

Diputación de Granada	
Delegación de Economía	
Ordada: 25	Fecha: 10/01/2018
Nota:	Fecha:
RESUMEN DE PUESTAS	

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2.018

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2018

El presente Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF), previsto para el próximo ejercicio económico 2.018, 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 2018.

1.- PROGRAMA DE PROMOCIÓN DIRECTA. ACTUACIONES EN EJECUCION

Programa de Actuación, Inversión y Financiación ejercicio económico 2018

A.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL RÉGIMEN GENERAL EN CONSTRUCCION EN VENTA Y ALQUILER OPCION A COMPRA.

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. 3598: Loja "El Mantillo" "Alquiler opción a compra"	36
TOTAL	36

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	126
Expte: 3618: Benalua	8
Expte: 3585: Cullar Vega	4
TOTAL	162

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.

Dependiendo de la demanda de vivienda en los distintos Municipios de la Provincia , la obtención del solar deberá ser cesión Gratuita por parte de los Ayuntamientos.

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 2.018, 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 2018:

- Compra de un nuevo servidor para la empresa, que será licitado por un valor de 30.000.- €.
- 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 3.000,00 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 2018 de adquisiciones efectuadas con anterioridad podemos encontrar (son valores aproximados, ya que las cuantías exactas no se conocerán hasta la fecha de renovación):

Tipo	Actuación	Ítem	Importe	veces/año	total anual
Software ERP	Mantenimiento	Prinex	1.181,92 €	4,00 €	4.727,68 €
Software CAD	Actualización	Revit	1.710,00 €	1,00 €	1.710,00 €
Software mediciones	Actualización	Presto	12,00 €	12,00 €	144,00 €
Software Copias de seguridad	Actualización	Acronis	100,00 €	1,00 €	100,00 €
Software antimalware	Actualización	Antimalware Bytes	942,00 €	1,00 €	942,00 €
Software gestión PDF	Actualización	Adobe	172,00 €	12,00 €	2.064,00 €
Software Nominas	Mantenimiento	A3 NOM	1.525,00 €	1,00 €	1.525,00 €
Software Nominas	Renovación	A3 círculo excelencia	195,00 €	1,00 €	195,00 €
Software soporte técnico	Actualización	TeamViewer	1.093,40 €	1,00 €	1.093,40 €
					12.501,08 €

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 2.018 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 2.018 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 Auditoría Social Ciudadana del parque de viviendas de VISOGSA y el resto de patrimonio inmueble, que pueda ser destinado al alquiler de vivienda social y protegida.

Una primera fase de esta auditoría se está realizando durante el ejercicio 2017 y se prevé que esté finalizada a finales del mismo año. Esta fase consiste en un análisis interno de los puntos relativos a la matriz de la economía del bien común, realizados por el personal de Visogsa y asesorados externamente.

Se han producido una serie de reuniones con dicho personal técnico externo, donde se ha explicado en que consiste esta primera fase, como cumplimentarla y se ha valorado el trabajo realizado.

Estamos pendientes de la finalización y aprobación de las últimas modificaciones realizadas en los documentos de trabajo internos, y cuando esto se produzca, se pasará a documentar el trabajo realizado en un documento normalizado.

Una vez finalizada dicha fase el siguiente paso será la realización de una auditoría externa.

CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA
PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.018

PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2018

CUENTAS	PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2018	VISOGSA
	A) OPERACIONES CONTINUADAS	
700,701,702,703,704,705,(706),(708),(709)	1. Importe neto de la cifra de negocio	6.851.903,57 €
71*,7930,(6930)	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	5.569.603,71 €
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	
(6009),6060,6080,6090,610*	4. Aprovisionamientos	-9.590.161,35 €
(601),(602),6061,6062,6081,6082,6092,6091	a) Consumo de mercaderías	
6092,611*,612*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.	-9.590.161,35 €
-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	611.479,73 €
740,747	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00 €
(640) (641) (6450)	b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	611.479,73 €
(642) (643), (649)	6. Gastos de personal	-1.112.686,11 €
(644), (6457), 7950,7957	a) Sueldos, salarios y asimilados	-830.115,95 €
(62)	b) Cargas Sociales	-282.470,16 €
(631), (634), 636, 639	c) Provisiones	0,00 €
(650), (694), (695), 794, 7954	7. Otros gastos de explotación	-625.650,93 €
(651),(659)	a) Servicios exteriores	-579.664,93 €
(680)	b) Tributos	-45.986,00 €
(681)	c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	0,00 €
(682)	d) Otros gastos de gestión corriente	0,00 €
746	8. Amortización de inmovilizado	-622.706,10 €
7951,7952,7955,7956	a) Amortización del inmovilizado intangible	0,00 €
(690), 790	b) Amortización del inmovilizado material	-30.024,00 €
(691), 791	c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-592.682,10 €
(692), 792	9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	
(670), 770	10. Excesos de provisiones	0,00 €
(671), 771	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00 €
(672), 772	a) Deterioro y pérdidas	0,00 €
774	Del inmovilizado intangible	0,00 €
	Del inmovilizado material	0,00 €
	De las inversiones financieras	0,00 €
	b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00 €
	Del inmovilizado intangible	0,00 €
	Del inmovilizado material	0,00 €
	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 €
	13. Otros resultados	0,00 €
(678)	Gastos excepcionales	0,00 €
778	Ingresos excepcionales	0,00 €
	A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.081.882,52 €
	(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+12a+13)	
	14. Ingresos financieros	30.000,00 €
760	a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00 €
761, 762, 767, 769	b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	30.000,00 €
746	c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0,00 €
(6610), (6611), (6615), (6616), (6620),(6621)	15. Gastos financieros	-338.441,02 €
(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	-338.441,02 €
(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 €
(680)	17. Diferencias de cambio.	0,00 €
(663), 763	18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00 €
(668), 768	19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.	0,00 €
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698)	A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	-308.441,02 €
(699), 766,773,775,796,797,798,799	A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	773.441,50 €
	20. Impuestos sobre beneficios	1.886,17 €
(6300), 6301, (633), 638	a.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	775.327,67 €
	B) OPERACIONES INTERRUPTIDAS	0,00 €
	21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones Interrumpidas neto de Impuestos	0,00 €
	A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	775.327,67 €

CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA PARA EL EJERCICIO 2.018

NOTAS EXPLICATIVAS

1.IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Enajenación de inversiones reales.

En el ejercicio 2018 Visogsa dispondrá para su venta de 269 viviendas, 58 garajes, 30 garajes-trasteros 12 trasteros calificados en venta y 39 locales también para venta. Se ha estimado para este ejercicio y dependiendo de la obtención de financiación al comprador, el valor de venta es 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.

OTROS INMUEBLES: PROMOCIONES TERMINADAS

VENTA							IMPORTE	SITUACION	IMPORTE
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GA-TR	TRASTEROS	LOCALES	TOTAL	% VENTA	VENTA ESTIMADA
0620	SANTA FE					1			
0703	PINOS PUENTE 22					1	76.500,00		
3108	ARMILLA 32 (M-1)			8			112.000,00	100%	112.000,00
3124	GUADIX 33					1	257.000,00		
3125	GUADIX 12					1	105.000,00		
3307	GRANADA 152**		24			7	3.188.276,00	42%	140.000,00
3504	BAZA 30 R.E.	2					182.973,95	100%	182.973,95
3507	IZNALLOZ 40 (P-3 y 6)					3	12.513,36		
3508	GALERA 21*	15					1.442.365,94	ALQUILADA	
3514	OTIVAR 20		13				216.063,25		
3531	NEVADA (Laroles)*	13					1.320.120,67	ALQUILADA	
3535	ESCUZAR 16	1					129.677,43	ALQUILADA	
3536	LA ZUBIA 51 *	33					3.488.643,40	ALQUILADA	
3540	COLOMERA *	4		1			394.053,25	ALQUILADA	
3546	SALOBREÑA 6					1	192.000,00	EPRODESA	
3549	ALBOLOTE 18					2	7.917,16	100%	7.917,16
3557	MOTRIL 19		2				31.707,56		
3559	CALAHONDA 11					1	64.000,00		
3560	CALAHONDA 25		1			4	913.667,02		
3571	HUETOR VEGA 44*	1	5			1	803.476,57		
3516	PULIANAS 31*	25		16			3.330.719,29	ALQUILADA	
3615	GRANADA 30		6				114.980,46	100%	114.980,46
3608	GRANADA 105 **					1	250.000,00	ALQUILADA	
3577	LA ZUBIA 45					2			
3603	GRANADA 24	24					2.260.853,23		
3604	CALAHONDA 22 (4)*	4				3	718.720,40	ALQUILADA	
3614	SALOBREÑA 20	8					790.715,27	100%	790.715,27
3594	NIGÜELAS 4	4				1	367.123,66	100%	367.123,66
3600	ORGIVA 20					1			
3107	ARMILLA 83	54		3			4.361.100,26	65%	2.834.715,17
3601	PINOS PUENTE 34	34					3.171.149,50		
3620	DILAR	22	6	2	6	13	3.572.769,01	20%	714.553,80
3518	ALQUIFE	9					649.038,42		
3519	GUALCHOS	16	1			1	1.668.818,65		
	TOTALES	269	58	30	12	39	34.193.943,71	7,27	5.264.979,47

* Calificadas en venta, se han ofrecido en alquiler con opción a compra

** Alquilado, (en Granada 152 - 2 alquilados)

Ingresos por arrendamientos. Alquiler opción compra.

Los ingresos por arrendamiento de VPO y Alojamientos se han calculado sobre un 58% de ocupación previsto para el ejercicio de 2.018 según detalle siguiente:

ALQUILER / ALQUILER CON OPCION COMPRA		
CODIGO	PROMOCION	IMPORTE
3130	ALOMARTES ILLORA 31 AC	96.557,88 €
3151	TORRECARDELA 18 AC	31.854,08 €
3508	GALERA 15 AC	32.677,95 €
3514	OTIVAR 16 AC	60.462,52 €
3515	ORCE 16 AC	57.810,74 €
3516	PULIANAS 31 AC	70.075,88 €
3525	FORNES 15 AC	49.987,80 €
3531	LAROLAS-NEVADA 15 AC	5.129,62 €
3535	ESCUZAR 11 AC	32.139,07 €
3536	LA ZUBIA 51 AC	57.208,99 €
3540	COLOMERA 04 AC	12.970,31 €
3552	JATAR 8 AC	29.721,43 €
3553	JATAR 10 AC	19.896,55 €
3570	PINOS DEL VALLE 12 AC	31.460,00 €
3571	HUETOR VEGA 01 AC	3.287,97 €
3577	LA ZUBIA 45 AC	91.656,54 €
3600	ORGIVA 20 AC	27.212,76 €
3604	CALAHONDA 22 AC	96.209,42 €
3608	GRANADA 105 AC	404.148,80 €
	FACTURACION ALQUILER	1.210.468,31 €
ALQUILER ALOJAMIENTOS		
CODIGO	PROMOCION	IMPORTE
3122	GRANADA 36 ALOJAMIENTOS	107.526,52 €
3506	CANILES 12 ALOJAMIENTOS	14.127,41 €
3592	OGIJARES 82 ALOJAMIENTOS	134.801,86 €
	FACTURACION ALOJAMIENTOS	256.455,79 €
	TOTAL FACTURACION POR ARRENDAMIENTOS	1.466.924,10 €

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 2018

A) Ventas	5.264.979,47€
B) Arrendamiento	1.466.924,10€
C) Prestación servicios	120.000,00€
Total Cifra de negocio	6.851.903,57€

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 2018 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 31/12/2018.

Existencias iniciales	28.936.830,47€
+ Aprovisionamientos	9.590.161,35€
- Coste ventas	-4.020.557,64€

El resultado de variación de existencias según se detalla a continuación es de 5.569.602,95€

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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 2.018 es el que se relaciona:

PROMOCION DIRECTA

Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO
		2018
ALQUIFE	9	123.450,00 €
GRANADA	154	7.232.125,00 €
DILAR	26	0,00 €
GUADIX	15	710.569,14 €
JETE	9	532.125,40 €
PINOS PUENTE	34	0,00 €
BENALUA	8	321.147,25 €
CULLAR VEGA	4	483.624,35 €
URBANIZACION LOJA EL MANTILLO		90.000,00 €
GUALCHOS	16	0,00 €
LOJA	36	97.120,21 €

TOTAL INVERSION EN PROMOCION DIRECTA	9.590.161,35€
---	----------------------

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 2018
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 €
Otívar 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).

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. GASTOS 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 2018 está formada por 23 trabajadores.

El importe bruto anual previstos es de 830.115,95€

Por otra parte se contempla reanudar las aportaciones al Plan de Pensiones para los trabajadores que supondría una importe de 19.200.-€ anual.

Otros gastos sociales.

Gastos imputables directamente al personal laboral de VISOGSA, concretamente un seguro de vida cuya prima anual es de 5.912,38€.

Así mismo se prevé gastos de desplazamiento, dietas y otros, por importe de 12.000.-€ para ejercicio 2018.

La Seguridad Social a cargo de la Empresa prevista para 2018 es de 245.357,78€

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,

Programa de Actuación, Inversión y Financiación ejercicio económico 2018

fotocopiadoras, aire acondicionado y climatización, desinfección...) para estos conceptos se estima el importe de 47.000,-€

Así como los gastos de mantenimiento de las inversiones inmobiliarias destinadas al alquiler con opción a compra y alojamientos y servicios de post-venta que se estima un importe de 250.000,00€

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 2018 (30.000€)

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 (48.000€)

Otros Servicios

Epígrafe que recoge las siguientes partidas de coste estructural de mantenimiento de la empresa previstas para 2.018:

- Material de Oficina.	4.060,00€
- Comunicaciones. (Servicios de mensajeros, correo, teléfono, otros)	7.105,00€
- Cuotas a 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 + garaje	8.709,52,€
- Gastos diversos	16.908.42€
- I.B.I. Oficina Sede, Aparcamientos y varios	30.146.56€
TOTAL	73.146.35€

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 2018 :

AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE
Aplicaciones informáticas	22.849,39 €
Construcciones	19.450,94 €
Instalaciones técnicas	4.259,89 €
Mobiliario	513,30 €
Equipos para procesos de información	3.998,67 €
Otro inmovilizado material	53,30 €
AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO MATERIAL PREVISTA	51.125,49 €

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 (2º 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 30.000€ para el ejercicio de 2018 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 2018 de 71.878,41€.

Intereses préstamos sin subsidio 266.562,61€

20.IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Impuestos sobre beneficios

De acuerdo con el resultado económico previsto para el 2.018 la cuota a pagar correspondiente al Impuesto de Sociedades ascenderá 1.886,17.-€ 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	APROVISIONAMIENTO	PASE PROMOCIONES	SALDO FINAL	RETIROS POR	EXISTENCIAS
		2018	2018	TERMINADAS	2018	VENTAS	FINALES
TERRENOS/SOLAR							
3100.000364.	Chimeneas 4	1.482,95			1.482,95		1.482,95
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
3100.0003623.	Guejar Sierra	162.654,65			162.654,65		162.654,65
3100.0003628.	Cogollos de Guadix	107.494,13			107.494,13		107.494,13
	SALDO	1.893.409,33			1.893.409,33		1.893.409,33
PROMOCION EN CURSO							
3300.0003364.	*CHIMENEAS 3 VPO	0,00			0,00		0,00
3300.0003518.	*Alquife 18 VPO	585.066,35	123.450,00	-708.516,35	0,00		0,00
3300.0003598.	*LOJA 36 VPO UE/8 EL MANTILLO	3.005.660,88	187.120,21	0,00	3.192.781,09		3.192.781,09
3300.0003599.	*Gualchos 16 V.P.O. R.Especial	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
3300.0003620.	*DILAR 22 VIVIENDAS ALQUILER	2.705.227,29	0,00	-2.705.227,29	0,00		0,00
3300.0003621.	*GUADIX 15	116.370,17	710.569,14		826.939,31		826.939,31
3300.0003622.	*PROMOCION CURSO JETE 9	17.557,42	532.125,40		549.682,82		549.682,82
3300.0003623.	*GUEJAR SIERRA	0,00			0,00		0,00
3300.0003625.	*GOJAR EDIFICIO DIANA	487.005,30			487.005,30		487.005,30
3300.0003626.	*PROMOCION CURSO ALBOLOTE 26	0,00			0,00		0,00
3300.0003627.	*GRANADA 160 VPO	3.273.692,35	7.232.125,00		10.505.817,35		10.505.817,35
3300.0003628.	*COGOLLOS DE GUADIX	0,00			0,00		0,00
3300.0003629.	*ALBOLOTE 9 VPO	0,00			0,00		0,00
3300.0003197.	*PROMOCIONES EN ESTUDIO	0,00			0,00		0,00
3300.0003513.	*Loja Convenio suelo	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
3300.0003537.	*Huetor Vega VPO (parcela A)	0,00			0,00		0,00
3300.0003585.	*Cullar Vega VPO	0,00	483.624,35		483.624,35		483.624,35
3300.0003597.	*Rubite 10 V.P.O.	579.294,36			579.294,36		579.294,36
3300.0003601.	*Pinos Puente 34 VPO	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
3300.0003618.	*Benalua 8 VPP	0,00	321.147,25		321.147,25		321.147,25
	SALDO	10.769.874,12	0,00	-3.413.743,64	16.946.291,83	0,00	16.946.291,83
PRODUCTO TERMINADO PARA LA VENTA							
'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	0,00	24.297,60
'3500.0003108.	Armillá 32 VPO (Manzana 1)	107.287,10			107.287,10	-107.287,10	0,00
'3500.0003124.	GUADIX 33 VPO (MANZANA 1)	143.215,00			143.215,00	0,00	143.215,00
'3500.0003125.	Guadix 12 VPO (Junto al río)	51.571,00			51.571,00	0,00	51.571,00
'3500.0003307.	Granada 152 VPO	1.936.666,49			1.936.666,49	-120.000,00	1.816.666,49
'3500.0003504.	Baza 30 VPO (R.Especial U7)	149.205,60			149.205,60	-149.205,60	0,00
'3500.0003507.	Iznalloz 40 VPO (Parcelas 3-6)	9.398,00			9.398,00		9.398,00
'3500.0003516.	PULIANAS 31 VPO	2.338.424,80			2.338.424,80		2.338.424,80
'3500.0003531.	Nevada Laroles 15 VPO	881.491,50			881.491,50		881.491,50
'3500.0003546.	Salobreña 6 VPO (Solar 66 m.4)	108.005,50			108.005,50		108.005,50
'3500.0003549.	ALBOLOTE 18	7.425,16			7.425,16	-7.425,16	0,00
'3500.0003557.	Motril 19 VPO en Bº Varadero	15.400,17			15.400,17		15.400,17
'3500.0003559.	CALAHONDA 11	46.209,19			46.209,19	0,00	46.209,19
'3500.0003560.	Calahonda 25 VPO en UA-14	616.932,00			616.932,00	0,00	616.932,00
'3500.0003571.	HUETOR VEGA 44	401.832,00			401.832,00	0,00	401.832,00
'3500.0003594.	Promociones terminadas Niguelas 4 VPO	247.628,97			247.628,97	-247.628,97	0,00
'3500.0003603.	Granada ""LA MADRAZA"" Parc.R5	1.887.646,00			1.887.646,00		1.887.646,00
'3500.0003614.	PROMOCIONES TERMINADAS SALOBREÑA	738.739,41			738.739,41	-738.739,41	0,00
'3500.0003615.	Granada PP25 N4 30 VPO	105.684,00			105.684,00	-105.684,00	0,00
'3500.0003107.	Armillá 83 VPO	3.124.177,40			3.124.177,40	-2.003.542,70	1.120.634,70
'3500.0003601.	Pinos Puente 34 VPO	2.430.170,81		0,00	2.430.170,81		2.430.170,81
'350000003518.	ALQUIFE	0,00		708.516,35	708.516,35		708.516,35
'3500.0003598.	LOJA EL MANTILLO 36 VPO	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
'350000003599.	GUALCHOS 16 VPO	1.151.754,24			1.151.754,24	0,00	1.151.754,24
'350000003620.	DILAR 22	0,00		2.705.227,29	2.705.227,29	-541.045,46	2.164.181,83
	SALDO	16.545.568,78	9.590.161,35	3.413.743,64	19.959.312,42		15.938.754,02
	TOTAL EXISTENCIAS INICIALES	29.208.852,23					34.778.455,18

TOTAL EXISTENCIAS INICIALES 29.208.852,23
TOTAL EXISTENCIAS FINALES 34.778.455,18
VARIACION DE EXISTENCIAS -5.569.602,95

D. José Miguel Escribano Zafra, Licenciado en Derecho, Vicesecretario 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 11 de diciembre de 2017 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^a. M^a del Carmen Capilla Tejero
Sr. D. Francisco José Rodríguez Ríos
Sr. D. José Antonio Robles Rodríguez
Sra. D^a. Luisa María García Chamorro
Sra. D^a. Rosa María Fuentes Perez

Vicesecretario: *Sr. D. José Miguel Escribano Zafra*
Interventor: *Sr. D Luis Fernando Del Campo Ruiz De Almodóvar*

Los Consejeros D. Manuel Gregorio Gómez Vidal y D. Luis de Haro-Rossi Giménez delegan su representación en el Consejero Delegado de la empresa D. José María Villegas Jiménez y en el Presidente del Consejo de Administración D. José Entrena Ávila respectivamente.

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. José Antonio Robles Rodríguez y D. José María Villegas Jiménez el mismo día 11 de diciembre de 2017, 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 2018.

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 2018 con el siguiente detalle:

<i>GASTOS</i>	<i>IMPORTE(EUROS)</i>	<i>INGRESOS</i>	<i>IMPORTE(EUROS)</i>
<i>Existencias Iniciales</i>	<i>29.208.851,52 €</i>	<i>Existencias Finales</i>	<i>34.778.455,23 €</i>
<i>Gastos prom. Curso</i>	<i>9.590.161,35 €</i>	<i>Enajenac. Inversiones</i>	<i>5.264.979,47 €</i>
<i>Servicios Exteriores</i>	<i>579.664,93 €</i>	<i>Encomiendas de Gestión</i>	<i>120.000,00 €</i>
<i>Tributos</i>	<i>45.986,00 €</i>	<i>Subvención Alquileres Op. Compra</i>	<i>493.355,13 €</i>
<i>G. Financieros</i>	<i>338.441,02 €</i>	<i>Subvenciones Alojamientos</i>	<i>118.124,60 €</i>
<i>D. Amortización</i>	<i>622.706,10 €</i>	<i>Arrendamientos</i>	<i>1.466.924,10 €</i>
<i>Personal</i>	<i>1.112.586,11 €</i>	<i>Ingresos Financieros</i>	<i>30.000,00 €</i>
<i>TOTAL GASTOS</i>	<i>41.498.397,03 €</i>	<i>TOTAL INGRESOS</i>	<i>42.271.838,53 €</i>
<i>Resultado Previsto A.I.</i>	<i>773.441,50 €</i>		

Comenta que el Programa de actuación, inversión y financiación de Visogsa (previsiones de ingresos y gastos) para el año 2018 (en adelante presupuestos) que se presentan contienen las líneas de actuación de la empresa para el ejercicio de 2018, que no es vinculante al ser Visogsa una sociedad mercantil, pero que puede ser de gran utilidad ya que supone aportar datos orientativos de lo que podemos esperar de la actividad de la empresa para el próximo ejercicio.

Informa que en ellos se contiene una estimación de la cuenta de pérdidas y ganancias que al igual que en el año pasado va a registrar un saldo positivo, la auditoría social ciudadana realizada en cumplimiento del compromiso asumido por el Pleno de Diputación que se encuentra pendiente solamente del informe final de auditoría, el desglose de los ingresos y gastos de la sociedad en 2018 y un detalle de la variación de existencias.

D^a.M^a del Carmen Capilla Tejero pregunta las razones que han motivado no incluir, como ocurriera el año pasado, un informe de gestión antes de someter al Consejo los presupuestos de la empresa para 2018 y los motivos que nos hacen prever que el montante de las cifras de ventas y de ingresos por arrendamientos coincidan con los previstos en el ejercicio pasado.

D. José María Villegas responde manifestando que no se ha incluido el informe de gestión porque, a diferencia del año pasado, la tendencia económica de la sociedad es positiva este año y porque se presentará en el primer trimestre del año cuando se sometan al Consejo las cuentas anuales de 2017 de la sociedad y resalta que los ingresos por ventas y por alquileres son estimaciones, que lo normal es que coincidan de un año para otro, sobre todo en materia de ingresos por arrendamientos aunque los ingresos por ventas es más fácil que varíen.

Así mismo la Sra. Capilla pregunta por los deudores de la empresa (Junta de Andalucía, ayuntamiento de Atarfe...), por el volumen de ventas que ha materializado la sociedad en 2017 y por la situación de los trabajos de reparación de la promoción situada en la zona norte de Granada para los que la compañía de seguros del edificio había aportado una cantidad de dinero.

El Sr. Villegas responde que se están haciendo gestiones para el cobro de las deudas y que actualmente se está liquidando la deuda de la Junta de Andalucía correspondiente a 2014, que se

han vendido un total de 48 inmuebles y que no es suficiente para acometer las reparaciones del referido edificio con las cantidades aportadas por la compañía de seguros, estando pendientes de la aprobación del plan nacional de vivienda para intentar obtener recursos para su rehabilitación.

La Sra. Capilla también pregunta por las promociones de Dílar, Jete, Guadix y Granada y por la cifra de gastos de asesoramiento jurídico que no se han visto reducidos este año.

El Sr. Villegas ofrece cumplida información sobre la situación de las citadas promociones y manifiesta que los gastos de asesoramiento se van a mantener este año ya que el año anterior se redujeron en torno a un 60%.

D^a. Luisa García Chamorro pregunta por la no inclusión en las actuaciones previstas para 2018 de la promoción que se iba a desarrollar en Motril. El Sr. gerente responde que la oferta realizada para comprar el solar no es viable para la empresa. La Sra. García Chamorro solicita copia de los informes de viabilidad realizados por la esta.

Así mismo pregunta por los problemas que se habían producido en la promoción de 22 viviendas protegidas en Calahonda, a lo que el gerente responde dando la información solicitada.

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 y D. Luis de Haro-Rossi Giménez** y con las abstenciones de **D. Francisco José Rodríguez Ríos, 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 2018 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 12 de diciembre de dos mil diecisiete.

V^oB^o
EL PRESIDENTE

