

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2025

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2025

0 – INTRODUCCIÓN

Este programa se ha diseñado para el próximo ejercicio económico 2025, el cual, representa las aspiraciones de inversión de nuestra empresa, la "Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada, S.A." (VISOGSA).

La formulación de este **PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2025** ha estado marcada por diversos desafíos y circunstancias presentes en el sector de la vivienda pública. A continuación, se presentan algunos de los factores clave que hemos tenido en cuenta:

- 1. Regulación compleja:** El entorno regulatorio que afecta a las empresas de construcción y oferta de viviendas públicas está caracterizado por su complejidad. Las normativas varían entre diferentes niveles de gobierno y requieren cumplir con múltiples requisitos técnicos y legales. Esto no solo aumenta los tiempos de ejecución de los proyectos, sino que también incrementa los costos operativos y dificulta la planificación a largo plazo.
- 2. Modificación de planes de vivienda:** En los últimos años, hemos observado un cambio significativo en los planes de vivienda a nivel estatal y andaluz, que ahora priorizan la promoción de viviendas en alquiler. Esta tendencia ha llevado a la eliminación de ayudas y subvenciones dirigidas a la construcción de viviendas en venta, lo que limita las opciones para quienes buscan adquirir una vivienda propia. Este cambio de enfoque también puede desincentivar la inversión en nuevos proyectos de vivienda pública en venta, afectando a la oferta en el mercado.
- 3. Dificultades de financiación:** La obtención de financiación se ha convertido en un reto considerable. Las entidades bancarias han implementado regulaciones más estrictas, lo que afecta especialmente a los compradores potenciales de nuestros inmuebles. Estas restricciones incluyen requisitos más rigurosos de solvencia y la necesidad de mayores aportes iniciales, lo que limita el acceso a la vivienda para muchas familias y dificulta la sostenibilidad de los proyectos de vivienda pública.
- 4. Falta de subvenciones:** La carencia de subvenciones por parte de la administración para programas específicos de vivienda ha generado un escenario complicado para el desarrollo de nuevas promociones. Sin el apoyo financiero necesario, muchas iniciativas que podrían ofrecer soluciones habitacionales viables se ven amenazadas. Esta falta de respaldo también reduce la capacidad de las empresas para innovar y adaptarse a las necesidades cambiantes del mercado.

5. Acceso para jóvenes: En nuestra visión, es crucial que los nuevos planes se orienten a facilitar el acceso a la vivienda en venta para los jóvenes. Este segmento de la población enfrenta desafíos únicos, como el aumento de precios y la precariedad laboral. Implementar estrategias que ofrezcan incentivos o condiciones favorables para este grupo no solo ayudaría a mitigar la crisis de vivienda, sino que también contribuiría al fortalecimiento del tejido social y económico en nuestras comunidades.

Es fundamental resaltar que las dificultades y circunstancias que condicionan la viabilidad económica, financiera y comercial de VISOGSA, junto con las regulaciones específicas que nos competen, han sido meticulosamente analizadas durante la elaboración de nuestro Programa de actuación, inversión y financiación para el año 2025.

Este programa tiene como objetivo no solo enfrentar estos desafíos, sino también aprovechar las oportunidades que surjan en un entorno en constante evolución. Buscamos establecer estrategias claras que nos permitan adaptarnos a los cambios del mercado y las normativas, garantizando así la sostenibilidad de nuestros proyectos.

Con la implementación de este plan, confiamos en que VISOGSA podrá avanzar de manera efectiva hacia el cumplimiento de sus metas comerciales y de inversión en el próximo ejercicio económico. Además, aspiramos a contribuir al desarrollo de soluciones habitacionales que respondan a las necesidades de la comunidad y promuevan un acceso más equitativo a la vivienda.

1 - PROGRAMA DE PROMOCIÓN DIRECTA.

Las promociones contempladas en este plan de inversión se enmarcan en el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025, regulado por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero. Asimismo, se alinean con el Decreto 91/2020, de 30 de junio, que establece el Plan de Vivienda y Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030. Estos marcos normativos ofrecen un soporte estructural y financiero que guía nuestras iniciativas en el ámbito de la vivienda.

Es importante destacar que, además de cumplir con estos requisitos normativos, las promociones estarán sujetas a la obtención de la financiación necesaria. Este aspecto es crucial, ya que la viabilidad de los proyectos dependerá en gran medida de la disponibilidad de recursos económicos que nos permitan llevar a cabo estas iniciativas de manera efectiva y sostenible.

Con este enfoque, buscamos garantizar que nuestras promociones no solo cumplan con las regulaciones establecidas, sino que también respondan a las necesidades habitacionales de la comunidad, contribuyendo así al desarrollo urbano y social de nuestra región.

En este sentido exponemos a continuación la planificación de las actuaciones futuras a desarrollar por parte de VISOGSA. Nuestro enfoque incluye el desarrollo de proyectos que no solo respondan a la demanda actual, sino que también se anticipen a las tendencias futuras del mercado. Buscamos fomentar la construcción de viviendas sostenibles y accesibles, priorizando la rehabilitación de espacios urbanos y la regeneración de áreas desfavorecidas.

RÉGIMEN/LOCALIDAD	Nº INMUEBLES
VENTA	
CÚLLAR VEGA	8
PULIANAS	10
LAS GABIAS	64
GÓJAR	50
TOTAL EN VENTA	132
EN CONSTRUCCIÓN	
GRANADA	153
TOTAL EN CONSTRUCCIÓN	153
ALOJAMIENTOS	
ALMUÑECAR	60
CÚLLAR	26
TOTAL ALOJAMIENTOS	86
TOTAL	371

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

Se está llevando a cabo un exhaustivo estudio de las ofertas presentadas por diversos Ayuntamientos a través del sistema Granada en Red. Asimismo, estamos evaluando propuestas tanto de particulares como de administraciones municipales que han ofrecido directamente suelo a VISOGSA. Este proceso es fundamental para identificar oportunidades que se alineen con nuestras necesidades y objetivos de desarrollo.

La adquisición del suelo dependerá en gran medida de la demanda de vivienda en los distintos municipios de la provincia. En función de esta demanda, la obtención del solar podrá realizarse mediante cesión gratuita por parte de los Ayuntamientos, lo que facilitaría la implementación de proyectos sin la carga financiera asociada. Alternativamente, en aquellos casos en los que la cesión gratuita no sea viable, consideraremos la obtención de financiación a través de entidades financieras, lo que nos permitirá asegurar los recursos necesarios para el desarrollo de nuevas promociones.

Este enfoque flexible nos permitirá adaptarnos a las condiciones específicas de cada localidad y responder de manera efectiva a las necesidades habitacionales de la población.

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

Durante el año 2025, continuaremos con la gestión del cobro de los recibos correspondientes al precio aplazado de venta de los 39 grupos de viviendas de Promoción Pública que VISOGSA promovió entre 1981 y 1983, en beneficio de la Junta de Andalucía. Este proceso es esencial para asegurar el flujo de ingresos que sustenta nuestras operaciones y proyectos futuros.

Asimismo, seguiremos gestionando la firma de escrituras de elevación a público de los contratos de compraventa. Este paso es fundamental para formalizar las transacciones de manera legal y garantizar los derechos de los adquirentes. También gestionaremos la firma de cartas de pago para aquellos compradores que hayan abonado la totalidad de su precio, facilitando así la culminación del proceso de adquisición.

En relación con los impagos, continuaremos ejerciendo acciones judiciales para el cobro de deudas en aquellos casos en los que no se hayan alcanzado acuerdos de pago. Esto incluye la posibilidad de proceder al embargo de bienes si, en el proceso de ejecución de sentencia, no se logra la regularización de dichos pagos.

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

En la actualidad, VISOGSA, en línea con el principio de responsabilidad económica, ha llevado a cabo estudios destinados a lograr un ahorro significativo en los gastos ordinarios regulares. Este esfuerzo busca, a través de un sistema de concurrencia, identificar la oferta más ventajosa desde los puntos de vista económico y tecnológico.

Siguiendo este principio, se propone disminuir e invertir un porcentaje de lo ahorrado en nueva tecnología, con el objetivo de optimizar el desarrollo del sistema y abordar deficiencias estructurales consideradas críticas.

Tras analizar los casos más urgentes y evaluar posibles soluciones, se han establecido los siguientes objetivos para el año 2025:

- Actualización del cuadro de red entrante (fibra y telefonía) y eliminación de elementos inactivos (alarma, ADSL, RDSI, telefonía antigua, centralita antigua). Presupuesto estimado: 3.000,00 €.
- Otras actuaciones en materia de reparación, sustitución o renovación de material informático, incluyendo dispositivos de red y componentes del equipo, así como la adecuación de la red actual. Se estima un presupuesto aproximado de 6.000,00 €, el cual podrá variar en función del material a adquirir en 2025.

Todas estas modificaciones se plantean con la intención de no incrementar considerablemente la inversión económica, al tiempo que permiten una renovación tecnológica de los sistemas involucrados.

En relación con los gastos que se mantendrán para el año 2025 por adquisiciones efectuadas anteriormente, se presentan a continuación (los valores son aproximados, ya que las cuantías exactas se conocerán en el momento de la renovación):

Tipo	Actuación	Ítem	importe	veces/año	total anual
Software CAD (AutoCAD)	Actualización	AutoCAD	7.220,00 €	1	7.220,00 €
Servicios nube Trevenque	Mantenimiento	VPS y Office365	999,80 €	12	11.997,60 €
Software soporte técnico	Actualización	TeamViewer e ITBrain	1.301,15 €	1	1.301,15 €
Software antimalware	Actualización	Malwarebytes	1.532,00 €	1	1.532,00 €
Control horario	Mantenimiento	Nubhora	269,85 €	4	1.079,40 €
Software gestión PDF	Actualización	Adobe	273,48 €	18	4.922,64 €
Software Nominas	Mantenimiento	A3 NOM	1.460,00 €	1	1.460,00 €
Software de registro E/S	Mantenimiento	Registro ES	1.403,67 €	1	1.403,67 €
Software soporte técnico	Actualización	Anydesk	1.194,00 €	1	1.194,00 €
Software mediciones	Actualización	Presto	864,00 €	1	864,00 €
Hosting web	Mantenimiento	Hosting Terceto	160,00 €	12	1.920,00 €
Gestion DPD	Mantenimiento	Consultoria trimestral	222,18 €	4	888,72 €
Software ERP (hosting)	Mantenimiento	Prinex	880,00 €	12	10.560,00 €
Software ERP (mantenimiento)	Mantenimiento	Prinex	1.786,48 €	4	7.145,92 €
					53.489,10 €

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 2025.

5 - PROGRAMA DE RELACIONES INSTITUCIONALES.

VISOGSA, con una activa participación en la Asociación Española de Promotores de Vivienda y Suelo (AVS), seguirá desempeñando un papel clave tanto a nivel estatal como regional, formando parte de la junta directiva de la sección andaluza y de la ejecutiva nacional. Con este compromiso, trabaja en la mejora de la normativa específica del sector, adaptándose continuamente a las nuevas necesidades de los ciudadanos.

En 2025, está prevista en Granada la celebración de las Jornadas de Economía y Contabilidad Pública, organizadas por AVS en colaboración con VISOGSA. Este evento se celebra en Granada con carácter bianual.

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

En el año 2025, tenemos previsto continuar con nuestras actividades en el marco de los convenios de cooperación establecidos con la Universidad de Granada y la Junta de Andalucía. A través de estos convenios, se ofrecerá la oportunidad a distintos becarios pertenecientes a estos colectivos para que realicen prácticas en VISOGSA. Esta iniciativa incluye a alumnos de diversas facultades y escuelas universitarias, así como a estudiantes de centros de formación profesional.

Las prácticas se desarrollarán en áreas de trabajo relacionadas, tanto directa como indirectamente, con la promoción de vivienda, la gestión de suelo y el equipamiento urbano. Está prevista la incorporación de al menos tres becarios del programa ÍCARO (ETS de Ingeniería de Edificación, Escuela de Arquitectura, Escuela Técnica Superior de Ingeniería Civil, entre otros), así como de dos becarios de grado superior de centros de formación profesional en distintas especialidades. Esta colaboración permitirá a los estudiantes cumplir con sus prácticas obligatorias y contribuirá a su desarrollo profesional.

El objetivo es fomentar el aprendizaje práctico y la integración de los jóvenes en el ámbito laboral, al tiempo que enriquecemos nuestro equipo con nuevas ideas y perspectivas. Creemos que esta interacción será beneficiosa tanto para los alumnos, que obtendrán experiencia valiosa, como para VISOGSA, que podrá contar con el apoyo fresco y dinámico de nuevos talentos en la promoción de vivienda.

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

En el año 2025, la formación del personal seguirá siendo una prioridad fundamental para garantizar su actualización continua y proporcionar un servicio al ciudadano que sea eficaz y eficiente. Nuestro objetivo es abordar las necesidades cambiantes de nuestros clientes, ofreciendo un servicio social de alta calidad que responda a sus expectativas y requerimientos.

La mayoría de los cursos de formación que se implementarán serán bonificados, lo que permitirá maximizar los recursos disponibles. Los contenidos de estos cursos serán amplios y variados, abarcando áreas clave como la normativa vigente, gestión financiera, gestión inmobiliaria y derecho urbanístico e inmobiliario.

Además, se incluirán temáticas relevantes como la fiscalidad relacionada con nuestra actividad, inteligencia emocional, control del estrés y atención al usuario. La formación también abordará la gestión de alquileres, lo que es esencial en el contexto actual de demanda habitacional.

Colaboraremos estrechamente con la Asociación de Promotores Públicos (AVS) para asegurar que nuestros programas de capacitación se alineen con las mejores prácticas del sector y las normativas en constante evolución. Esta inversión en la formación de nuestro personal no solo beneficiará a los empleados, sino que también redundará en un mejor servicio para la comunidad, contribuyendo a la misión de VISOGSA.

CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025

PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2025

CUENTAS	PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2025	VISOGSA
	A) OPERACIONES CONTINUADAS	
700,701,702,703,704,705,(706),(708),(709)	1. Importe neto de la cifra de negocio	37.100.780,36 €
71*,7930,(6930)	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-17.103.989,93 €
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	
(6009),6060,6080,6090,610*	4. Aprovisionamientos	-13.123.721,26 €
(601),(602),6061,6062,6081,6082,6092,6091	a) Consumo de mercaderías	
6092,611*,612*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.	-13.123.721,26 €
-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	0,00 €
740,747	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00 €
(640) (641) (6450)	b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	0,00 €
(642) (643), (649)	6. Gastos de personal	-1.415.195,34 €
(644), (6457), 7950,7957	a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.070.894,06 €
(62)	b) Cargas Sociales	-344.301,28 €
(631), (634), 636, 639	c) Provisiones	0,00 €
(650), (694), (695), 794, 7954	7. Otros gastos de explotación	-1.208.561,93 €
(651),(659)	a) Servicios exteriores	-1.040.786,68 €
(680)	b) Tributos	-167.775,25 €
(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.	158.165,60 €
(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 €
	Gastos excepcionales	0,00 €
	Ingresos excepcionales	0,00 €
	A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.627.594,50 €
	(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+12a+13)	
	14. Ingresos financieros	500,00 €
	a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00 €
	b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	500,00 €
	c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0,00 €
	15. Gastos financieros	0,00 €
	a) Por deudas con empresas del grupo y asociados	0,00 €
	b) Por deudas con terceros	-974.498,67 €
	c) Por actualización de provisiones	0,00 €
	16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00 €
	17. Diferencias de cambio.	0,00 €
	18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00 €
	19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero.	0,00 €
	A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	-973.998,67 €
	A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	2.653.595,83 €
	20. Impuestos sobre beneficios	-6.633,99 €
	a.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	2.646.961,84 €
	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)	2.646.961,84 €

CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025, NOTAS EXPLICATIVAS

1 - IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Enajenación de inversiones reales.

En el ejercicio 2025 VISOGSA dispondrá para su venta de 23 garajes, 17 garajes-trasteros 8 trasteros calificados en venta y 27 locales también para venta.

También cuenta en inventario con 166 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.

DETALLE VENTAS :					
A-1 EXISTENCIAS					
CENTRO	PROMOCION	UNIDADES	IMPORTE VENTA	CANCELACIÓN HIPOTECA	TESORERIA
3627	GRANADA 153	153 VI	28.865.350,40	23.747.751,00	0,00
	TOTAL IMPORTE DE VENTA		28.865.350,40		0,00
A-2 INVERSIONES INMOBILIARIAS (Viviendas)					
CENTRO	PROMOCION	UNIDADES	IMPORTE VENTA	CANCELACIÓN HIPOTECA	TESORERIA
3130	ALOMARTES ILLORA 31	7	369.600,00 €	260.717,63	84.042,37 €
3151	TORRECARDELA 18	2	96.000,00 €	48.035,94	47.964,06 €
3508	GALERA 21	5	287.000,00 €	157.324,86	129.675,14 €
3514	OTIVAR 20	3	315.000,00 €	101.205,26	182.294,74 €
3515	ORCE 17	3	183.000,00 €	144.450,20	38.549,80 €
3516	PULIANAS 31	6	645.000,00 €	393.744,05	204.005,95 €
3525	FORNES 15	2	95.000,00 €	66.381,80	28.618,20 €
3531	NEVADA 15	2	100.000,00 €	56.068,38	43.931,62 €
3535	ESCUZAR 16	4	430.000,00 €	135.809,80	262.690,20 €
3536	LA ZUBIA 51	5	425.000,00 €	176.677,90	222.822,10 €
3540	COLOMERA 10	2	120.000,00 €	58.696,80	61.303,20 €
3552	JATAR 8	4	227.500,00 €	132.782,60	68.842,40 €
3553	JATAR 10	4	217.500,00 €	131.863,68	77.011,32 €
3570	PINOS DEL VALLE 12	6	374.600,00 €	188.221,80	147.738,20 €
3599	GUALCHOS 16	3	313.500,00 €	134.251,76	146.473,24 €
3600	ORGIVA 20	5	280.000,00 €	208.206,41	55.293,59 €
3604	CALAHONDA 22	5	540.000,00 €	300.636,85	189.863,15 €
3608	GRANADA 105	5	610.000,00 €	240.576,19	322.173,81 €
3598	LOJA 36	3	285.000,00 €	136.058,02	106.191,98 €
3620	DILAR 22	4	387.000,00 €	0,00	328.950,00 €
3518	ALQUIFE 9	3	225.000,00 €	0,00	191.250,00 €
3622	JETE 9	3	210.000,00 €	0,00	178.500,00 €
3594	NIGÜELAS 2	2	110.000,00 €	55.131,66	38.368,34 €
	TOTAL IMPORTE DE VENTA		6.845.700,00	3.126.841,59	3.156.553,41

Ingresos por arrendamientos.

La facturación prevista para las viviendas calificadas en alquiler con opción a compra, alquiladas calificadas en venta y para los alojamientos durante el ejercicio 2025, teniendo en cuenta la ocupación y que se van adecuando a alquileres sociales en algunos arrendamientos según la situación familiar, se detalla en el siguiente cuadro:

ARRENDIENTO CON OPCION A COMPRA								
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GR-TR	Z. COMUNES	TRASTEROS	LOCALES	FACTURACION PREVISTA
3130	ALOMARTES ILLORA 31	24						69.566,40 €
3151	TORRECARDELA 18	8						21.606,72 €
3514	OTIVAR 16	6						23.292,00 €
3515	ORCE 16	2						5.619,84 €
3525	FORNES 15	4						13.455,84 €
3535	ESCUZAR 11	5						19.372,80 €
3552	JATAR 8	4						15.126,24 €
3553	JATAR 10	5						18.907,80 €
3570	PINOS DEL VALLE 12	8						28.924,80 €
3608	GRANADA 105	20					1	97.336,92 €
3577	LA ZUBIA 45	44						141.736,32 €
3604	CALAHONDA 22	13						37.592,64 €
3600	ORGIVA 20	17						33.825,24 €
3598	LOJA 36	36						119.145,60 €
	TOTAL	196						645.509,16 €
ALQUILER DE VIVIENDAS CALIFICADAS EN VENTA								
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GR-TR	Z. COMUNES	TRASTEROS	LOCALES	FACTURACION PREVISTA
3508	GALERA 21	9						20.919,60 €
3531	NEVADA LAROLAS	2	2					7.408,56 €
3536	LA ZUBIA 51	21						54.684,00 €
3540	COLOMERA	1						3.331,32 €
3516	PULIANAS 31	15	8					62.190,00 €
3604	CALAHONDA 22 *	4						16.707,84 €
3601	PINOS PUENTE 34	34						82.281,36 €
3599	GUALCHOS	14	1					49.802,76 €
3620	DILAR 22	20						65.592,00 €
3518	ALQUIFE	7						21.946,68 €
3622	JETE 9 VPO	8						36.528,00 €
3594	NIGUELAS 4	1						3.273,00 €
	TOTAL	136						424.665,12 €
ARRENDAMIENTO ALOJAMIENTO								
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GR-TR	Z. COMUNES	TRASTEROS	LOCALES	FACTURACION PREVISTA
3122	GRANADA 36 ALOJAMIENTOS	36				20	1	84.862,56 €
3506	CANILES 12 ALOJAMIENTOS	12						27.501,12 €
3592	OGIJARES 82 ALOJAMIENTOS	82				35		120.177,96 €
3636	LA MADRAZA 31 ALOJAMIENTO	31			1			87.014,04 €
	TOTAL	306						319.555,68 €
TOTAL FACTURACIÓN PREVISTA PARA EL EJERCICIO 2025								1.389.729,96 €

Resumen de Importe neto de cifra de negocios previstos para el ejercicio 2025.

A) Ventas	
a-1 Existencias	28.865.350,40 €
a-2 Inversiones Inmobiliarias (viviendas)	6.845.700,00 €
B) Arrendamiento	1.389.729,96 €
Total, Cifra de negocio	37.100.780,36 €

2 - VARIACIÓN DE EXISTENCIAS.

Las existencias iniciales de 2025, más los aprovisionamientos para las promociones en curso, menos el coste de baja por ventas de existencias terminadas y traspasos Inversiones Inmobiliarias, nos da las existencias finales previstas para 2025. (ANEXO I)

Las 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 2025.

	INICIALES	ALTAS	RETIROS	FINALES
	01/01/2025	2025	2025	31/12/2025
EXISTENCIAS	27.575.490,82 €	13.123.721,26 €	-24.744.371,98 €	15.954.840,10 €
INVERSIONES INMOBILIARIAS			-5.483.339,21 €	-5.483.339,21 €
PREVISIÓN EXISTENCIAS FINALES	27.575.490,82 €	13.123.721,26 €	-30.227.711,19 €	10.471.500,89 €
VARIACION EXISTENCIAS				-17.103.989,93 €

CALCULO DE VARIACIÓN DE EXISTENCIAS PREVISTO PARA 2025			
		IMPORTE	
MATERIAS PRIMAS (Terrenos)		620.566,91 €	
PRODUCTOS EN CURSO (OBRA)		24.175.321,22 €	
PRODUCTOS TERMINADOS (ACTIVOS PARA LA VENTA)		2.779.602,69 €	
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS INICIALES		27.575.490,82 €	
PRODUCTOS EN CURSO		13.123.721,26 €	
APROVISIONAMIENTOS ESTIMADOS PARA EL EJERCICIO 2025			
Localidad	TOTAL VIV.		COSTE PREVISTO
			2025
GRANADA 153	153		1.767.050,76 €
CULLAR VEGA 8	8		436.730,00 €
PULIANAS 10	10		593.040,00 €
LAS GABIAS 64	64		1.665.200,00 €
GOJAR 50	50		2.125.465,00 €
CÚLLAR 26	26		748.342,00 €
ALMUÑÉCAR 60	60	3.710.776,50 €	
GRANADA 30 VPO	30	2.077.117,00 €	
VARIACION DE EXISTENCIAS POR VENTAS		-24.744.371,98 €	
VENTAS ESTIMADAS PARA EL EJERCICIO 2025			
LOCALIDAD	%SOBRE COSTE		BAJAS PREVISTAS
GRANADA 153	100%		24.744.371,98 €
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS FINALES AL 31/12/2025		15.954.840,10 €	
INVERSIONES INMOBILIARIAS (Viviendas valor de coste)		5.483.339,21 €	
VARIACION DE EXISTENCIAS PREVISTA AL 31/12/2025		-17.103.989,93 €	

3 - 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 2025 es el que se relaciona:

PROMOCIÓN DIRECTA	IMPORTE PREVISTO
GRANADA 153	1.767.050,76 €
CULLAR VEGA 8	436.730,00 €
PULIANAS 10	593.040,00 €
LAS GABIAS 64	1.665.200,00 €
GOJAR 50	2.125.465,00 €
CÚLLAR 26	748.342,00 €
ALMUÑÉCAR 60	3.710.776,50 €
GRANADA 30	2.077.117,00 €
TOTAL PROMOCIÓN DIRECTA	13.123.721,26 €

Las nuevas actuaciones se realizarán si existe compromiso real de compra de, al menos el 50 % de los clientes, necesario para la obtención de la financiación externa.

Durante el ejercicio 2024 y 2025, se van a realizar trabajos de rehabilitación de 24 alojamientos en mal estado, actualmente sin uso y totalmente cerrados, en el edificio de Ogijares 82. Esta promoción está en inmovilizado, por lo que se incrementará su valor en el inmovilizado y no afecta a la cuenta de P y G en la amortización hasta la terminación de dicha ejecución de obra valorada en 377.263,50 € + IVA.

4 – OTROS INGRESOS DE LA EXPLOTACIÓN

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 €
La Madraza 31 Alojamientos	1.001.025,00€	40.041,00€
TOTAL	3.954.140,00€	158.165,60 €

5 - DATOS 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.

Plantilla laboral para el ejercicio 2025:

SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS EJERCICIO 2025	IMPORTE PREVISTO
640.- Sueldos y Salarios : remuneración personal calculado subida 2025 del 2%	1.045.171,44 €
640.-Remuneración practicas realizadas programa ICARO (tres becarios)	3.000,00 €
643.- Aportación Plan de Pensiones	22.722,62 €
TOTAL SUELDOS, SALARIOS Y ASIMILADOS	1.070.894,06 €

Otros gastos sociales.

OTROS GASTOS SOCIALES EJERCICIO 2025	IMPORTE PREVISTO
La Seguridad Social a cargo de la Empresa prevista para 2025	327.936,31 €
En el ejercicio 2023 se destinara según se aprobó en el 2019 .Ayudas Sociales	13.494,97 €
Formación trabajadores, en su mayoría son subvencionados se estima un gasto	2.870,00 €
TOTAL GASTOS SOCIALES	344.301,28 €

6 - OTROS GASTOS DE EXPLOTACION

Servicios Exteriores.

Reparación y Conservación.

Este epígrafe incluye todos los gastos que se prevé que se devenguen para el sostenimiento del inmovilizado material e intangible. Estos gastos son esenciales para garantizar que dichos bienes se utilicen al coeficiente máximo de rendimiento durante su vida útil. Entre los conceptos incluidos se encuentran el mantenimiento del sistema de seguridad, el soporte y mantenimiento de equipos informáticos, fotocopiadoras, sistemas de aire acondicionado y climatización, así como servicios de desinfección y limpieza.

Además, se contemplan los costos asociados al mantenimiento de las viviendas que la empresa tiene en alquiler o venta. Este aspecto es fundamental para asegurar que nuestras propiedades se mantengan en condiciones óptimas, ofreciendo un servicio de calidad a nuestros inquilinos y compradores.

Para estos conceptos, se estima un importe que se detalla en el cuadro siguiente, el cual proporciona una visión clara y estructurada de los recursos financieros necesarios para llevar a cabo estas actividades de mantenimiento y sostenibilidad. Esta planificación financiera es clave para optimizar la gestión de nuestros activos y garantizar el buen funcionamiento de nuestras operaciones.

GASTOS REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN EJERCICIO 2025	IMPORTE PREVISTO
CUENTA / 622	
Mantenimiento del sistema de seguridad , mantenimiento de ordenadores, aire acondicionado y climatización, desinfección	82.168,40 €
GASTOS ESTIMADOS PARA INMUEBLES	
Promociones Alquiler con opción compra	214.608,94 €
Alojamientos	130.338,41 €
Promociones calificadas en venta pero alquiladas	72.411,14 €
TOTAL GASTOS REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN	499.526,89 €

Servicios de Profesionales Independientes.

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

SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES EJERCICIO 2025	IMPORTE PREVISTO
CUENTA / 6230/6231	
Asesoramiento Jurídico interno	39.000,00 €
Servicio Auxiliares (Auditoria)	20.409,00 €
Gastos Notarias – Registros y procuradores	33.946,27 €
TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS EJERCICIO 2025	IMPORTE PREVISTO
CUENTA / 6232	
Mantenimiento seguridad en promociones	104.770,37 €
TOTAL SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES	198.125,64 €

Primas de Seguros

Cantidad satisfecha en concepto de las siguientes primas de seguro:

COSTES DE PÓLIZAS CONTRATADAS EJERCICIO 2025	IMPORTE PREVISTO
CUENTA / 6250	
Seguro Responsabilidad civil a favor de arquitectos y técnicos edificación	4.437,59 €
Responsabilidad Civil VISOGSA	12.272,48 €
Altos cargos (Consejo Administración VISOGSA)	2.227,89 €
Poliza Multiriesgo Oficina	1.369,13 €
Seguro de vida y Convenio Trabajadores Empresa	9.157,46 €
Seguro hogar de las viviendas pendientes de alquilar o vender	15.047,46 €
TOTAL PÓLIZAS CONTRATADAS	44.512,01 €

Publicidad y Propaganda

Se incluyen todos los gastos necesarios para la participación en Ferias Inmobiliarias especializadas, locales y Provinciales, eventos de interés para la empresa relacionados con su actividad, así como inserción en revistas del sector y anuncios, patrocinios en programas culturales, anuncios de prensa, radio, televisión; redes sociales (Instagram, Facebook) edición de imágenes, fotografías, en una realidad donde las publicaciones y la actualización digital de nuestro producto es una necesidad para la empresa y el ciudadano, acercando la empresa a nuestros clientes, dándole una visibilidad cercana para atender sus necesidades y conocer sus demandas. En una actualización constante adaptándonos a los cambios digitales siempre en pro de los ciudadanos.

Para estos gastos se estima un importe durante el ejercicio 2025:

Publicidad y Propaganda (6270)	14.800,00 €
--------------------------------	--------------------

Suministros. CUENTA / 628

Importe previsto correspondiente al consumo de electricidad y agua, tanto de las oficinas como el consumo de los Alojamientos en alquiler para el ejercicio 2025.

Suministros (6280)	49.601,40 €
--------------------	--------------------

Otros Servicios. CUENTA / 629

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

OTROS SERVICIOS EJERCICIO 2025	IMPORTE PREVISTO
Material de Oficina.	13.020,55 €
Comunicaciones (Servicios de mensajeros, correo, teléfono, otros)	8.196,15 €
Cuotas a la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. AVS Nacional + AVS Andalucía y Provincial y Motril Port	4.281,00 €
Comunidad Oficina , plazas de aparcamiento , trastero/garaje y Local	11.770,99 €
Comunidad inmuebles pendientes de vender o alquilar	183.431,50 €
Gastos diversos	13.520,55 €
TOTAL OTROS SERVICIOS	234.220,74 €

Otros tributos. CUENTA / 631

El importe previsto para los impuestos de IAE, IBI, PLUSVALIA y varias tasas correspondientes a la actividad de las promociones Inmobiliarias y oficinas, es el que a continuación se detalla:

TRIBUTOS EJERCICIO 2025	IMPORTE PREVISTO
IAE	9.056,81 €
IBI	137.468,44 €
PLUS VALIAS VENTA VIVIENDAS PREVISTAS	21.250,00 €
TOTAL OTROS TRIBUTOS	167.775,25 €

7 - AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO.

Amortización del Inmovilizado material Estimada para 2025:

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 2025	751.895,97 €

8 - INGRESOS FINANCIEROS

De valores negociables y otros instrumentos se prevé la obtención de un rendimiento financiero correspondiente a las inversiones financieras de 500€ para el ejercicio de 2025

9 - 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 2025 de 500€.

Intereses de préstamos de las promociones en alquiler y venta que aproximadamente ascenderán a 973.998.67€

10 - IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

De acuerdo con el resultado económico previsto para el 2.025 la cuota a pagar correspondiente al Impuesto de Sociedades ascenderá -6.633,99 € 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 CUENTA	CENTRO	PROMOCIÓN	SALDO INICIAL		APROVISIONAMIENTOS		PASE PROMOCIONES		SALDO FINAL		RETIROS POR		TRAS. INVERSIONES		EXISTENCIAS	
			2025	2025	2025	2025	TERMINADAS	2025	2025	VENTAS	INMOBILIARIAS	FINALES				
	3100	3184 'SANTA CRUZ DEL COMERCIO URBANIZACIÓN		20.296,02					20.296,02						20.296,02	
	3100	3191 'CASTILLEJAR		76.145,57					76.145,57						76.145,57	
	3100	3526 'HUESCAR 9 VPO (C/ NOGUERA)		3.112,30					3.112,30						3.112,30	
	3100	3587 'COGOLLOS DE GUADIX		100,00					100,00						100,00	
	3100	3623 'Güejar Sierra		162.654,65					162.654,65						162.654,65	
	3100	3628 'COGOLLOS DE GUADIX		107.494,13					107.494,13						107.494,13	
	3100	3631 'UE 50 DURCAL		250.764,24					250.764,24						250.764,24	
	3100	SOLAR SITUADO JUNTO GRANADA 153			783.000,00				783.000,00						783.000,00	
		TOTAL PREVISTO		620.566,91	783.000,00			0	1.403.566,91						1.403.566,91	
CUENTA	CENTRO	PROMOCIÓN	SALDO INICIAL		APROVISIONAMIENTOS		PASE PROMOCIONES		SALDO FINAL		RETIROS POR		TRAS. INVERSIONES		EXISTENCIAS	
			2025	2025	2025	2025	TERMINADAS	2025	2025	VENTAS	INMOBILIARIAS	FINALES				
	3300	365 'GOJAR EDIFICIO DIANA		488.219,00	2.125.465,00			0,00	2.613.684,00		0,00			0,00	2.613.684,00	
	3300	3585 'CULLAR VEGA VPO		442.598,63	436.730,00			0,00	879.328,63		0,00			0,00	879.328,63	
	3300	3602 'PULIANAS "LA JOYA" 10 VPO		264.899,76	593.040,00			0,00	857.939,76		0,00			0,00	857.939,76	
	3300	3627 GRANADA 153 VPO		22.977.321,22	1.767.050,76			-24.744.371,98	0,00		0,00			0,00	0,00	
	3300	3639 26 ALOJAMIENTOS CÜLLAR		1.322,12	748.342,00			0,00	749.664,12		0,00			0,00	749.664,12	
	3300	3640 60 ALOJAMIENTOS ALMUÑECAR		960,49	3.710.776,50			0,00	3.711.736,99		0,00			0,00	3.711.736,99	
	3300	GRANADA 30 VPO		0,00	1.294.117,00			0,00	1.294.117,00		0,00			0,00	1.294.117,00	
	3300	LAS GABIAS 64		0,00	1.665.200,00			0,00	1.665.200,00		0,00			0,00	1.665.200,00	
		TOTAL PREVISTO		24.175.321,22	12.340.721,26			-24.744.371,98	11.771.670,50		0,00			0,00	11.771.670,50	
CUENTA	CENTRO	PROMOCIÓN	SALDO INICIAL		AUMENTOS		BAJA POR VENTAS		SALDO FINAL		RETIROS POR		TRAS. INVERSIONES		EXISTENCIAS	
			2025	2025	2025	2025	TERMINADAS	2025	2025	VENTAS	INMOBILIARIAS	FINALES				
	3500	516 'ALMUÑECAR -ANTIGUO MERCADO 23 VPO		3.704,90	0,00			0,00	3.704,90						3.704,90	
	3500	620 'SANTA FE		18.701,94	0,00			0,00	18.701,94						18.701,94	
	3500	703 'PINOS PUENTE		24.297,60	0,00			0,00	24.297,60						24.297,60	
	3500	3124 'GUADIX 33 VPO (MANZANA 1)		143.215,00	0,00			0,00	143.215,00						143.215,00	
	3500	3125 'GUADIX 12 VPO (JUNTO AL RIO)		51.571,00	0,00			0,00	51.571,00						51.571,00	
	3500	3307 'GRANADA 152 VPO		32.528,64	0,00			0,00	32.528,64						32.528,64	
	3500	3507 'IZNALLOZ 40 VPO (PARCELAS 3-6)		9.398,00	0,00			0,00	9.398,00						9.398,00	
	3500	3516 'PULIANAS 31 VPO		327.900,51	0,00			0,00	327.900,51						327.900,51	
	3500	3531 'NEVADA LAROLÉS 15 VPO		666.040,79	0,00			0,00	666.040,79						666.040,79	
	3500	3557 'MOTRILL 9 VPO EN Bº VARADERO		15.400,17	0,00			0,00	15.400,17						15.400,17	
	3500	3559 'CALAHONDA 11		46.209,19	0,00			0,00	46.209,19						46.209,19	
	3500	3560 'CALAHONDA 25 VPO EN UA-14		616.932,00	0,00			0,00	616.932,00						616.932,00	
	3500	3571 'HUETOR VEGA 44		272.718,00	0,00			0,00	272.718,00						272.718,00	
	3500	3594 'NIGUELAS 4 VPO		5.000,00	0,00			0,00	5.000,00						5.000,00	
	3500	3620 'DILAR 22		545.984,95	0,00			0,00	545.984,95						545.984,95	
	3500	3627 GRANADA 153		0,00	24.744.371,98			-24.744.371,98	0,00						0,00	
		TOTAL PREVISTO		2.779.602,69	24.744.371,98			-24.744.371,98	2.779.602,69					0,00	2.779.602,69	

DEUDA PREVISTA PARA EL EJERCICIO 2025: Pendiente de incluir financiación para las promociones previstas de ejecución durante el ejercicio 2025.

ANEXO II		AÑO 2025										
DENOMINACION	Deuda Concertada	DISPOSICION RESIDENCIAL ABRIL 2025	DEUDA AL 01/01/2025	AMORTIZACIÓN AÑO 2025	INTERESES 2025	DEUDA AL 31-12-2025	SUBSIDIO PRESTAMO / SUBVENCION a partir 01/01/2025	DEUDA AJUSTADA AL 31-12-2025	PREVISION CANCELACION HIPOTECARIA 2025	DEUDA A 31 -12- 2025 DESCONTANDO CANCELACIONES PREVISTAS		
ALQUILER OPCION COMPRA												
3130 - ALOMARTES ILLORA 31 AC	2.255.615,09		968.528,22	64.175,53	49.501,73	904.352,69		904.352,69	260.717,63	643.635,06		
3151 - TORRECARDELA 18 AC	1.234.800,00		432.323,46	61.691,94	19.491,12	370.631,52		370.631,52	48.035,94	322.595,58		
3514 - OTIVAR 16 AC	1.554.200,00		268.698,83	38.950,04	12.100,77	229.748,79		229.748,79	101.205,26	128.543,53		
3515 - ORCE 16 AC	1.478.427,50		286.357,10	18.781,15	14.669,49	267.575,95		267.575,95	144.450,20	123.125,75		
3525 - FORNES 15 AC	1.419.800,00		463.692,12	66.168,26	20.905,14	397.523,86		397.523,86	66.381,80	331.142,06		
3535 - ESCUZAR 11 AC	1.066.600,00		203.410,66	29.047,35	9.177,27	174.363,31		174.363,31	135.809,80	38.553,51		
3552 - JATAR 8 AC	757.600,00		265.565,20	37.311,76	11.985,60	228.253,44		228.253,44	132.782,60	95.470,84		
3553 - JATAR 10 AC	760.600,00		230.656,25	32.914,41	10.399,02	197.741,84		197.741,84	131.863,68	65.878,16		
3570 - PINOS DEL VALLE 12 AC	985.600,00		345.073,30	49.241,61	15.557,19	295.831,69		295.831,69	188.221,80	107.609,89		
3577 - LA ZUBIA 45 AC	3.614.638,82		2.147.995,34	108.272,47	109.067,33	2.039.722,87		2.039.722,87	0,00	2.039.722,87		
3598 - LOJA 36 VPO UE/8 EL MANTILLO	3.059.640,00		1.636.107,24	157.860,64	75.489,11	1.478.246,60		1.478.246,60	136.058,02	1.342.188,58		
3600 - ORGIVA 20 AC	1.464.380,00		809.736,50	64.434,03	46.910,33	745.302,47		745.302,47	208.206,41	537.096,06		
3604 - CALAHONDA 22 AC	1.629.000,00		511.421,47	42.839,98	35.063,45	468.581,49		468.581,49	158.294,70	310.286,79		
3608 - GRANADA 105 AC	7.882.200,00		1.232.023,13	66.634,50	66.626,63	1.165.388,63		1.165.388,63	240.576,19	924.812,44		
	29.163.101,41		9.801.588,82	838.323,67	496.944,18	8.963.265,15		8.963.265,15	1.952.604,03	7.010.661,12		
ALOJAMIENTOS												
3122 - GRANADA 36 ALOJAMIENTOS	1.844.327,00		931.257,26	65.577,57	43.850,38	865.679,69	948.291,24	-82.611,55		-82.611,55		
3506 - CANILES 12 ALOJAMIENTOS	414.900,00		182.483,84	16.804,11	6.598,17	165.679,73	80.228,10	85.451,63		85.451,63		
3592 - OGJARES 82 ALOJAMIENTOS	4.563.528,38		2.013.296,62	110.752,93	101.013,96	1.902.543,69	2.145.944,10	-243.400,41		-243.400,41		
3603 - GRANADA 31 ALOJAMIENTOS I	2.009.560,00		1.286.791,65	64.187,28	66.054,44	1.222.604,37		1.222.604,37		1.222.604,37		
	6.822.755,38		4.413.829,37	257.321,89	217.516,95	4.156.507,48	3.174.463,44	982.044,04		982.044,04		
PROMOCION VENTA SITUACION ALQUILADAS												
3508 - GALERA 15 AC	1.153.770,00		412.250,45	32.831,89	15.097,01	379.418,56		379.418,56	157.324,86	222.093,70		
3516 - PULIANAS 31 AC	2.631.420,00		1.045.179,02	67.201,62	58.775,88	977.977,40		977.977,40	393.744,05	584.233,35		
3531 - LAROLAS-NEVADA 15 AC	983.363,17		325.874,36	19.054,56	14.657,16	306.819,80		306.819,80	56.068,38	250.751,42		
3536 - LA ZUBIA 51 AC	2.789.900,00		1.081.055,30	85.840,45	44.237,35	995.214,85		995.214,85	176.677,90	818.536,95		
3540 - COLOMERA 04 AC	298.927,29		87.875,35	6.156,14	3.733,90	81.719,21		81.719,21	58.696,80	23.022,41		
3594 - NIGÜELAS 4 VPO	293.680,00		75.795,34	4.077,47	2.799,97	71.717,87		71.717,87	55.131,66	16.586,21		
3599 - GUALCHOS 16 VPO R.GENERAL	1.265.400,00		728.112,17	29.618,93	45.811,59	698.493,24		698.493,24	134.251,76	564.241,48		
3601 - PINOS PUENTE 34 VPO	2.483.870,00		909.794,15	69.979,83	54.970,34	839.814,32		839.814,32	0,00	839.814,32		
3535-ESCUZAR I	94.654,35		38.657,64	2.759,77	1.410,59	35.897,87		35.897,87	0,00	35.897,87		
3604-CALAHONDA 4	408.960,00		284.915,45	11.957,46	18.043,75	272.957,99		272.957,99	142.342,15	130.615,84		
	12.403.944,81		4.989.509,23	329.478,12	259.537,54	4.660.031,11		4.660.031,11	1.174.237,56	3.485.793,55		
VENTA												
3627 -GRANADA 153 ***	23.747.751,00	23.747.751,00								0		
	23.747.751,00											
	72.137.552,60	23.747.751,00	19.204.927,42	1.425.123,68	973.998,67	17.779.803,74		14.605.340,30	3.126.841,59	11.478.498,71		
***3627 GRANADA 153	Este préstamo al estar en periodo de carencia no amortiza y se quedará cancelado durante el 2025 por subrogación de los clientes.											