Sr. D. José Antonio Robles Rodríguez

Sra. D^a. Luisa María García Chamorro

Sra. D^a. Rosa María Fuentes Perez

Secretario: Sr. D. Ildfonso Cobo Navarrete

Interventor: Sr. D Luis Fernando Del Campo Ruiz De Almodóvar

TERCERO.- Que se adoptó y así consta del acta de la sesión, realizada con todos los requisitos del artículo 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil y aprobada por los interventores nombrados D. Jose Antonio Robles Rodríguez y D. Manuel Gregorio Gómez Vidal el mismo día 9 de diciembre de 2015, la adopción del siguiente acuerdo que a continuación se reproduce literalmente:

1.- Programa de actuación, inversión y financiación de Visogsa (previsiones de ingresos y gastos) para el año 2016.

El Sr. Villegas, Consejero Delegado de Visogsa presenta la propuesta de Programa de Actuación, Inversión y Financiación (previsiones de ingresos y gastos) de Visogsa para el año 2016 con el siguiente detalle:

<u>GASTOS</u>	<u>IMPORTE(EUROS)</u>	<u>INGRESOS</u>	<u>IMPORTE(EUROS)</u>
----------------------	------------------------------	------------------------	------------------------------



Existencias Iniciales	31.809.561,13€	Existencias Finales	
	32.956.553,87€		
Gastos prom. Curso	6.506.757,56€	Enajenac. Inversiones	
7.089.802,96€			
Servicios Exteriores	518.499,93€	Encomiendas de Gestión	
120.000,00€			
Tributos	45.986,00€	Subv Alquileres Op. Compra	493.355,13€
G. Financieros	350.000,00€	Subv Alojamiento	
118.124,60€			
D. Amortización	622.706,10€	Arrendamientos	
1.417.237,01€			
Personal	1.207.755,25€	Ingresos Financieros	79.000,00€
TOTAL GASTOS	41.061.265,97€	TOTAL INGRESOS	42.274.073,57€
Resultado Previsto A.I.	1.212.806,96€		

A continuación se producen las siguientes intervenciones:
(...//...)

Debatido suficientemente el asunto se somete al Consejo de Administración de la Sociedad EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE GRANADA, S.A., VISOGSA la siguiente propuesta de acuerdo que es aprobada por mayoría con los votos a favor de **D. José Entrena Ávila, D. José María Villegas Jiménez, D. Manuel Gregorio Gómez Vidal, D^a. M^a del Carmen Capilla Tejero, D. Francisco José Rodríguez Ríos y D. Luis de Haro-Rossi Giménez** y con las abstenciones de **D. José Antonio Robles Rodríguez, D^a. Luisa María García Chamorro y D^a. Rosa María Fuentes Pérez.**

Aprobar el Programa de Actuación, Inversión y Financiación (previsiones de ingresos y gastos) de VISOGSA para el año 2016 que se adjunta.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación, con el Visto Bueno del Sr. Presidente de la Sociedad, en Granada a 10 de diciembre de dos mil quince.

V^oB^o
EL PRESIDENTE

Granada es Provincia



EL SECRETARIO



PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2.016



PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2016

El presente Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF), previsto para el próximo ejercicio económico 2.016, recoge las expectativas de inversión de la “Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada, S.A.” (VISOGSA).

Se elabora este Programa atendiendo a una situación del Sector presidida por una serie de circunstancias y dificultades, entre otras, que pasamos a exponer brevemente:

- Existe una regulación compleja en lo que respecta a las Empresas cuyo objeto social contempla la construcción y puesta a disposición de viviendas de VPO.
- El nuevo Plan Estatal de vivienda hace hincapié solo en la promoción de viviendas en alquiler, orientando en la misma línea el Plan Andaluz de Vivienda, pendiente aún de su aprobación.
- Existe dificultad de financiación para la promoción de viviendas de VPO en determinados programas, como es el caso de actuaciones en venta.
- Existe dificultad de financiación por parte de las entidades bancarias, así como una regulación muy acotada para las personas que decidan comprar una vivienda de VPO.
- Existe una problemática debida al impago de recibos de viviendas en alquiler y alquiler con opción de compra dispuestas, quedando indefensa la Empresa ante estos impagos, así como sin cobertura social los inquilinos.
- No existen subvenciones por parte de la administración para determinados programas de vivienda, lo que dificulta la viabilidad de nuevas promociones.

Esta serie de dificultades y circunstancias para conseguir la viabilidad económica, financiera y comercial de las Empresas como Visogsa, unidas a las nuevas regulaciones específicas y que afectan a dichas Empresas, han sido tenidas en cuenta a la hora de realizar nuestro Programa de Actuación, Inversión y Financiación 2016.



1.- PROGRAMA DE PROMOCIÓN DIRECTA. ACTUACIONES EN EJECUCIÓN

A.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL RÉGIMEN GENERAL EN CONSTRUCCION EN VENTA

Estas promociones de viviendas protegidas en construcción se rigen por la normativa correspondiente al nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de Diciembre, así como el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de Junio, en su reciente adaptación al Plan Estatal según Decreto 266/09, de 9 de Junio.

LOCALIDAD	Nº VIVIENDAS
Expte. 3620 : Dilar	26
Expte. 3597: Rubite	5
TOTAL	31

B.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL RÉGIMEN ESPECIAL EN CONSTRUCCION EN VENTA

Expte: 3518 : Alquife	9
TOTAL	9

C.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN URBANIZACIÓN

Esta urbanización se encuentra en fase de terminación para poder gestionar la promoción de 36 VPO en alquiler con opción a compra que está terminada.

Expte: 3598: Urb. Loja	36
TOTAL	36



2.- PROGRAMA DE PROMOCIÓN DIRECTA. TRAMITADAS

Las promociones previstas en este plan de inversión estarán al amparo del Nuevo Plan Estatal de vivienda y a la espera de la aprobación del Plan Andaluz de vivienda también se encuentran condicionados a la obtención de la financiación cualificada necesaria que otorgan las respectivas Calificaciones Provisionales y del Registro Especial de demandantes para su posible comercialización.

A.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL TRAMITADAS SIN INICIAR

EN VENTA

LOCALIDAD	Nº VIVIENDAS
Expte: 3621 : Guadix	15
Expte: 3622 : Jete	9
Expte: 3627: Granada	154
TOTAL	178

3.- ESTUDIO DE SOLARES PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS Y OTRAS PROSIBLES ACTUACIONES DE NEGOCIO.

Se están estudiando las ofertas presentadas por distintos Ayuntamientos a través del sistema Granada en Red, así como propuestas de particulares y Ayuntamientos que han ofertado directamente suelo a VISOGSA.

Las actuaciones en estudio son las siguientes:

.- MOTRIL

Se firmaran varias Encomiendas de Gestión para proyectos con Diputación de Granada.



4.- PROGRAMA DE GESTIÓN DE COBRO DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA TERMINADAS EN EJERCICIOS ANTERIORES.

Durante el 2.016, se continuará la gestión de cobro de los recibos por precio aplazado de venta de los 39 grupos de viviendas de Promoción Pública promovidos por VISOGSA entre 1.981 y 1.983, a favor de la Junta de Andalucía.

Así mismo se seguirá gestionando la firma de escrituras de elevación a público de los contratos de compraventa y la firma de carta de pago a los adquirentes que hayan abonado su precio total.

Se siguen ejercitando acciones judiciales para el cobro de morosos, en los casos en que no se ha podido llegar a acuerdos de pago. Se procederá incluso al embargo de bienes, en caso de que en el trámite de ejecución de sentencia no se produzca la regularización de los pagos.

5.- PROGRAMA DE MEJORA Y DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS INFORMÁTICOS

En la actualidad, Visogsa en línea con el principio de responsabilidad económica, ha realizado investigaciones en pos de realizar un ahorro considerable en el gasto ordinario regular, buscando siempre, mediante sistema de concurrencia la oferta más ventajosa tanto desde el punto de vista económico como tecnológico.

Por lo tanto se ha seguido el principio de ahorrar, e invertir un porcentaje de lo ahorrado en tecnológica, buscando el desarrollo óptimo del sistema a la par que se resuelven deficiencias estructurales consideradas críticas.

Una vez analizados los casos más urgentes y estudiado posibles soluciones se estimaron que sería necesario realizar los siguientes objetivos para el 2016:

- Renovación del contenido y hosting de la página web así como el desarrollo de un módulo de interacción con el cliente. Esta inversión puede estar sujeta a subvención de hasta un 80% en función de su disponibilidad. Se estima un gasto de unos 5.000,00 euros (1.000,00 euros si nos dan la subvención solicitada).



- Compra de licencias de gestión antimalware en busca de complementar la seguridad de la información y minimizar los riesgos. Se presupuesta una inversión de 942,00 euros.
- Otras actuaciones en materia de reparación, sustitución o renovación de material de informática como dispositivos de red, componentes del equipo, adecuación de la red actual,... Se podría estimar sobre los 2.000,00 euros.

Todas estas modificaciones se plantean desde el punto de vista que no supongan ningún tipo de incremento de inversión económica considerable al par que suponen una renovación tecnológica de los sistemas involucrados.

Respecto a los gastos que se mantienen para el año 2016 de adquisiciones efectuadas con anterioridad podemos encontrar:

Tipo	Actuación	Item	importe	veces/año	total anual
Software ERP	Mantenimiento	Prinex	1.137,45€	4,00€	4.549,80€
Software CAD	Actualización	Revit	715,00€	1,00€	715,00€
Software mediciones	Mantenimiento	Presto	12,00€	12,00€	144,00€
Software Copias de seguridad	Mantenimiento	Symantec	83,76€	1,00€	83,76€
Software gestión PDF	Actualización	Adobe	173,00€	10,00€	1.730,00€
Software Antivirus	Actualización	McAfee	1.008,02€	1,00€	1.008,02€
Software Nominas	Mantenimiento	A3 NDM	1.525,00€	1,00€	1.525,00€
Software Nominas	Renovación	A3 círculo excelencia	195,00€	1,00€	195,00€
Impresiones	Renting	Ricoh	846,47€	12,00€	10.157,64€
Alquiler Licencias	Alquiler	Ricoh	316,01€	12,00€	3.792,12€
Alquiler software servidor	Alquiler	Ricoh (con IBM)	237,90€	12,00€	2.854,80€
Alquiler hardware servidor	Alquiler	Ricoh (con IBM)	152,70€	12,00€	1.832,40€
Software soporte técnico	Actualización	TeamViewer	1.093,40€	1,00€	1.093,40€

Todas estas cantidades están expresadas sin IVA.

6.- PROGRAMA DE RELACIONES INSTITUCIONALES

VISOGSA, por medio de la Asociación Española de Promotores de Vivienda y Suelo, (A.V.S.) seguirá manteniendo una activa presencia en el Sector Inmobiliario Protegido, tanto a nivel estatal, como regional, a través de la sección de Andalucía, incidiendo en la normativa del Plan de Vivienda y Suelo.



7.- PROGRAMA DE COOPERACIÓN CON LA UNIVERSIDAD DE GRANADA Y FORMACIÓN PROFESIONAL

En el 2.016 dentro del marco de los convenios de cooperación suscritos con la Universidad, con la Fundación Universidad-Empresa y con la Junta de Andalucía, realizarán prácticas en VISOGSA alumnos de distintas Facultades y Escuelas Universitarias en áreas de trabajo relacionadas directa o indirectamente con la promoción inmobiliaria de vivienda, suelo y equipamiento.

8.- PROGRAMA DE MEJORA Y DESARROLLO DE LOS RECURSOS HUMANOS

En el 2.016 se continuará la formación del personal de forma que esté preparado para responder a las mayores exigencias del momento y para que la empresa pueda seguir prestando sus servicios de calidad, de forma eficaz y eficiente, atendiendo las necesidades de nuestros clientes, con un servicio social de calidad. Es destacable la continua participación en cursos de actualización ofimática, internet, marketing, atención al cliente, gestión financiera y gestión inmobiliaria, derecho urbanístico e inmobiliario, impuestos, etc. Hay que destacar que la mayoría de estos cursos son bonificados.

9.- AUDITORÍA SOCIAL CIUDADANA

En el pasado pleno del día 29 de octubre de 2015 se aprobó el encargo de una Auditoria Social Ciudadana del parque de viviendas de VISOGSA y el resto de patrimonio inmueble, que pueda ser destinado a "alquiler de vivienda social y protegida. Esta auditoria dará paso a otra serie de prácticas de balance social específicas y metodologías de participación ciudadana en la evaluación socioeconómica de los servicios comunitarios locales para el bien común.



CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA
PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.016



CUENTAS	PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2016	VISOSGA
	A) OPERACIONES CONTINUADAS	
700,701,702,703,704,705,(706),(708),(709)	1. Importe neto de la cifra de negocio	8.627.039,75 €
71*,7930,(6930)	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1.146.992,74 €
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00 €
(6009),6060,6080,6090,610*	4. Aprovisionamientos	-6.506.757,56 €
(601),(602),6061,6062,6081,6082,6092,6091	a) Consumo de mercaderías	
6092,611*,612*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.	-6.506.757,56 €
-607	c) Trabajos realizados por otras empresas	
(6931),(6932),(6933),7931,7932,7933	d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	
75	5. Otros ingresos de la explotación	611.479,31 €
740,747	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00 €
(640) (641) (6450)	b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	611.479,31 €
(642) (643), (649)	6. Gastos de personal	-1.207.755,25 €
(644), (6457), 7950,7957	a) Sueldos, salarios y asimilados	-901.678,33 €
	b) Cargas Sociales	-270.633,44 €
	c) Provisiones	-35.443,48 €
(62)	7. Otros gastos de explotación	-564.485,93 €
(631), (634), 636, 639	a) Servicios exteriores	-518.499,93 €
(650), (694), (695), 794, 7954	b) Tributos	-45.986,00 €
	c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	0,00 €
(651),(659)	d) Otros gastos de gestión corriente	0,00 €
(680)	8. Amortización de inmovilizado	-622.706,10 €
(681)	a) Amortización del inmovilizado intangible	0,00 €
(682)	b) Amortización del inmovilizado material	-30.024,00 €
746	c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-592.682,10 €
7951,7952,7955,7956	9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	
	10. Excesos de provisiones	0,00 €
	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00 €
	a) Deterioro y pérdidas	0,00 €
(690), 790	Del inmovilizado intangible	0,00 €
(691), 791	Del inmovilizado material	0,00 €
(692), 792	De las inversiones financieras	0,00 €
(670), 770	b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00 €
(671), 771	Del inmovilizado intangible	0,00 €
(672), 772	Del inmovilizado material	0,00 €
774	De las inversiones financieras	0,00 €
	12. Diferencias negativas en combinaciones de negocios	0,00 €
	12a. Subvenciones concedidas y transferencias realizadas por la entidad	0,00 €
	- al sector público local de carácter administrativo	0,00 €
	- Al sector público local de carácter empresarial o fundacional	0,00 €
	- a otros	0,00 €
(678)	13. Otros resultados	0,00 €
778	Gastos excepcionales	0,00 €
	Ingresos excepcionales	0,00 €
	A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.483.806,96 €
	(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+12a+13)	
760	14. Ingresos financieros	79.000,00 €
761, 762, 767, 769	a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00 €
746	b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	79.000,00 €
	c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0,00 €
(6610), (6611), (6615), (6616), (6620), (6621)	15. Gastos financieros	-350.000,00 €
(6640), (6641), (6650), (6651), (6654), (6655)	a) Por deudas con empresas del grupo y asociados	0,00 €
(6612), (6613), (6617), (6618), (6622), (6623)	b) Por deudas con terceros	-350.000,00 €
(6624), (6642), (6643), (6652), (6653), (6656)	c) Por actualización de provisiones	0,00 €
(6657),(669)	16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00 €
(660)	17. Diferencias de cambio.	0,00 €
(663), 763	18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00 €
(668), 768		
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698)	19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.	0,00 €
(699), 766,773,775,796,797,798,799	A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	-271.000,00 €
	A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	1.212.806,96 €
	20. Impuestos sobre beneficios	3.032,02 €
(6300), 6301, (633), 638	a.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	1.215.838,98 €
	B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0,00 €
	21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos	0,00 €
	A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	1.215.838,98 €



CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA PARA EL EJERCICIO 2.016

NOTAS EXPLICATIVAS



1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Enajenación de inversiones reales.

En el ejercicio 2016 Visogsa dispondrá para su venta de 290 viviendas, 52 garajes, 38 garajes-trasteros, 6 trasteros calificados en venta y 27 locales también para venta. Se ha estimado para este ejercicio y dependiendo de la obtención de financiación al comprador, entre un 20% y un 40% sobre el valor de venta según calificación por lo que analizando los costes se podría hacer rebaja en los precios. No se ha calculado sobre todas los activos porque se encuentran alquilados hasta conseguir compradores.

VENTA							IMPORTE	IMPORTE DE	SITUACIÓN
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GA-TR	TRASTEROS	LOCALES	TOTAL	VENTA ESTIMADO	% VENTA
0620	SANTA FE					1			
0703	PINOS PUENTE 22					1	76.500,00	15.300,00	20%
3108	ARMILLA 32 (M-1)			21			433.276,47	86.655,29	20%
3124	GUADIX 33					1	257.000,00	51.400,00	20%
3125	GUADIX 12					1	105.000,00	21.000,00	20%
3127	HUETOR TAJAR 41					2		0,00	
3307	GRANADA 152		24			7	3.188.276,00	637.655,20	20%
3504	BAZA 30 R.E.	2					182.973,95	0,00	
3507	IZNALLOZ 40 (P-3 y 6)				3		12.513,36	0,00	
3508	GALERA 21*	15					1.442.365,94	0,00	alquilada
3514	OTIVAR 20		13				216.063,25	43.212,65	20%
3531	NEVADA (Laroles)*	13					1.320.120,67	0,00	
3535	ESCUZAR 16	1					129.677,43	0,00	alquilada
3536	LA ZUBIA 51 *	33					3.488.643,40	0,00	alquilada
3540	COLOMERA *	4		1			394.053,25	0,00	alquilada
3546	SALOBREÑA 6					1	192.000,00	38.400,00	EPRODESA
3549	ALBOLOTE 18				3		12.574,31	0,00	
3557	MOTRIL 19		2				31.707,56	0,00	
3559	CALAHONDA 11					1	64.000,00	12.800,00	20%
3560	CALAHONDA 25		1			4	913.667,02	182.733,40	20%
3571	HUETOR VEGA 44*	1	5			1	803.476,57	160.695,31	20%
3516	PULIANAS 31*	25		16			3.330.719,29	0,00	alquilada
3615	GRANADA 30		7				135.533,00	27.106,60	20%
3608	GRANADA 105					1	250.000,00	0,00	alquilada
3577	LA ZUBIA 45					2		0,00	
3603	GRANADA 24	24					2.260.853,23	0,00	
3604	CALAHONDA 22 (4)*	4				3	718.720,40	0,00	alquilada
3600	ORGIVA 20					1		0,00	
3104	ALMUÑECAR 18	7					769.750,37	307.900,15	40%
3614	SALOBREÑA 20	15					1.291.842,24	516.736,90	40%
3594	NIGUELAS	4					327.291,85	65.458,37	20%
3518	ALQUIFE	9					649.038,42	129.807,68	20%
3107	ARMILLA 83	83					8.218.481,03	3.287.392,41	20%
3599	GUALCHOS	16					1.581.839,90	316.367,98	20%
3601	PINO PUENTE	34					2.972.952,51	1.189.181,00	40%
TOTALES		290	52	38	6	27	35.770.911,42	7.089.802,96	

Ingresos por arrendamientos. Alquiler opción compra.

Los ingresos por arrendamiento de VPO previstos para 2.016 son los siguientes:



PROMOCION	AÑO 2016
'Alomartes Illora 31 AC	90.425,39
'Torrecardela 18 AC	26.104,56
'Galera 15 AC	33.123,67
'Otivar 16 AC	50.087,28
'Orce 16 AC	53.248,67
'Pulianas 31 AC	60.320,52
'Fornes 15 AC	51.117,51
'Laroles-Nevada 15 AC	3.355,76
'Escuzar 11 AC	40.366,85
'La Zubia 51 AC	47.453,88
'Colomera 04 AC	10.684,52
'Jatar 8 AC	26.238,56
'Jatar 10 AC	22.555,97
'Pinos del Valle 12 AC	28.411,05
'Huetor Vega 01 AC	2.996,88
'La Zubia 45 AC	94.735,80
'Orgiva 20 AC	21.075,43
'Calahonda 22 AC	95.947,64
'Granada 105 AC	386.554,74
TOTAL ALQUILER CON OPCION COMPRA	1.144.804,68

Por otra parte, los ingresos por arrendamiento de alojamientos previstos para los siguientes:

PROMOCION	AÑO 2016
3592 - OGIJARES 82 ALOJAMIENTOS	151.368,72
3122 - GRANADA 36 ALOJAMIENTOS	106.248,44
3506 - CANILES 12 ALOJAMIENTOS	14.814,85
TOTAL ALOJAMIENTOS	272.432,01



Prestación de servicios.

En este capítulo se han calculado un importe de 120.000,00€ por Encomiendas de Gestión principalmente de Diputación Provincial de Granada.

Resumen de Importe neto de cifra de negocios previstos para el ejercicio 2016

A) Ventas	7.089.802,96€
B) Arrendamiento	1.417.236,79€
C) Prestación servicios	120.000,00€
Total Cifra de negocio	8.627.039,75€

2.VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO

Variación de existencias está calculada teniendo en cuenta las existencias iniciales (Anexo I) incorporando la previsión para el 2016 el coste de los trabajos realizados para las promociones en curso, aumentando el valor de las existencias.

Teniendo en cuenta los activos vendidos hay que dar de baja el valor de coste correspondiente de cada uno de ellos en productos terminados (activos para la venta) (Anexo I) lo que nos da el valor final de las existencias a 31/12/2016.

Existencias iniciales	31.809.561,13€
+ Aprovisionamientos	6.506.757,56€
- Coste ventas	-5.359.764,82€

El resultado de variación de existencias según se detalla a continuación es de 1.146.992,74€



CALCULO DE VARIACIÓN DE EXISTENCIAS PREVISTO 2016			IMPORTE
MATERIAS PRIMAS (Terrenos)			1.621.776,89 €
PRODUCTOS EN CURSO (OBRA)			10.255.639,78 €
PRODUCTOS TERMINADOS (ACTIVOS PARA LA VENTA)			19.932.144,46 €
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS INICIALES			31.809.561,13 €
PRODUCTOS EN CURSO			
APROVISIONAMIENTOS ESTIMADOS PARA EL EJERCICIO 2016			6.506.757,56 €
Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO 2016	
ALQUIFE	9	118.465,37 €	
GRANADA	154	4.600.515,00 €	
DILAR	26	993.422,08 €	
GUADIX	15	463.010,00 €	
JETE	9	331.345,11 €	
VARIACION DE EXISTENCIAS POR VENTAS			
VENTAS ESTIMADAS PARA EL EJERCICIO 2016			-5.359.764,82 €
Localidad	% sobre Coste	bajas previstas 2016	
PINOS PUENTE	20%	-15.300,00 €	
ALMUÑECAR 18 VPO	40%	-244.379,74 €	
Armillas 32 VPO (Manzana 1)	20%	-68.989,57 €	
GUADIX 33 VPO (MANZANA 1)	20%	-191.884,39 €	
Guadix 12 VPO (Junto al río)	20%	-107.243,22 €	
Granada 152 VPO	20%	-387.333,30 €	
Salobreña 6 VPO (Solar 66 m.4)	20%	-191.585,29 €	
Calahonda 25 VPO en UA-14	20%	-129.779,01 €	
Niguelas 4 VPO	20%	-64.999,49 €	
SALOBREÑA 20 VPO	40%	-574.035,38 €	
Granada PP25 N4 30 VPO	20%	21.758,80 €	
Armillas 83 VPO Manzana 5-6	40%	-2.034.951,26 €	
Pinos Puente 34 VPO	40%	-989.663,84 €	
ALQUIFE 9	20%	-126.709,05 €	
GUALCHOS 16 VPO	20%	-254.670,08 €	
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS FINALES AL 31/12/2016			32.956.553,87 €
VARIACION DE EXISTENCIAS PREVISTA AL 31/12/2016			1.146.992,74 €

4. APROVISIONAMIENTOS



Consumo de materias primas y otras materias consumibles (Gastos promoción en curso)

Epígrafe que integra todos los costes directos imputables a las promociones inmobiliarias en ejecución o terminación, concretamente los siguientes:

1.- Solar	1.1. Estudios de viabilidad 1.2. Topografía y trabajos previos. 1.3. Importe del solar. 1.4. Notaria Registro. 1.5. Impuesto Bienes Inmuebles.
2.- Honorarios y Licencias	2.1. Estudio Geotécnico. 2.2. Honorarios Arquitectos. 2.3. Honorarios Aparejadores. 2.4. Honorarios Ingeniero Industrial. 2.5 Seguridad y Salud 2.6 Licencias y Tasas
3.-Ejecución Obra	3.1 Contrata Edificación. 3.2. Contrata Urbanización. 3.3. Seguro de Responsabilidad Civil. 3.4. Revisiones de Precios. 3.5. Obra Extraordinaria. 3.6. Derechos acometida eléctrica y de agua 3.7. Control Calidad.
4.- Financiación	4.1 Aval Comisión a cuenta. 4.2. Comisión estudio préstamo hipotecario. 4.3. Notaria y Registro. 4.4 Gastos Financieros.
5.- Gastos de Venta	5.1 Notaría Obra Nueva y División Horizontal 5.2 Registro Obra Nueva y División Horizontal 5.3 Licencia Fiscal Ventas 5.4 Gastos Comerciales 5.5 Publicidad
6.- Gastos Generales	

El importe total correspondiente a costes directos de cada promoción inmobiliaria incluida en el Plan de Inversiones previsto para el 2.016 es el que se relaciona:



PROMOCION DIRECTA

Expte:	Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO
			2016
3518	Alquife	9	118.465,37 €
3627	Granada	154	4.600.515,00€
3620	Dilar	26	993.422,08 €
3621	Guadix	15	463.010,00 €
3622	Jete	9	331.345,11 €

TOTAL INVERSION EN PROMOCION DIRECTA	6.506.757,56 €
---	-----------------------

5. OTROS INGRESOS DE LA EXPLOTACION

Ingresos por subvenciones al alquiler con opción a compra (10 años).

Estos ingresos corresponden a las siguientes promociones:

Promoción	Subvención	Año 2016
Játar 10	179.532,50 €	17.953,25 €
Játar 8	179.472,50 €	17.947,25 €
Pinos del Valle 12	247.500,00 €	24.750,00 €
Torrecardela 18	313.875,00 €	31.387,50 €
Escúzar 16	246.472,50 €	24.647,25 €
Otivar 20	350.610,00 €	35.061,00 €
Fornes 15	336.862,50 €	33.686,25 €
Illora- Alomartes 31	545.580,00 €	54.558,00 €
La Zubia 45	619.660,00 €	61.966,00 €
Orce 17	358.025,00 €	35.802,50 €
Calahonda 18	180.261,00 €	18.026,10 €
Granada 95	1.198.710,90 €	119.871,09 €
Orgiva 20	176.989,40 €	17.698,94 €
TOTAL	4.933.551,30	493.355,13 €



Subvenciones de capital traspasadas a resultado del ejercicio (Alojamientos a 25 años).

Promoción	Subvención	Año 2016
Ogíjares 82	2.011.115,00 €	80.444,60 €
Caniles 12	132.000,00 €	5.280,00 €
Granada 36	810.000,00 €	32.400,00 €
TOTAL	2.953.115,00 €	118.124,60 €

6. DASTOS DE PERSONAL

Sueldos y Salarios y asimilados.

Corresponde al coste salarial estimado del personal integrante de todos los departamentos que configuran el organigrama interno de la empresa,

La plantilla laboral para el ejercicio 2016 está formada por 28 trabajadores.

El importe bruto anual previstos es de 901.678,83€

Por otra parte, las aportaciones al Plan de Pensiones para los trabajadores siguen paralizadas desde julio 2012.

Otros gastos sociales.

Gastos imputables directamente al personal laboral de VISOGSA, concretamente un seguro de vida cuya prima anual es de 6.529,70€.

Así mismo se prevé gastos de desplazamiento, dietas y otros, por importe de 5.800,00-€ para ejercicio 2016.

La Seguridad Social a cargo de a Empresa prevista para 2016 es de 258.303,74€

Provisiones.

Se ha previsto también la posible recuperación del 49,73 de la paga extraordinaria del 2012, una vez aprobado en los presupuesto,

7. OTROS GASTOS DE EXPLOTACION



Servicios Exteriores.

Reparación y Conservación.

Epígrafe que integra todos los gastos que se estiman puedan devengarse para el sostenimiento del inmovilizado material e intangible, que permitan el empleo de dichos bienes al coeficiente máximo de rendimiento durante la vida útil de los mismos. (Mantenimiento del sistema de seguridad, mantenimiento de ordenadores, fotocopiadoras, aire acondicionado y climatización, desinfección...)

Así como los gastos de mantenimiento de las inversiones inmobiliarias destinadas al alquiler con opción a compra y alojamientos..

Servicios de Profesionales Independientes.

Engloba el importe que se satisface a los profesionales por los servicios prestados a la empresa.

- Asesoramiento jurídico interno: Los honorarios en concepto de asesoría jurídica, según convenio firmado con despacho de Abogados externos.
Se estima un importe por todos los conceptos de 71.800€

- Servicios auxiliares: Importe satisfecho por la auditoria externa realizada anualmente en base a la obligatoriedad de la Ley 19/88 de Auditoria de cuentas (25.000€ año).

- Y Auditoria Social Ciudadana: que estimamos un importe de (1.200€)

También se recogen gastos de Tasas para las reclamaciones de cantidad (4.000€)

Primas de Seguros

Cantidad satisfecha en concepto de las siguientes primas de seguro:

1) - Seguro de Responsabilidad civil decenal, a favor de los arquitectos técnicos correspondientes a las viviendas promovidas por VISOGSA.	3.603,17€
2) - Responsabilidad Civil VISOGSA Capital asegurado 1.200.000.-€	7.400,41€
3) – Responsabilidad Civil Consejeros	2.802,36€
4) – Multiriesgo oficina	1.312,64€
5) –Seguros viviendas	14.400€

Publicidad y Propaganda

Se incluyen gastos necesarios para la participación en Ferias Inmobiliarias Locales y Provinciales, así como inserción en revistas del sector y anuncio en páginas amarillas, patrocinios en programas culturales, anuncios de prensa, radio, televisión.
Se estima necesario para las campañas publicitarias del ejercicio 2016 (90.000€)

Suministros

Importe previsto correspondiente al consumo de electricidad y agua tanto de las oficinas como el consumo de los Alojamientos en alquiler, se prevé el importe (52.000€)

Otros Servicios

Epígrafe que recoge las siguientes partidas de coste estructural de mantenimiento de la empresa previstas para 2.016:

- Material de Oficina.	4.000,00€
- Comunicaciones. (Servicios de mensajeros, correo, teléfono, otros)	7.000,00€
- Cuotas a la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. AVS Nacional + AVS Andalucía y Provincial	6.216,85€
- Comunidad Oficina , plazas de aparcamiento y trastero + garage	8.709,52,€
- Gastos diversos	16.908.42€
- I.B.I. Oficina Sede, Aparcamientos y varios	30.146.56€
TOTAL	72.981,35€

631. Otros tributos

Importe previsto para el Impuesto de Actividades Económicas general, de promoción y gestión inmobiliaria el importe de 45.986€

8.AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO



Amortización del Inmovilizado material Estimada para 2016 :

AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE
Aplicaciones informáticas	2.716,01 €
Construcciones	19.450,94 €
Instalaciones técnicas	2.804,29 €
Mobiliario	703,02 €
Equipos para procesos de información	4.296,44 €
Otro inmovilizado material	53,30 €
AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO MATERIAL PREVISTA	30.024,00 €

Amortización de las Inversiones Inmobiliarias

Viviendas en alquiler con opción a compra en 10 años y Alojamientos

AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	IMPORTE
GRANADA 36 ALOJAMIENTOS	36.899,17 €
ILLORA ALOJAMIENTOS 31 VPO	37.430,12 €
TORRECARDELA 18 VPO	20.470,50 €
CANILES 12 ALOJAMIENTOS	9.266,71 €
GALERA 21 VPO	20.490,20 €
OTIVAR 20 VPO (C/ Atocha)	28.284,50 €
ORCE 17 VPO	23.613,72 €
FORNES 15 VPO	21.722,10 €
ESCUZAR 16	18.605,56 €
LA ZUBIA 51 VPO	39.462,43 €
COLOMERA 10 VPO	5.696,73 €
JATAR 8 VPO	12.212,21 €
JATAR 10 VPO	10.175,64 €
PINOS DEL VALLE 12 VPO	15.393,95 €
LA ZUBIA 45 VPO (2ª FASE)	55.980,97 €
OGIJARES 82 ALOJAMIENTOS	74.216,74 €
ORGIVA-MATADERO 20 VPO	24.492,29 €
CALAHONDA 22 VPO	28.363,52 €
GRANADA 105 VPO-PPN4	109.905,04 €
AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS PREVISTAS	592.682,10 €

14.INGRESOS FINANCIEROS



Ingresos Financieros

De valores negociables y otros instrumentos

Se prevé la obtención de un rendimiento financiero correspondiente a las inversiones financieras de 79.000€ para el ejercicio de 2016 a la espera de la evolución previsible de tesorería.

15.GASTOS FINANCIEROS

Gastos Financieros

Gastos financieros con entidades financieras, importe previsto por los gastos de gestión de cobro de los recibos emitidos a los clientes gestionados por las entidades financieras y otros costes devengados por fuentes de financiación ajenas. Se estima un importe para el ejercicio económico 2016 de 350.000€.

20.IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Impuestos sobre beneficios

De acuerdo con el resultado económico previsto para el 2.016 la cuota a pagar correspondiente al Impuesto de Sociedades ascenderá a 3.032,02.-€ aproximadamente, considerando la bonificación del 99% de la cuota íntegra prevista en base al artículo 32 de la ley 43/95, por la prestación de servicios comprendidos en el artículo 25 de la ley 7/1985, de 2 de Abril, de Bases del Régimen Local: Art. 25.2.d " Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, promoción y gestión de viviendas..."



ANEXO I

Cuenta	Descripción	SALDO INICIAL	APROVISIONAMIENTOS	PASE PROMOCIONES	SALDO FINAL	RETIROS POR	EXISTENCIAS
		2016	2016	TERMINADAS	2016	VENTAS	FINALES
TERRENOS/SOLAR							
3100.0003184	SANTA CRUZ DEL COMERCIO URBANIZACIÓN	20.296,02			20.296,02		20.296,02
3100.0003191	CASTILLEJAR	76.146,28			76.146,28		76.146,28
3100.0003303	NUEVA SEDE DIPUTACION INSTITUCIONAL 1	1.522.123,00			1.522.123,00		1.522.123,00
3100.0003526	HUESCAR 9 VPO (C/ NOGUERA)	3.112,30			3.112,30		3.112,30
3100.0003587	COGOLLOS DE GUADIX	100,00			100,00		100,00
	SALDO	1.621.777,60			1.621.777,60		1.621.777,60
PROMOCION EN CURSO							
3300.0000364	CHIMENEAS 3 VPO	1.434,66			1.434,66		1.434,66
3300.0000365	GOJAR EDIFICIO DIANA	5.148,89			5.148,89		5.148,89
3300.0003197	PROMOCIONES EN ESTUDIO	8.400,00			8.400,00		8.400,00
3300.0003513	Loja Convenio suelo	262.006,30			262.006,30		262.006,30
3300.0003518	Alquife 18 VPO	515.079,88	118.465,37	-633.545,25	0,00		0,00
3300.0003537	Huetor Vega VPO (parcela A)	12.878,90			12.878,90		12.878,90
3300.0003597	Rubite 10 V.P.O.	569.344,77			569.344,77		569.344,77
3300.0003598	LOJA 36 VPO UE/8 EL MANTILLO	2.793.951,92			2.793.951,92		2.793.951,92
3300.0003599	Gualchos 16 V.P.O. R.Especial	1.273.350,41		-1.273.350,41	0,00		0,00
3300.0003620	DILAR 22 VIVIENDAS ALQUILER	1.129.273,64	993.422,08	-2.122.695,72	0,00		0,00
3300.0003621	GUADIX 15	57.530,95	463.010,00		520.540,95		520.540,95
3300.0003622	PROMOCION CURSO JETE 9	44.027,41	331.345,11		375.372,52		375.372,52
3300.0003623	GUEJAR SIERRA	56.988,31			56.988,31		56.988,31
3300.0003626	PROMOCION CURSO ALBOLOTE 26	9.600,00			9.600,00		9.600,00
3300.0003627	GRANADA 160 VPO	3.409.037,38	4.600.515,00		8.009.552,38		8.009.552,38
3300.0003628	COGOLLOS DE GUADIX	106.546,85			106.546,85		106.546,85
3300.0003629	ALBOLOTE 9 VPO	1.038,71			1.038,71		1.038,71
	SALDO	10.255.638,98			12.732.805,16		12.732.805,16
PRODUCTO TERMINADO PARA LA VENTA							
					0,00		0
'3500.0000516	23 V.P.O. ALMUÑECAR - ANTIGUO MERCADO	3.704,90			3.704,90		3.704,90
'3500.0000620	SANTA FE	18.701,94			18.701,94		18.701,94
'3500.0000703	PINOS PUENTE	24.297,60			24.297,60	-15.300,00	8.997,60
'3500.0003104	ALMUÑECAR 18 VPO	610.949,36			610.949,36	-244.379,74	366.569,62
'3500.0003108	Armillas 32 VPO (Manzana 1)	344.947,85			344.947,85	-68.989,57	275.958,28
'3500.0003124	GUADIX 33 VPO (MANZANA 1)	191.884,39			191.884,39	-191.884,39	0,00
'3500.0003125	Guadix 12 VPO (Junto al río)	107.243,22			107.243,22	-107.243,22	0,00
'3500.0003127	HUETOR TAJAR 41 VPO	157.808,45			157.808,45		157.808,45
'3500.0003163	CUARTEL GUARDIA CIVIL ORGIVA	0,00			0,00		0,00
'3500.0003189	GESTION P-41 TERRES	0,00			0,00		0,00
'3500.0003307	Granada 152 VPO	1.936.666,49			1.936.666,49	-387.333,30	1.549.333,19
'3500.0003502	CASA CUARTEL GRANADA	0,00			0,00		0,00
'3500.0003503	CASA CUARTEL BAZA	0,00			0,00		0,00
'3500.0003504	Baza 30 VPO (R.Especial U7)	175.674,18			175.674,18		175.674,18
'3500.0003507	Iznalloz 40 VPO (Parcelas 3-6)	101.395,44			101.395,44		101.395,44
'3500.0003516	PULIANAS 31 VPO	2.338.424,80			2.338.424,80		2.338.424,80
'3500.0003531	Nevada Laroles 15 VPO	997.008,59			997.008,59		997.008,59
'3500.0003546	Salobreña 6 VPO (Solar 66 m.4)	191.585,29			191.585,29	-191.585,29	0,00
'3500.0003549	ALBOLOTE 18	11.791,53			11.791,53		11.791,53
'3500.0003557	Motril 19 VPO en Bº Varadero	29.683,17			29.683,17		29.683,17
'3500.0003559	CALAHONDA 11	46.209,19			46.209,19		46.209,19
'3500.0003560	Calahonda 25 VPO en UA-14	648.895,05			648.895,05	-129.779,01	519.116,04
'3500.0003571	HUETOR VEGA 44	585.043,27			585.043,27		585.043,27
'3500.0003594	Niguelas 4 VPO	324.997,47			324.997,47	-64.999,49	259.997,98
'3500.0003603	Granada ""LA MADRAZA"" Parc.R5	1.979.812,12			1.979.812,12		1.979.812,12
'3500.0003614	SALOBREÑA 20 VPO	1.435.088,44			1.435.088,44	-574.035,38	861.053,06
'3500.0003615	Granada PP25 N4 30 VPO	108.793,98			108.793,98	21.758,80	130.552,78
'3500.0004040	ARCOS DE LAS CUCHARAS GRANADA	0,00			0,00		0,00
350000003107	Armillas 83 VPO Manzana 5-6	5.087.378,15			5.087.378,15	-2.034.951,26	3.052.426,89
350000003601	Pinos Puente 34 VPO	2.474.159,59			2.474.159,59	-989.663,84	1.484.495,75
350000003518	ALQUIFE 9	0,00		633.545,25	633.545,25	-126.709,05	506.836,20
350000003599	GUALCHOS 16 VPO	0,00		1.273.350,41	1.273.350,41	-254.670,08	1.018.680,33
350000003620	DILAR 22 VIVIENDAS	0,00		2.122.695,72	2.122.695,72		2.122.695,72
	SALDO	19.932.144,46	6.506.757,56	0,00	26.438.902,02	5.359.763,83	18.601.971,02
	TOTAL EXISTENCIAS INICIALES	31.809.561,04					32.956.553,78

TOTAL EXISTENCIAS INICIALES 31.809.561,04
 TOTAL EXISTENCIAS FINALES 32.956.553,78
 VARIACION DE EXISTENCIAS -1.146.992,74

APROVISIONAMIENTOS PREVISTOS 2016
 RETIROS DE EXISTENCIAS POR VENTAS PREVISTOS 2016
 MOVIMIENTOS POR TERMINACION DE OBRA ENTRE CUENTAS 330 Y 350