

**PROGRAMA
DE ACTUACIÓN,
INVERSIÓN Y
FINANCIACIÓN 2.023**

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2023

El presente Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF), previsto para el próximo ejercicio económico 2023, 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.
- Los actuales planes de vivienda, Estatal y Andaluz, se centran solo en la promoción de viviendas en alquiler eliminando las ayudas y subvenciones a la promoción de viviendas de VPO 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.
- No existen subvenciones por parte de la administración para determinados programas de vivienda, lo que dificulta la viabilidad de nuevas promociones.
- Sería positivo que los nuevos planes apostarían por el acceso a la vivienda en venta para jóvenes.

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 2023.

1.- PROGRAMA DE PROMOCIÓN DIRECTA.

Las promociones previstas en este plan de inversión estarán al amparo del Plan Estatal de para el acceso a la vivienda 2022-2025, regulada por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero y del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación y Regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, también se encuentran condicionados a la obtención de financiación necesaria.

LOCALIDAD	Nº VIVIENDAS
VENTA	
INICIADAS	
Expte: 3618: Benalua	4
Valderrubio	4
El Valle	6
Purullena	6
Cullar Vega	4
EN CONSTRUCCION	
3627 Granada	153
TOTAL	177

Para la promoción en construcción de Granada 153 VPO en venta, durante el ejercicio 2022 se ha formalizado la financiación hipotecaria de la construcción de estas viviendas destinadas a la venta se está gestionando financiación hipotecaria con 36 meses de carencia y subrogación del comprador a la firma de escritura venta. (Anexo II detalle de deuda)

2.- 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 o con obtención de financiación por Entidades Financieras.

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

Durante el 2.023, 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.

4.- PROGRAMA DE MEJORA Y DESARROLLO DE LOS PROGRAMAS INFORMÁTICOS. (2023)

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 2023:

- Actualización del cuadro de red entrante (fibra y telefonía) y eliminación de elementos inactivos (alarma, ADSL, RDSI, telefonía antigua, centralita antigua,) **(3.000,00 €)**. NOTA: Esta actuación no se realizó en 2022 por lo que se transfiere a 2023.
- 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, etc. Se podría estimar sobre los **6.000,00** euros. Es un precio aproximado, porque dependerá del material a adquirir en 2023.
- Renovación del paquete ofimático por Office 365, constituyendo un pago anual aproximadamente de **3.150,00** euros.

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

Respecto a los gastos que se mantienen para el año 2023 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	8.270,20 €	1,00 €	8.270,20 €
Software CAD	Actualización	Revit	8.635,00 €	1,00 €	8.635,00 €
Control horario	Mantenimiento	Nubhora	246,93 €	4,00 €	987,72 €
Software mediciones	Actualización	Presto	720,00 €	1,00 €	720,00 €
Hosting web	Mantenimiento	Hosting Terceto	90,00 €	12,00 €	1.080,00 €
Software de control presencial	Mantenimiento	Registro ES	1.403,67 €	1,00 €	1.403,67 €
Software antimalware	Actualización	Malwarebytes	1.202,60 €	1,00 €	1.202,60 €
Auditoria proteccion de datos	Mantenimiento	Consultoria anual	275,00 €	1,00 €	275,00 €
Gestion DPD	Mantenimiento	Consultoria trimestral	210,00 €	4,00 €	840,00 €
Software gestión PDF	Actualización	Adobe	193,68 €	17,00 €	3.292,56 €
Software mantenimiento CPD	Mantenimiento	VMWare	233,25 €	1,00 €	233,25 €
Cuota Backup online	Mantenimiento	Nube 1 TB Trevenque	2.149,20 €	1,00 €	2.149,20 €
Software Nominas	Mantenimiento	A3 NOM	1.586,61 €	1,00 €	1.586,61 €
Software soporte técnico	Actualización	TeamViewer e ITBrain	546,40 €	1,00 €	546,40 €
					31.222,21 €

Todas estas cantidades están expresadas sin IVA y están sujetas a posteriores modificaciones en función de la posible actualización del valor a partir del 1 de enero de 2023.

5.- PROGRAMA DE RELACIONES INSTITUCIONALES

VISOGSA, como miembro 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, y en la normativa específica de nuestro sector.

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

En el 2.023 dentro del marco de los convenios de cooperación suscritos con la Universidad de Granada y con la Junta de Andalucía, realizarán prácticas en VISOGSA alumnos de distintas Facultades y Escuelas Universitarias, y centros de Formación profesional, en áreas de trabajo relacionadas directa o indirectamente con la promoción inmobiliaria de vivienda, suelo y equipamiento, se prevé la contratación de al menos tres becarios del programa ICARO, y dos becarios de grado superior de las centros de Formación Profesional, en apoyo

a las practicas obligatorias necesarias para el desarrollo de sus estudios colaborando con la formación de los alumnos.

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

En el 2.023 continuará la formación del personal para su actualización de manera continua y la empresa pueda seguir prestando servicios de calidad, de forma eficaz y eficiente, cubriendo las necesidades de nuestros clientes, con un servicio social de calidad. La mayoría de los cursos de formación son bonificados, sus contenidos son amplios, destacando formación propia dentro de los continuos cambios normativos vigentes, en colaboración con la asociación de promotores públicos (AVS), gestión financiera y gestión inmobiliaria, derecho urbanístico e inmobiliario, impuestos, etc.

CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA
PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.023

PREVISION DE CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2023		
CUENTAS	PREVISION DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2023	VISOGSA
	A) OPERACIONES CONTINUADAS	
700,701,702,703,704,705,(706),(708),(709)	1. Importe neto de la cifra de negocio	4.439.010,36 €
71*,7930,(6930)	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	7.833.874,28 €
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	
(6009),6060,6080,6090,610*	4. Aprovisionamientos	-9.639.048,32 €
(601),(602),6061,6062,6081,6082,6092,6091	a) Consumo de mercaderías	
6092,611*,612*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.	-9.639.048,32 €
-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	579.338,83 €
740,747	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00 €
(640) (641) (6450)	b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	579.338,83 €
(642) (643), (649)	6. Gastos de personal	-1.337.742,30 €
(644), (6457), 7950,7957	a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.029.564,00 €
(62)	b) Cargas Sociales	-308.178,30 €
(631), (634), 636, 639	c) Provisiones	0,00 €
(650), (694), (695), 794, 7954	7. Otros gastos de explotación	-674.136,93 €
(651),(659)	a) Servicios exteriores	-605.334,86 €
(680)	b) Tributos	-68.802,07 €
(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	-779.883,00 €
7951,7952,7955,7956	a) Amortización del inmovilizado intangible	0,00 €
(690), 790	b) Amortización del inmovilizado material	-27.987,03 €
(691), 791	c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-751.895,97 €
(692), 792	9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	118.123,53 €
(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	539.536,45 €
	(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+12a+13)	
	14. Ingresos financieros	1.200,00 €
	a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00 €
	b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.200,00 €
	c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0,00 €
	15. Gastos financieros	-319.538,57 €
(6610), (6611), (6615), (6616), (6620),(6621)	a) Por deudas con empresas del grupo y asociados	0,00 €
(6640), (6641), (6650), (6651), (6654), (6655)		
(6612), (6613), (6617), (6618), (6622), (6623)	b) Por deudas con terceros	-319.538,57 €
(6624), (6642), (6643), (6652), (6653), (6656)		
(6657),(669)	c) Por actualización de provisiones	0,00 €
(660)		
(663), 763	16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00 €
(668), 768	17. Diferencias de cambio.	0,00 €
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698)	18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00 €
(699), 766,773,775,796,797,798,799		
	19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.	0,00 €
	A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	-318.338,57 €
	A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	221.197,88 €
	20. Impuestos sobre beneficios	-552,99 €
(6300), 6301, (633), 638	a.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	220.644,89 €
	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)	220.644,89 €

CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA PARA EL EJERCICIO 2023

NOTAS EXPLICATIVAS

1.IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Enajenación de inversiones reales.

En el ejercicio 2023 VISOGSA dispondrá para su venta de 17 viviendas, 48 garajes, 3 garajes-trasteros 9 trasteros calificados en venta y 31 locales también para venta. También cuenta en inventario con 173 viviendas calificadas en venta pero que en la actualidad están destinadas al alquiler.

Los precios de venta están fijados en la calificación según modulo y plan Estatal y Andaluz al que estén sujetas.

OTROS INMUEBLES: PROMOCIONES TERMINADAS									
VENTA							IMPORTE VENTA	% DE VENTA	IMPORTE VENTA
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GA-TR	TRASTEROS	LOCALES	CALIFICACIÓN	ESTIMADO	ESTIMADO
0620	SANTA FE					1			
0703	PINOS PUENTE 22					1	76.500,00		
3124	GUADIX 33					1	257.000,00		
3125	GUADIX 12					1	105.000,00		
3307	GRANADA 152		15			1	440.797,50	70%	308.558,25
3507	IZNALLOZ 40 (P-3 y 6)				3		12.513,36		
3514	OTIVAR 20		13				216.063,25		
3535	ESCUZAR 16	1					129.677,43		
3540	COLOMERA *			1			20.394,15		
3546	SALOBREÑA 6					1	192.000,00		
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		
3608	GRANADA 105 *					1	250.000,00		
3577	LA ZUBIA 45					2	190.800,95		
3604	CALAHONDA 22 (4)*					3	207.500,00		
3594	NIGÜELAS 4	2				1	182.743,19	100%	182.743,19
3600	ORGIVA 20					1	155.683,00		
3599	LOS GUALCHOS *		1		1		21.123,50		
3620	DILAR (22 V.P. 4 Libres)		6	2	5	11	796.942,69		
3621	GUADIX (Venta)	4					398.564,88	100%	398.564,88
3622	JETE 9 VPO	9					809.780,49	30%	242.934,15
	TOTALES	17	43	3	9	31	6.275.935,54		1.132.800,47
PROMOCIONES CALIFICADAS EN VENTA DESTINADAS AL ALQUILER									
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GA-TR	TRASTEROS	LOCALES	TOTAL		
3508	GALERA 21*	14					1.345.467,23		
3531	NEVADA (Laroles)*	13					1.320.120,67		
3536	LA ZUBIA 51 *	32					3.383.978,76		
3540	COLOMERA *	4		1			394.053,25		
3516	PULIANAS 31*	25		16			3.330.719,29		
3604	CALAHONDA 22 (4)*	4				3	718.720,40		
3601	PINOS PUENTE 34 *	34					3.171.149,50		
3599	LOS GUALCHOS *	16	1		1		1.668.818,65		
3620	DILAR (22 V.P. 4 Libres)*	22	6	2	5	11	3.280.578,14		
3518	ALQUIFE	9					649.038,42		
	TOTAL	173					19.262.644,31		
* Calificadas en venta , se han ofrecido en alquiler con opción compra o alquiler									

Ingresos por arrendamientos.

La facturación prevista para las viviendas calificadas en alquiler con opción compra, en venta pero en la actualidad están alquiladas y para los alojamientos durante el ejercicio 2023 teniendo en cuenta la ocupación y que se van adecuando a alquileres sociales en algunos arrendamientos según la situación familiar, es como se detalla en el cuadro:

ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA							
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GR-TR	TRASTEROS	LOCALES	FACTURACION PREVISTA
3130	ALOMARTES-ILLORA 31	27					72.465,00 €
3151	TORRECARDELA 18	18					35.110,92 €
3514	OTIVAR 16	9					27.174,00 €
3515	ORCE 16	7					14.049,60 €
3525	FORNES 15	14					16.819,80 €
3535	ESCUZAR 11	7					27.121,92 €
3552	JATAR 8	8					18.907,80 €
3553	JATAR 10	7					22.689,36 €
3570	PINOS DEL VALLE 11	11					32.540,40 €
3608	GRANADA 95	61					187.555,44 €
3577	LA ZUBIA 45	45					82.238,40 €
3604	CALAHONDA 22 (18)	18					64.932,66 €
3600	ORGIVA 20	20					33.825,24 €
3598	LOJA 36	36					52.953,60 €
	TOTAL	288					688.384,14 €
ALQUILER DE VIVIENDAS CALIFICADAS EN VENTA							
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GA-TR	TRASTEROS	LOCALES	FACTURACION PREVISTA
3508	GALERA 21*	14					27.892,80 €
3531	NEVADA (Laroles)*	13					4.081,08 €
3536	LA ZUBIA 51 *	32					78.120,00 €
3540	COLOMERA *	4		1			13.325,28 €
3516	PULIANAS 31*	25		16			93.492,72 €
3604	CALAHONDA 22 (4)*	4				3	14.429,48 €
3601	PINOS PUENTE 34 *	34					82.281,36 €
3599	LOS GUALCHOS *	16	1		1		56.859,48 €
3620	DILAR (22 V.P. 4 Libres)*	21	6	2	5	11	72.151,20 €
3518	ALQUIFE	9					25.081,92 €
	TOTAL	172					467.715,32 €
ARRENDAMIENTO ALOJAMIENTOS							
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GR-TR	TRASTEROS	LOCALES	FACTURACION PREVISTA
3122	GRANADA 36 ALOJAMIENTOS	36					78.553,20 €
3506	CANILES 12 ALOJAMIENTOS	12			12		22.917,60 €
3592	OGIJARES 82 ALOJAMIENT.	82					131.637,36 €
3636	LA MADRAZA 31 ALOJAMIENTO	31					66.614,04 €
	TOTAL	161					299.722,20 €
TOTAL FACTURACION PREVISTA PARA EL EJERCICIO 2023							1.455.821,66 €

Resumen de Importe neto de cifra de negocios previstos para el ejercicio 2023

A) Ventas	
a-1 Existencias	1.132.800,47€
a-2 Inversiones Inmobiliarias (viviendas)	1.850.388,13€
B) Arrendamiento	1.455.821,76€
Total Cifra de negocio	4.439.010,36€

2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS

Existencias iniciales 2023 más los aprovisionamientos para las promociones en curso menos coste de baja por ventas de existencias terminadas y traspasos Inversiones Inmobiliarias nos da las existencias finales previstas para 2023.(ANEXO I)

Ventas de Inversión Inmobiliaria se dan de baja en el inmovilizado pasando a variación de existencias por el valor contable (valor coste) de las unidades vendidas durante 2023.

	INICIALES	ALTAS	RETIROS	FINALES
	01/01/2023	2023	2023	31/12/2023
EXISTENCIAS	12.332.524,74 €	9.639.048,32 €	-966.518,75 €	21.005.054,31 €
INVERSIONES INMOBILIARIAS			-838.655,29 €	-838.655,29 €
PREVISIÓN EXISTENCIAS FINALES	12.332.524,74 €	9.639.048,32 €	-1.805.174,04 €	20.166.399,02 €
VARIACION EXISTENCIAS				7.833.874,28 €

CALCULO DE VARIACIÓN DE EXISTENCIAS PREVISTO PARA 2023			
			IMPORTE
MATERIAS PRIMAS (Terrenos)			2.144.172,86 €
PRODUCTOS EN CURSO (OBRA)			5.430.240,22 €
PRODUCTOS TERMINADOS (ACTIVOS PARA LA VENTA)			4.758.111,66 €
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS INICIALES			12.332.524,74 €
PRODUCTOS EN CURSO			
APROVISIONAMIENTOS ESTIMADOS PARA EL EJERCICIO 2023			9.639.048,32 €
Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO	
		2023	
GRANADA	153	7.552.761,20 €	
BENALUA	4	430.275,30 €	
CULLAR VEGA	4	550.635,25 €	
VALDERRUBIO	4	372.125,32 €	
PURULLENA	6	253.125,60 €	
EL VALLE	6	480.125,65 €	
VARIACION DE EXISTENCIAS POR VENTAS			
VENTAS ESTIMADAS PARA EL EJERCICIO 2023			
LOCALIDAD	%SOBRE COSTE	BAJAS PREVISTAS	
GUADIX	100%	412.994,45 €	
NIGÜELAS 4	100%	59.656,07 €	
GRANADA 152	70%	161.090,78 €	
JETE 9 VPO	30%	332.777,45 €	
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS FINALES AL 31/12/2023			21.005.054,31 €
INVERSIONES INMOBILIARIAS (Viviendas valor de coste)			838.655,29 €
VARIACION DE EXISTENCIAS PREVISTA AL 31/12/2023			7.833.874,28 €

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 2.023 es el que se relaciona:

PROMOCIÓN DIRECTA

Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO
		2023
GRANADA	153	7.552.761,20 €
BENALUA	4	430.275,30 €
CULLAR VEGA	4	550.635,25 €
VALDERRUBIO	4	372.125,32 €
PURULLENA	6	253.125,60 €
EL VALLE	6	480.125,65 €
TOTAL INVERSION EN PROMOCION DIRECTA		9.639.048,32 €

5. OTROS INGRESOS DE LA EXPLOTACION

Ingresos por subvenciones Alojamientos

Estos ingresos corresponden a las siguientes promociones:

Subvenciones de capital traspasadas al 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. 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 2023 está formada por 25 trabajadores.

640.- Sueldos y Salarios : remuneración personal se ha calculado con la prevision del 3,52%	999.140,00 €
640.-Remuneración practicas realizadas programa ICARO (tres becarios)	9.000,00 €
643.- Aportación Plan de Pensiones SIN ACTUALIZACION IPC	21.424,00 €
IMPORTE PREVISTO SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	1.029.564,00 €

Otros gastos sociales.

La Seguridad Social a cargo de la Empresa prevista para 2023	291.142,80 €
En el ejercicio 2023 se destinara según se aprobó en el 2019 .Ayudas Sociales	12.535,50 €
Formación trabajadores, en su mayoría son subvencionados se estima un gasto	4.500,00 €
IMPORTE PREVISTO CARGAS SOCIALES	308.178,30 €

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 de mantenimiento de las viviendas que la Empresa tiene en alquiler o venta. Para estos conceptos se estima el importe detallado en el cuadro siguiente:

GASTOS ESTIMADOS EJERCICIO 2023	IMPORTE
CUENTA / 622	
Mantenimiento del sistema de seguridad , mantenimiento de ordenadores, fotocopiadora , aire acondicionado y climatización, desinfección	31.924,85 €
GASTOS ESTIMADOS PARA INMUEBLES	
Promociones Alquiler con opción compra	135.265,25 €
Alojamientos	78.124,32 €
Promociones calificadas en venta pero alquiladas	42.465,50 €
IMPORTE PREVISTO REPARACION Y CONSERVACION	287.779,92 €

Servicios de Profesionales Independientes.

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

SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES	IMPORTE PREVISTO
CUENTA / 6230/6231	
Asesoramiento Jurídico interno	46.786,15 €
Servicio Auxiliares (Auditoria)	24.800,00 €
Gastos Notarias – Registros y procuradores	19.052,24 €
Gestión ventas	45.000,00 €
TRABAJOS REALIZADOS POR OTRS EMPRESAS	IMPORTE PREVISTO
CUENTA / 6232	
Mantenimiento seguridad en promociones	72.419,42 €
TOTAL SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES	208.057,81 €

Primas de Seguros

Cantidad satisfecha en concepto de las siguientes primas de seguro:

CUENTA /625

ESTIMACION DE COSTES DE POLIZAS CONTRATADAS PARA EL EJERCICIO 2023	IMPORTE
Seguro Responsabilidad civil a favor de arquitectos y técnicos edificación	5.515,59 €
Responsabilidad Civil VISOGSA	6.189,94 €
Altos cargos (Consejo Administración VISOGSA)	2.163,00 €
Poliza Multiriesgo Oficina	1.214,70 €
Seguro de vida y Convenio Trabajadores Empresa	9.012,68 €
Seguro hogra de las viviendas pendientes de alquilar o vender	14.825,09 €
IMPORTE PRIMAS DE SEGUROS (6250)	38.921,00 €

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.

Para estos gastos se estima un importe durante el ejercicio 2023:

Publicidad y Propaganda (6270)	2.000,00 €
--------------------------------	------------

Suministros

CUENTA /628

Importe previsto correspondiente al consumo de electricidad y agua tanto de las oficinas como el consumo de los Alojamientos en alquiler, importe previsto para 2023

SUMINISTROS (6280)	20.911,01 €
--------------------	-------------

Otros Servicios

Cuenta /629

Epígrafe que recoge las siguientes partidas de coste estructural de mantenimiento de la empresa previstas para 2.023:

- Material de Oficina.	10.040,57 €
- Comunicaciones. (Servicios de mensajeros, correo, teléfono, otros)	8.111,40 €
- Cuotas a la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. AVS Nacional + AVS Andalucía v Provincial v Motril Port	7.392,60 €
- Comunidad Oficina , plazas de aparcamiento y trastero + garaje e inmuebles pendientes de	26.500,00 €
- Gastos diversos	22.120,55 €
TOTAL OTROS SERVICIOS	47.665,12 €

631. Otros tributos

El importe previsto para los impuestos de IAE, IBI, PLUS VALIA y varias tasas correspondientes a la actividad de las promociones Inmobiliarias y oficinas es de 68.802.07€ detalle:

- IAE / IBI	62.802,07€
- PLUS VALIA	6.000,00€

8. AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO

Amortización del Inmovilizado material Estimada para 2023:

AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE
Aplicaciones informáticas	463.78€
Construcciones	19.450.99 €
Instalaciones técnicas	3.765,23 €
Mobiliario	59,49 €
Equipos para procesos de información	4.247,74 €
AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO MATERIAL PREVISTA	27.987,03 €

Amortización de las Inversiones Inmobiliarias
Viviendas en alquiler con opción a compra en 10 años y Alojamientos

AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	IMORTE
3122 - GRANADA 36 ALOJAMIENTOS	36.899,17 €
3130 - ALOMARTES ILLORA 31 AC	32.292,54 €
3151 - TORRECARDELA 18 AC	20.470,32 €
3506 - CANILES 12 ALOJAMIENTOS	8.975,96 €
3508 - GALERA 15 AC	17.925,35 €
3514 - OTIVAR 16 AC	12.631,85 €
3515 - ORCE 16 AC	8.043,55 €
3516 - PULIANAS 31 AC	32.168,28 €
3525 - FORNES 15 AC	18.532,98 €
3531 - LAROLAS-NEVADA 15 AC	2.227,32 €
3535 - ESCUZAR 11 AC	9.508,36 €
3536 - LA ZUBIA 51 AC	38.274,59 €
3540 - COLOMERA 04 AC	4.879,77 €
3552 - JATAR 8 AC	11.317,61 €
3553 - JATAR 10 AC	8.264,87 €
3570 - PINOS DEL VALLE 12 AC	11.339,57 €
3571- HUETOR VEGA	1.102,31 €
3577 - LA ZUBIA 45 AC	55.980,97 €
3592 - OGIJARES 82 ALOJAMIENTOS	74.492,60 €
3598 - LOJA 36 VPO UE/8 EL MANTILLO	50.814,36 €
3599 - GUALCHOS 16 VPO R.GENERAL	25.217,59 €
3600 - ORGIVA 20 AC	17.798,53 €
3601 - PINOS PUENTE 34 VPO	38.943,53 €
3604 - CALAHONDA 22 AC	28.363,80 €
3608 - GRANADA 105 AC	76.064,00 €
3620- DILAR 22 VPO R.GENERAL	29.598,80 €
3518- ALQUILE 9 VPO	14.918,39 €
3636- LA MADRAZA 31 ALOJAMIENTOS	64.849,00 €
AMORTIZACIÓN PREVISTA EJERCICIO 2023	751.895,97 €

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 1.200€ para el ejercicio de 2023

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 2023 de 2.000€.

Intereses de préstamos de las promoción en alquiler y venta que aproximadamente ascenderán a 317.538,57€

20. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Impuestos sobre beneficios

De acuerdo con el resultado económico previsto para el 2.023 la cuota a pagar correspondiente al Impuesto de Sociedades ascenderá 552.99.-€ 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		SALDO INICIAL	APROVISIONA	PASE PROMOCIONES	SALDO FINAL	RETIROS POR	TRAS. INVERSIONES	EXISTENCIAS
Cuenta	Descripción	2023	2023	TERMINADAS	2023	VENTAS	INMOBILIARIAS	FINALES
TERRENOS/SOLAR								
3100.000364.	Chimeneas 4	1.482,95	0,00	0,00	1.482,95	0,00	0,00	1.482,95
3100.0003184.	SANTA CRUZ DEL COMERCIO URBANIZACIÓN	20.296,02	0,00	0,00	20.296,02	0,00	0,00	20.296,02
3100.0003191.	CASTILLEJAR	76.145,57	0,00	0,00	76.145,57	0,00	0,00	76.145,57
3100.0003303.	NUOVA SEDE DIPUTACION INSTITUCIONAL 1	1.522.123,00	0,00	0,00	1.522.123,00	0,00	0,00	1.522.123,00
3100.0003526.	HUESCAR 9 VPO (C/ NOGUERA)	3.112,30	0,00	0,00	3.112,30	0,00	0,00	3.112,30
3100.0003587.	COGOLLOS DE GUADIX	100,00	0,00	0,00	100,00	0,00	0,00	100,00
3100.0003623.	Gúejar Sierra	162.654,65	0,00	0,00	162.654,65	0,00	0,00	162.654,65
3100.0003628.	Cogollos de Guadix	107.494,13	0,00	0,00	107.494,13	0,00	0,00	107.494,13
31000003631	UESDURCAL	250.764,24	0,00	0,00	250.764,24	0,00	0,00	250.764,24
	SALDO	2.144.172,86	0,00	0,00	2.144.172,86	0,00	0,00	2.144.172,86
PROMOCION EN CURSO								
3300.0003144	Purullena 6 VPO	0,00	253.125,60	0,00	253.125,60	0,00	0,00	253.125,60
3300.0003585.	Cullar Vega VPO	439.314,62	550.635,25	0,00	989.949,87	0,00	0,00	989.949,87
3300.0003618.	Benalua 8 VPP	26.143,08	430.275,30	0,00	456.418,38	0,00	0,00	456.418,38
3300.0003623.	GÚEJAR SIERRA	8.796,85	0,00	0,00	8.796,85	0,00	0,00	8.796,85
3300.0003627.	GRANADA 153 VPO	4.905.752,16	7.552.761,20	0,00	12.458.513,36	0,00	0,00	12.458.513,36
3300.0003628.	COGOLLOS DE GUADIX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3300.0003197.	PROMOCIONES EN ESTUDIO	8.008,32	0,00	0,00	8.008,32	0,00	0,00	8.008,32
3300.0003631.	Durcal	29.935,47	0,00	0,00	29.935,47	0,00	0,00	29.935,47
3300.0003632.	Valderrubio 4 VPO	12.061,73	372.125,32	0,00	384.187,05	0,00	0,00	384.187,05
3300.0003630	Restabal (EL VALLE) 6 VPO	227,99	480.125,65	0,00	480.353,64	0,00	0,00	480.353,64
	SALDO	5.430.240,22	9.639.048,32	0,00	15.069.288,54	0,00	0,00	15.069.288,54
PRODUCTO TERMINADO PARA LA VENTA								
3500.0000516.	23 V.P.O. ALMUÑECAR -ANTIGUO MERCADO	3.334,41	0,00	0,00	3.334,41	0,00	0,00	3.334,41
3500.0000620.	SANTA FE	16.831,75	0,00	0,00	16.831,75	0,00	0,00	16.831,75
3500.0000703.	PINOS PUENTE	21.867,84	0,00	0,00	21.867,84	0,00	0,00	21.867,84
3500.0003124.	GUADIX 33 VPO (MANZANA 1)	128.893,50	0,00	0,00	128.893,50	0,00	0,00	128.893,50
3500.0003125.	Guadix 12 VPO (Junto al río)	46.413,90	0,00	0,00	46.413,90	0,00	0,00	46.413,90
3500.0003307.	Granada 152 VPO	161.090,78	0,00	0,00	161.090,78	-161.090,78	0,00	0,00
3500.0003507.	Iznalloz 40 VPO (Parcelas 3-6)	8.458,20	0,00	0,00	8.458,20	0,00	0,00	8.458,20
3500.0003516.	PULIANAS 31 VPO	295.110,46	0,00	0,00	295.110,46	0,00	0,00	295.110,46
3500.0003531.	Nevada Laroles 15 VPO	668.055,28	0,00	0,00	668.055,28	0,00	0,00	668.055,28
3500.0003546.	Salobreña 6 VPO (Solar 66 m.4)	97.204,95	0,00	0,00	97.204,95	0,00	0,00	97.204,95
3500.0003557.	Motril 19 VPO en Bº Varadero	13.860,15	0,00	0,00	13.860,15	0,00	0,00	13.860,15
3500.0003559.	CALAHONDA 11	41.588,27	0,00	0,00	41.588,27	0,00	0,00	41.588,27
3500.0003560.	Calahonda 25 VPO en UA-14	586.085,40	0,00	0,00	586.085,40	0,00	0,00	586.085,40
3500.0003571.	HUETOR VEGA 44	316.290,81	0,00	0,00	316.290,81	0,00	0,00	316.290,81
3500.0003594.	Promociones terminadas Niguelas 4 VPO	119.312,14	0,00	0,00	119.312,14	-59.656,07	0,00	59.656,07
350000003620	DILAR 22	711.461,00	0,00	0,00	711.461,00	0,00	0,00	711.461,00
3300.0003621.	GUADIX 15	412.994,64	0,00	0,00	412.994,64	-412.994,45	0,00	0,19
	JETE 9	1.109.258,18	0,00	0,00	1.109.258,18	-332.777,45	0,00	776.480,73
	SALDO	4.758.111,66	9.639.048,32	0,00	4.758.111,66	-966.518,75	0,00	3.791.592,91
	TOTAL EXISTENCIAS INICIALES	12.332.524,74						21.005.054,31
	TOTAL EXISTENCIAS FINALES							

ANEXO 2	INFORMACIÓN DEUDA VISOSGA							
	DENOMINACION	AÑO 2023						
Deuda Concertada		DEUDA AL 01-01-2023	AMORTIZACIÓN AÑO 2023	INTERESES 2023	DEUDA AL 31-12-2023	SUBSIDIO PRESTAMO / SUBVENCION a partir 01/01/2023	PREVISION CANCELACION HIPOTECAS 2023	DEUDA AJUSTADA AL 31-12-2023
ALQUILER OPCION COMPRA								
3130 - ALOMARTES ILLORA 31 AC	2.255.615,09	1.135.681,38	78.809,65	13.657,68	1.056.871,73	0,00	42.562,08	1.014.309,65
3151 - TORRECARDELA 18 AC	1.234.800,00	551.547,68	63.898,02	7.986,78	487.649,66	0,00	0,00	487.649,66
3514 - OTIVAR 16 AC	1.554.200,00	342.691,55	45.347,07	5.603,11	297.344,48	0,00	0,00	297.344,48
3515 - ORCE 16 AC	1.478.427,50	365.761,68	25.971,52	2.739,00	339.790,16	0,00	56.355,48	283.434,68
3525 - FORNES 15 AC	1.419.800,00	591.573,71	68.534,22	8.566,22	523.039,49	0,00	0,00	523.039,49
3535 - ESCUZAR 11 AC	1.066.600,00	303.024,32	35.105,55	4.387,96	267.918,77	0,00	0,00	267.918,77
3552 - JATAR 8 AC	757.600,00	338.783,72	38.415,12	5.833,60	300.368,60	0,00	43.535,02	256.833,58
3553 - JATAR 10 AC	760.600,00	295.180,00	33.940,90	4.849,99	261.239,10	0,00	0,00	261.239,10
3570 - PINOS DEL VALLE 12 AC	985.600,00	440.239,70	51.002,27	6.374,94	389.237,43	0,00	0,00	389.237,43
3577 - LA ZUBIA 45 AC	3.614.638,82	2.412.338,34	143.364,63	17.528,88	2.268.973,71	75.305,10	0,00	2.193.668,61
3598 - LOJA 36 VPO UE/8 EL MANTILLO	3.059.640,00	1.944.672,11	170.726,38	28.564,46	1.773.945,73	26.771,88	0,00	1.747.173,85
3600 - ORGIVA 20 AC	1.464.380,00	934.346,05	69.435,46	24.856,68	864.910,59	36.609,50	99.464,42	728.836,67
3604 - CALAHONDA 22 AC	1.629.000,00	1.049.030,53	80.045,27	20.158,59	968.985,26	16.290,00	474.014,96	478.680,30
3608 - GRANADA 105 AC	7.882.200,00	3.024.110,26	264.857,44	32.233,45	2.759.252,82	164.212,70	620.066,29	1.974.973,83
	29.163.101,41	13.728.981,03	1.169.453,50	183.341,34	12.559.527,53	319.189,18	1.335.998,25	10.904.340,10
ALOJAMIENTOS								
3122 - GRANADA 36 ALOJAMIENTOS	1.844.327,00	1.056.669,06	78.694,15	5.071,66	977.974,91	957.467,44		20.507,47
3506 - CANILES 12 ALOJAMIENTOS	414.900,00	216.074,93	17.933,68	2.746,07	198.141,25	120.523,18		77.618,07
3592 - OGIJARES 82 ALOJAMIENTOS	4.563.528,38	2.231.384,35	135.358,38	26.945,13	2.096.025,97	1.936.237,09		159.788,88
3603 - GRANADA 31 ALOJAMIENTOS LA MADRAZA	2.009.560,00	1.412.786,38	81.917,41	13.835,49	1.330.868,97	0,00		1.330.868,97
	6.822.755,38	4.916.914,72	313.903,62	48.598,35	4.603.011,10	3.014.227,71	0,00	1.588.783,39
PROMOCION VENTA SITUACION ALQUILADAS								
3508 - GALERA 15 AC	1.153.770,00	518.355,74	38.408,42	6.618,23	479.947,32			479.947,32
3516 - PULLANAS 31 AC	2.631.420,00	1.799.905,86	108.518,32	17.595,30	1.691.387,54			1.691.387,54
3531 - LAROLAS-NEVADA 15 AC	983.363,17	399.315,96	26.639,08	576,69	372.676,88			372.676,88
3536 - LA ZUBIA 51 AC	2.789.900,00	1.636.954,56	111.515,74	20.952,59	1.525.438,82		45.469,17	1.479.969,65
3540 - COLOMERA 04 AC	298.927,29	134.296,57	9.877,58	408,77	124.418,99			124.418,99
3571 - HUETOR VEGA 01 AC	68.500,00	30.047,99	1.955,41	387,94	28.092,58			28.092,58
3599 - GUALCHOS 16 VPO R.GENERAL	1.265.400,00	787.293,96	39.836,98	13.644,01	747.456,98			747.456,98
3601 - PINOS PUENTE 34 VPO	2.483.870,00	1.046.051,54	80.868,81	17.752,81	965.182,73			965.182,73
	11.675.150,46	6.352.222,18	417.620,34	77.936,34	5.934.601,84			5.889.132,67
VENTA								
3535-ESCUZAR 1	94.654,35	43.832,83	3.006,65	560,98	40.826,18			
3594 - NIGÜELAS 4 VPO	293.680,00	85.217,95	4.703,88	1.096,81	80.514,07			
3604-CALAHONDA 4	408.960,00	308.817,24	15.688,03	6.004,75	293.129,21			
3627-GRANADA 153	23.747.751,00							
	24.545.045,35	437.868,02	23.398,56	7.662,54	414.469,46			
	72.206.052,60	25.435.985,95	1.924.376,02	317.538,57	23.511.609,93	3.333.416,89	1.381.467,42	18.382.256,16