

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2024

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2024

Este programa se ha diseñado para el próximo ejercicio económico 2024, el cual, representa las aspiraciones de inversión de nuestra empresa, la "Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada, S.A." (VISOGSA).

La elaboración de este plan ha sido influenciada por una serie de desafíos y circunstancias que actualmente prevalecen en el sector. A continuación, se resumen algunos de los factores clave que hemos considerado:

- 1. Regulación compleja:** El entorno regulatorio relacionado con empresas cuyo propósito es la construcción y oferta de viviendas de protección oficial (VPO) es intrincado y desafiante.
- 2. Cambio en planes de vivienda:** Tanto a nivel estatal como andaluz, los planes de vivienda se han orientado principalmente hacia la promoción de viviendas en alquiler, eliminando las ayudas y subvenciones para la promoción de viviendas de VPO en venta.
- 3. Dificultades de financiación:** Experimentamos dificultades para obtener financiación de las entidades bancarias, debido a regulaciones restrictivas que afectan a quienes desean adquirir viviendas de VPO.
- 4. Falta de subvenciones:** La falta de subvenciones por parte de la administración para ciertos programas de vivienda complica la viabilidad de nuevas promociones.
- 5. Acceso para jóvenes:** Consideramos que sería beneficioso que los nuevos planes se enfocaran en facilitar el acceso a la vivienda en venta para jóvenes.

Es importante destacar que todas estas dificultades y circunstancias que influyen en la viabilidad económica, financiera y comercial de VISOGSA, junto con las regulaciones específicas que nos afectan, han sido cuidadosamente consideradas durante la formulación de nuestro Programa de Actuación, Inversión y Financiación para el año 2024.

Este programa busca abordar estos desafíos y aprovechar las oportunidades que se presenten en el entorno cambiante. Esperamos que, con la implementación de este plan, VISOGSA pueda avanzar con éxito en sus objetivos comerciales y de inversión en el próximo ejercicio económico.

1- PROGRAMA DE PROMOCIÓN DIRECTA.

Las promociones previstas en este plan de inversión estarán al amparo del Plan Estatal 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	
CÚLLAR VEGA	8
EN CONSTRUCCIÓN	
GRANADA	153
ALOJAMIENTOS	
CÚLLAR	15
TOTAL	176

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 2.024, 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. (2024)

En la actualidad, VISOGSA en línea con el principio de responsabilidad económica, ha realizado investigaciones en para 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 alcanzar los siguientes objetivos para el año 2024:

- 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 2023 por lo que se transfiere a 2024.
- Reparación de cajetines de conexión rotos o en mal estado (1.500,00 €). NOTA: Esta actuación no se realizó en 2023 por lo que se transfiere a 2024.

- 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 2024.

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 2024 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 CAD (AutoCAD)	Actualización	AutoCAD	7.220,00 €	1,00 €	7.220,00 €
Software mantenimiento CPD	Mantenimiento	Garantia HP CPD	3.107,35 €	1,00 €	3.107,35 €
Software soporte técnico	Actualización	TeamViewer e ITBrain	1.146,40 €	1,00 €	1.146,40 €
Software CAD (Revit)	Actualización	Revit	1.415,00 €	1,00 €	1.415,00 €
Software antimalware	Actualización	Malwarebytes	1.570,38 €	1,00 €	1.570,38 €
Control horario	Mantenimiento	Nuhora	264,00 €	4,00 €	1.056,00 €
Software gestión PDF	Actualización	Adobe	193,68 €	17,00 €	3.292,56 €
Software Nomina	Mantenimiento	A3 NOM	1.885,00 €	1,00 €	1.885,00 €
Software mantenimiento CPD	Mantenimiento	VMWare	233,25 €	1,00 €	233,25 €
Software de registro E/S	Mantenimiento	Registro ES	1.403,67 €	1,00 €	1.403,67 €
Software soporte técnico	Actualización	Anydesk	1.194,00 €	1,00 €	1.194,00 €
Software mantenimiento CPD	Mantenimiento	Veeam Backp	306,70 €	1,00 €	306,70 €
Cuota Backup online	Mantenimiento	Nube 1 TB Trevenque	2.149,20 €	1,00 €	2.149,20 €
Software mediciones	Actualización	Presto	720,00 €	1,00 €	720,00 €
Ofimatica	Alquiler	Office 365	11,70 €	288,00 €	3.369,60 €
Hosting web	Mantenimiento	Hosting Terceto	90,00 €	12,00 €	1.080,00 €
Gestion DPD	Mantenimiento	Consultoria trimestral	222,18 €	4,00 €	888,72 €
Software ERP	Mantenimiento	Prinex	1.691,74 €	4,00 €	6.766,96 €
					38.804,79 €

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 2024.

5- PROGRAMA DE RELACIONES INSTITUCIONALES

VISOGSA, como miembro activo de la Asociación Española de Promotores de Vivienda y Suelo, (A.V.S.) seguirá manteniendo una notable presencia en el Sector Inmobiliario Protegido, tanto a nivel estatal, como regional, a través de la sección de Andalucía en la Junta Directiva, miembro de la ejecutiva nacional, en una labor en pro de una mejora en la normativa específica de nuestro sector, adaptándonos a las nuevas necesidades de los ciudadanos.

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

En el 2.024 tenemos previsto, siempre dentro del marco de los convenios de cooperación suscritos con la Universidad de Granada, Junta de Andalucía; que distintos becarios pertenecientes a dichos colectivos realicen prácticas en VISOGSA, alumnos de distintas Facultades y Escuelas Universitarias, 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 prácticas 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 2.024, la formación del personal en aras de su actualización continua, un servicio al ciudadano eficaz y eficiente, cubriendo las necesidades que de forma cambiante aparecen en nuestros clientes, con un servicio social de calidad. La mayoría de los cursos de formación son bonificados, sus contenidos son amplios, destacando formación propia siempre 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, inteligencia emocional, control del stress, atención al usuario, gestión de alquileres....

**CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA
PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.024**
PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2024

CUENTAS	PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2024	VISOGSA
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
700,701,702,703,704,705,(706),(708),(709)	1. Importe neto de la cifra de negocio	6.223.210,56 €
71*,7930,(6930)	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	9.539.715,61 €
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	-12.746.481,42 €
(6009),(6060),6080,6090,610*	4. Aprovisionamientos	-12.746.481,42 €
(601),(602),6061,6062,6081,6082,6092,6091	a) Consumo de mercaderías	
6092,611*,612*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.	
-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 €
	b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	224.899,96 €
	6. Gastos de personal	-1.370.701,40 €
(640) (641) (6450)	a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.053.685,76 €
(642) (643), (649)	b) Cargas Sociales	-317.015,64 €
(644), (6457), 7950,7957	c) Provisiones	0,00 €
(62)	7. Otros gastos de explotación	-753.221,64 €
(631), (634), 636, 639	a) Servicios exteriores	-722.061,87 €
(650), (694), (695), 794, 7954	b) Tibutos	-31.159,77 €
(651),(659)	c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	0,00 €
	d) Otros gastos de gestión corriente	0,00 €
	8. Amortización de inmovilizado	-779.883,00 €
(680)	a) Amortización del inmovilizado intangible	0,00 €
(681)	b) Amortización del inmovilizado material	-27.987,03 €
(682)	c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-751.895,97 €
746	9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	161.098,43 €
7951,7952,7955,7956	10. Excesos de provisiones	0,00 €
	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00 €
	a) Deterioro y pérdidas	0,00 €
(690), 790	Del inmovilizado intangible	0,00 €
(691), 791	Del inmovilizado material	0,00 €
(692), 792	De las inversiones financieras	0,00 €
	b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00 €
(670), 770	Del inmovilizado intangible	0,00 €
(671), 771	Del inmovilizado material	0,00 €
(672), 772	De las inversiones financieras	0,00 €
774	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	498.637,10 €
	(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+12a+13)	
	14. Ingresos financieros	1.200,00 €
760	a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00 €
761, 762, 767, 769	b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.200,00 €
746	c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0,00 €
	15. Gastos financieros	-441.176,71 €
	a) Por deudas con empresas del grupo y asociados	0,00 €
	b) Por deudas con terceros	-441.176,71 €
	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)	-439.976,71 €
	A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	58.660,39 €
	20. Impuestos sobre beneficios	-146,65 €
	a.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	58.513,74 €
	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)	58.513,74 €

CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA PARA EL EJERCICIO 2024

NOTAS EXPLICATIVAS

1. IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Enajenación de inversiones reales.

En el ejercicio 2024 VISOGSA dispondrá para su venta de 22 viviendas, 9 garajes, 1 garajes-trasteros calificados en venta y 8 locales también para venta.

Es conveniente, para el fiel cumplimiento de las previsiones la supeditación de las cifras de ventas a los ingresos, y el lógico vaivén del mercado, así como las expectativas que varían según mercado hipotecario.

El importe de ventas de las promociones en existencias estimadas para el ejercicio 2023 fue de 1.132.800,47€ del que solo se va ha cumplir al cierre del ejercicio 557.720,20€, esto es debido a tener que pasar dos promociones a alquiler por no tener compradores.

De las Inversiones Inmobiliarias se previó un importe de 1.850.388,13 € y se estima para el cierre del ejercicio 2023 un importe de 2.141.323,46€.

DETALLE VENTAS :					
A-1 EXISTENCIAS					
CENTRO	PROMOCION	UNIDADES	IMPORTE VENTA	CANCELACIÓN HIPOTECA	TESORERIA
3124	'GUADIX 33 VPO (MANZANA 1)	1 LOCAL	128.893,50		128.893,50
3125	'GUADIX 12 VPO (JUNTO AL RIO)	1 LOCAL	46.413,90		46.413,90
3307	'GRANADA 152 VPO	8 GARAJES Y 1 LOCAL	152.229,17		152.229,17
3559	'CALAHONDA 11	1 LOCAL	41.588,27		41.588,27
3560	'CALAHONDA 25 VPO EN UA-14	1 GARAJE Y 2 LOCALES	301.770,01		301.770,01
3620	'DILAR 22	1GA TR Y 2 LOCALES	79.751,50		79.751,50
TOTAL IMPORTE DE VENTA			750.646,35		750.646,35
A-2 INVERSIONES INMOBILIARIAS (Viviendas)					
CENTRO	PROMOCION	UNIDADES	IMPORTE VENTA	CANCELACIÓN HIPOTECA	TESORERIA
3130	ILLORA-ALOMARTES	2	180.443,70	79.154,42	53.099,07
3514	OTIVAR 16	2	236.260,76	76.263,28	113.755,17
3536	LA ZUBIA 51	1	90.000,00	58.081,74	31.918,26
3552	JATAR 8	1	82.514,62	37.730,83	8.082,44
3553	JATAR 10	1	121.546,88	37.408,78	43.691,00
3600	ORGIVA 20	1	98.341,41	47.036,80	32.431,81
3608	GRANADA 95	9	1.055.184,25	457.891,47	485.632,70
3604	CALAHONDA 22	2	215.000,00	131.036,49	83.963,51
3508	GALERA 21	3	210.000,00	103.515,36	106.484,64
TOTAL IMPORTE DE VENTA			2.289.291,62	1.028.119,17	959.058,60
A-3 INMOVILIZADO INTANGIBLE (Derecho Superficie)					
3303	DERECHO DE SUPERFICIE CONSTITUCIONAL				
	1 DE LA UE 8,03 PGOU DE GRANADA. * (Diputación Granada	1	1.522.123,35		1.522.123,35
<i>*Este valor puede verse modificado</i>					

TOTAL DE INGRESOS PREVISTOS POR VENTAS **4.562.061,32€**

Se están realizando gestiones que afectan al derecho de superficie que VISOGSA tiene por 75 años en el sector 8.03 (Ayuntamiento de Granada-Duet).

De prosperar según lo previsto, dicha gestión supondría un gran impulso para normalizar nuestras cuentas de clientes y tesorería.

Ingresos por arrendamientos.

La facturación prevista para las viviendas calificadas en alquiler con opción compra, alquiladas calificadas en venta y para los alojamientos durante el ejercicio 2024 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
3130	ALOMARTES-ILLORA 31	27				25
3151	TORRECARDELA 18	18				13
3514	OTIVAR 16	9				7
3515	ORCE 16	7				4
3525	FORNES 15	14				5
3535	ESCUZAR 11	7				7
3552	JATAR 8	8				5
3553	JATAR 10	7				6
3570	PINOS DEL VALLE 11	11				9
3598	LOJA 36	36				22
3608	GRANADA 95	34			1	31
3577	LA ZUBIA 45	45				40
3604	CALAHONDA 22 (18)	18				18
3600	ORGIVA 20	20				17
	TOTALES					209
						710.431,76 €
ALQUILER DE VIVIENDAS CALIFICADAS EN VENTA						
* Calificadas en venta, se han ofrecido en alquiler con opción a compra						
3508	GALERA 21*	14				11
3531	NEVADA (Laroles)*	13	2			3
3536	LA ZUBIA 51 *	32				30
3540	COLOMERA *	4				4
3516	PULIANAS 31*	25	8			31
3604	CALAHONDA 22 (4)*	4				1
3601	PINOS PUENTE 34 *	34				34
3594	NIGUELAS 2	2				2
3599	LOS GUALCHOS	16	1			17
3622	JETE	8				8
3620	DILAR	22				22
3518	ALQUIFE	9				7
		152				170
						495.868,00 €
ARRENDAMIENTO ALOJAMIENTOS						
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GR-TR	TRASTEROS	LOCALES
3122	GRANADA 36 ALOJAMIENT.	36		20	1	57
3506	CANILES 12 ALOJAMIENTOS	12				10
3592	OGIJARES 82 ALOJAMIENT.	82		35		93
3636	GRANADA 31 ALOJAMIENTOS	31				31
		161				191
						TOTAL PREVISTO ARRENDAMIENTO
						1.488.872,04 €

Resumen de Importe neto de cifra de negocios previstos para el ejercicio 2024

A) Ventas	
a-1 Existencias	750.646,35€
a-2 Inversiones Inmobiliarias (viviendas)	2.289.291,62€
a-3 Derecho superficie Institucional	1.522.123,35€
B) Arrendamiento	1.488.872,04€
C) Encargo de Gestión de Proyectos Diputación	40.000,00€
D) Estimación encargo de Diputación para carreteras	60.000,00€
D) Convenios de Gestión Ayuntamientos	72.277,20€
Total Cifra de negocio	6.223.210,56€

2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS

Existencias iniciales 2024 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 2024. (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 2024.

	INICIALES	ALTAS	RETIROS	FINALES
	01/01/2024	2024	2024	31/12/2024
EXISTENCIAS	13.444.457,52 €	12.746.481,42 €	-750.646,35 €	25.440.292,59 €
INVERSIONES INMOBILIARIAS			-1.334.822,32 €	-1.334.822,32 €
DERECHO DE SUPERFICIE INSTITU.			-1.121.297,14 €	-1.121.297,14 €
PREVISIÓN EXISTENCIAS FINALES	13.444.457,52 €	12.746.481,42 €	-3.206.765,81 €	22.984.173,13 €
VARIACION EXISTENCIAS				9.539.715,61 €

CALCULO DE VARIACIÓN DE EXISTENCIAS PREVISTO PARA 2024		
		IMPORTE
MATERIAS PRIMAS (Terrenos)		620.566,91 €
PRODUCTOS EN CURSO (OBRA)		9.860.957,72 €
PRODUCTOS TERMINADOS (ACTIVOS PARA LA VENTA)		2.962.932,89 €
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS INICIALES		13.444.457,52 €
PRODUCTOS EN CURSO		
APROVISIONAMIENTOS ESTIMADOS PARA EL EJERCICIO 2024		12.746.481,42 €
Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO
		2024
GRANADA	153	10.514.221,42 €
CULLAR VEGA	8	767.260,00 €
CULLAR 15 ALOJAMIENTOS	15	715.000,00 €
INVERSIÓN EN SOLAR (JUNTO SOLAR GRANADA 153)	1	750.000,00 €
		0,00 €
		0,00 €
VARIACION DE EXISTENCIAS POR VENTAS		
VENTAS ESTIMADAS PARA EL EJERCICIO 2024		
LOCALIDAD	%SOBRE COSTE	BAJAS PREVISTAS
'GUADIX 33 VPO (MANZANA 1)	100%	128.893,50 €
'GUADIX 12 VPO (JUNTO AL RIO)	100%	46.413,90 €
'GRANADA 152 VPO	100%	152.229,17 €
'CALAHONDA 11	100%	41.588,27 €
'CALAHONDA 25 VPO EN UA-14	75%	301.770,01 €
'DILAR 22	70%	79.751,50 €
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS FINALES AL 31/12/2024		25.440.292,59 €
INVERSIONES INMOBILIARIAS (Viviendas valor de coste)		1.334.822,32 €
DERECHO SUPERFICIE		1.121.297,14 €
VARIACION DE EXISTENCIAS PREVISTA AL 31/12/2024		9.539.715,61 €

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 2.024 es el que se relaciona:

PROMOCIÓN DIRECTA

Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO	COSTE PREVISTO
		2023	2024
GRANADA	153	7.552.761,20	10.514.221,42
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	
CULLAR VEGA	8		767.260,00
CULLAR 15 ALOJAMIENTOS	15		715.000,00
INVERSIÓN EN SOLAR (JUNTO SOLAR GRANADA 153)	1		750.000,00
TOTAL INVERSIÓN EN PROMOCIÓN DIRECTA		9.639.048,32	12.746.481,42 €

Como se puede comprobar en los costes previstos para el 2023 existe una desviación en la promoción de Granada-153 por importe de 2.160.895,87€.

El resto de las promociones previstas no se han realizado durante el 2023 por no tener demanda exceptuando Cúllar Vega. que si tenemos demandantes de vivienda.

La promoción de Cúllar Vega, está prevista una duración de la obra de dos años 2024 y 2025, se construirán 8 viviendas, se iniciaría una vez obtenida la Financiación.

Para la promoción de Cúllar-15 Alojamientos la duración prevista de la obra es de dos años comenzando en 2024, para esta promoción solicitaremos financiación y se está estudiando la posibilidad de solicitar subvención.

Se está gestionando con el Ayuntamiento de Almuñécar la cesión de un solar para la construcción de 100 alojamientos.

Se van a realizar trabajos de rehabilitación en el edificio de los 82 alojamientos de Ogijares por un gasto estimado de 350.000 €. Dicha inversión pretende aumentar el valor del bien del inmovilizado, por lo tanto, no se computa en la cuenta de pérdidas y ganancias al ser una rehabilitación del edificio.

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 €

Subvención Rehabilitación Edificio La Madraza 31 Alojamientos **42.973,83€**

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 2024 está compuesta por 24 trabajadores:

640.- Sueldos y Salarios : remuneración personal se ha calculado con la	1.022.430,50 €
640.-Remuneración practicas realizadas programa ICARO (tres becarios)	9.000,00 €
643.- Aportación Plan de Pensiones SIN ACTUALIZACION IPC	22.255,26 €
IMPORTE PREVISTO SUELdos, SALARIOS Y ASIMILADOS	1.053.685,76 €

Otros gastos sociales.

La Seguridad Social a cargo de la Empresa prevista para 2024	299.349,82 €
En el ejercicio 2023 se destinara según se aprobó en el 2019 .Ayudas Sociales	13.165,82 €
Formación trabajadores, en su mayoría son subvencionados se estima un	4.500,00 €
IMPORTE PREVISTO CARGAS SOCIALES	317.015,64 €

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 2024	IMPORTE
CUENTA / 622	
Mantenimiento del sistema de seguridad , mantenimiento de ordenadores, fotocopiadora , aire acondicionado y climatización, desinfección	38.804,79 €
GASTOS ESTIMADOS PARA INMUEBLES	
Promociones Alquiler con opción compra	235.265,25 €
Alojamientos	78.124,32 €
Promociones calificadas en venta pero alquiladas	58.384,00 €
IMPORTE PREVISTO REPARACION Y CONSERVACION	410.578,36 €

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 €
TRABAJOS REALIZADOS POR OTRS EMPRESAS	IMPORTE PREVISTO
CUENTA / 6232	
Mantenimiento seguridad en promociones	77.419,00 €
TOTAL SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES	168.057,39 €

Primas de Seguros

Cantidad satisfecha en concepto de las siguientes primas de seguro:
CUENTA /625

ESTIMACION DE COSTES DE POLIZAS CONTRATADAS PARA EL EJERCICIO 2024	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 Multirriesgo Oficina	1.214,70 €
Seguro de vida y Convenio Trabajadores Empresa	9.012,68 €
Seguro hogar 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, Web y redes sociales y buzoneo

Para estos gastos se estima un importe durante el ejercicio 2024:

Publicidad y Propaganda (6270)	20.000,00 €
--------------------------------	-------------

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 2024:

Suministros (6280)	36.840,00 €
--------------------	-------------

Otros Servicios

Cuenta /629

Epígrafe que recoge las siguientes partidas de coste estructural de mantenimiento de la empresa previstas para 2024:

- 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 y	7.392,60 €
- Comunidad Oficina , plazas de aparcamiento y trastero +	8.600,00 €
- Gastos diversos	13.520,55 €
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 31.159,77€ detalle:

- IAE / IBI 25.159,77€
- PLUS VALIA 6.000,00€

8. AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO

Amortización del Inmovilizado material

Estimada para 2024:

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 y calificadas en ventas alquiladas.

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 - LAROLES-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	51.704,00 €
3620- DILAR 22 VPO R.GENERAL	29.598,80 €
3518- ALQUILE 9 VPO	14.918,39 €
3636- LA MADRAZA 31 ALOJAMIENTOS	64.849,00 €
3622-JETE	21.980,00 €
3594-NIGUELAS	2.380,00 €
AMORTIZACIÓN PREVISTA EJERCICIO 2024	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 2024

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 2024 de 2.000€.

Intereses de préstamos de la promoción en alquiler y venta que aproximadamente ascenderán a 439.179,71 €

16. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Impuestos sobre beneficios

De acuerdo con el resultado económico previsto para el 2024 la cuota a pagar correspondiente al Impuesto de Sociedades ascenderá -146,65 € 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

TERRENOS/SOLAR	CENTRO PROMOCIÓN	SALDO INICIAL	APROVISIONAMIENTOS 2024	PASE PROMOCIONES TERMINADAS	SALDO FINAL	RETIROS POR TRAS. INVERSIONES EXISTENCIAS FINALES	
						2024	VENTAS
						INMOBILIARIAS	
3184 'SANTA CRUZ DEL COMERCIO URBANIZACIÓN	20.296,02			20.296,02		20.296,02	
3191 'CASTILLEJAR	76.145,57			76.145,57		76.145,57	
3526 'HUESCAR 9 VPO (C/ NOGUERA)	3.112,30			3.112,30		3.112,30	
3587 'COGOLLLOS DE GUADIX	100,00			100,00		100,00	
3623 'GUEJAR SIERRA	162.654,65			162.654,65		162.654,65	
3628 'COGOLLLOS DE GUADIX	107.494,13			107.494,13		107.494,13	
3631 'UE 50 DURCAL	250.764,24			250.764,24		250.764,24	
SOLAR SITUADO JUNTO GRANADA 153	750.000,00			750.000,00		750.000,00	
TOTAL PREVISTO	620.566,91			1.370.566,91	0	1.370.566,91	
PROMOCION EN CURSO							
3651 'GOALAR EDIFICIO DIANA	1.213,70			1.213,70		1.213,70	
3144 'PURULLENA N° VPO	537,96			537,96		537,96	
3197 'PROMOCIONES EN ESTUDIO	8.008,32			8.008,32		8.008,32	
3513 'LOJA CONVENIO SUELTO	1.150,00			1.150,00		1.150,00	
3585 'CULLAR VEGA VPO	440.248,14			767.260,00		1.207.508,14	
3616 'CASTILLEJAR 7 VPO	255,20			255,20		255,20	
3618 'BENALUJA 8 VPP	26.143,08			26.143,08		26.143,08	
3622 'PROMOCION CURSO JETE 9	0,00			0,00		0,00	
3623 'GUEJAR SIERRA	8.796,85			8.796,85		8.796,85	
3627 'GRANADA 160 VPO	9.332.511,37			10.514.221,42		19.846.732,79	
3628 'COGOLLLOS DE GUADIX	-132,09			-132,09		-132,09	
3630 'RESTABAL 6 VPO	227,99			227,99		227,99	
3631 'DURCAL	29.935,47			29.935,47		29.935,47	
3632 'VALDERRUBIO 4 VPO	12.061,73			12.061,73		12.061,73	
CULLAR 15 ALQUILERAMIENTOS	0,00			715.000,00		715.000,00	
TOTAL PREVISTO	9.860.957,72	11.996.481,42		21.857.439,14	0	21.857.439,14	
PROMOCIONES TERMINADAS PARA LA VENTA							
516 'ALMUÑÉCAR -ANTIGÜO MERCADO 23 VPO	3.334,41			3.334,41		3.334,41	
620 'SANTA FE	16.831,75			16.831,75		16.831,75	
703 'PINOS PUENTE	21.867,84			21.867,84		21.867,84	
3124 'GUADIX 33 VPO (MANZANA 1)	128.893,50			128.893,50		0,00	
3125 'GUADIX 12 VPO (JUNTO AL RIO)	46.413,90			46.413,90		0,00	
3307 'GRANADA 152 VPO	152.229,17			152.229,17		0,00	
3507 'ZNALLOZ 40 VPO (PARCELAS 3-6)	8.458,20			8.458,20		8.458,20	
3516 'PULIANAS 31 VPO	295.110,46			295.110,46		295.110,46	
3531 'NEVADA LAROLES 15 VPO	668.055,28			668.055,28		668.055,28	
3546 'SALOBREÑA 6 VPO EN 1º VARADERO	97.204,95			97.204,95		97.204,95	
3557 'MOTRIL 9 VPO EN 1º VARADERO	13.860,15			13.860,15		13.860,15	
3559 'CALAHONDA 11	41.588,27			41.588,27		0,00	
3560 'CALAHONDA 25 VPO EN UA-14	586.085,40			586.085,40		284.315,39	
3571 'HUETOR VEGA 44	316.290,81			316.290,81		316.290,81	
3620 'DILAR 22	566.708,80			566.708,80		486.957,30	
TOTAL PREVISTO	2.962.932,89	0		2.962.932,89	-750.646,35	2.212.286,54	
TOTAL EXISTENCIAS INICIALES Y FINALES PREVISI	13.444.457,52	12.746.481,42		26.190.938,94	-750.646,35	25.440.292,59	



INFORME DEUDA PENDIENTE PARA EL EJERCICIO 2024

DENOMINACION	DEUDA Concretada	DISPOSICION RESIDENCIAL ABRIL	DEUDA AL 01-01-2024	AMORTIZACIÓN AÑO 2024	INTERESES 2024	AÑO 2024			PREVISION CANCELACION HIPOTECAS 2024	DEUDA AJUSTADA AL 31-12-2024
						DEUDA A.M. 31-12-2024	SUBSIDIO PRESTAMO / SUBVENCIÓN a partir 01/01/2024	SUBSIDIO PRESTAMO / SUBVENCIÓN a partir 01/01/2024		
ALQUILER OPCIÓN COMPRA										
3130 - ALQUILERES ILLORA 31 AC	2.255.615,99		1.068.161,42	70.825,98	35.479,89	997.335,44	0,00	79.154,42	918.181,02	
3151 - TORRECARDELA 18 AC	1.234.800,00		490.598,16	58.435,74	23.190,30	432.462,42	0,00	0,00	42.462,42	
3514 - OTIVAR 16 AC	1.554.200,00		305.584,91	36.897,06	14.428,06	268.787,95	0,00	76.263,38	192.524,57	
3515 - ORCE 16 AC	1.478.427,50		304.071,17	19.515,04	11.238,84	284.556,13	0,00	0,00	284.556,13	
3525 - FORNIS 15 AC	1.419.800,00		526.520,98	62.675,82	28.872,60	463.844,26	0,00	0,00	463.844,26	
3535 - ESCUZAR 11 AC	1.066.600,00		269.599,40	32.104,64	12.740,54	237.594,76	0,00	0,00	237.594,76	
3552 - JATAR 8 AC	757.600,00		301.571,52	35.440,32	14.701,16	266.131,70	0,00	37.703,83	228.406,37	
3553 - JATAR 10 AC	760.600,00		262.366,72	31.266,02	12.407,80	231.100,20	0,00	37.408,78	193.691,42	
3570 - PINOS DEL VALLE 12 AC	985.600,00		392.213,06	46.642,42	18.509,81	345.570,64	0,00	0,00	345.570,64	
3577 - LA ZUBIA 45 AC	3.614.638,32		2.247.379,10	126.313,74	50.119,02	2.121.065,36	0,00	0,00	2.121.065,36	
3598 - LOJA 36 VPO UES8 EL MANTILLO	3.059.640,00		1.785.592,05	149.164,70	85.863,43	1.636.427,35	0,00	0,00	1.636.427,35	
3600 - ORGIVA 20 AC	1.464.380,00		870.091,96	60.114,94	52.089,33	809.976,12	0,00	47.036,80	762.939,32	
3604 - CALAHONDA 22 AC	1.629.000,00		979.565,67	65.303,48	61.345,67	914.362,19	0,00	31.036,49	783.325,70	
3608 - GRANADA 116 AC	7.882.200,00		2.287.550,06	129.359,97	55.056,71	2.158.290,69	0,00	457.891,44	1.700.393,65	
29.613.101,41			12.691.569,88	924.059,87	475.652,97	11.167.510,01	0,00	866.522,04	10.300.981,97	
ALQUILERES										
3122 - GRANADA 136 ALQUILERES	1.844.327,90		993.126,85	64.883,94	40.703,07	92.249,91	1.038.970,58	0,00	-10.727,61	
3306 - CANILES 12 ALQUILERES	414.900,00		198.049,62	16.977,65	5.397,70	181.971,97	99.055,53	0,00	82.866,44	
3392 - OGJALRES & ALQUILERES	4.563.528,38		2.119.305,51	134.226,17	82.711,43	2.005.079,24	2.335.438,10	0,00	-31.558,86	
3603 - GRANADA 31 ALQUILERES LA MADRAZA	2.009.560,00		1.347.191,14	70.125,84	44.851,55	1.277.699,30	0,00	1.276.993,30		
8.332.315,38			4.658.510,02	266.213,60	173.663,75	4.392.287,42	3.474.514,21	0,00	917.773,21	
PROMOCIÓN VENTAS/HASTA CON ALQUILERADAS										
3308 - GALERA 15 AC	1.153.770,00		482.088,80	35.995,27	13.145,66	446.093,53		103.515,36	342.578,17	
3316 - PULLANAS 31 AC	2.631.420,00		1.707.537,73	84.283,48	80.030,89	1.623.253,85		0,00	1.623.253,85	
3331 - LA ROLES-NEVADA 15 AC	983.363,17		376.207,74	24.035,30	6.877,26	352.172,04		0,00	352.172,04	
3536 - LA ZUBIA 51 AC	2.789.900,00		1.531.431,85	103.661,54	41.905,35	1.427.700,31		58.081,74	1.369.688,57	
3540 - COLOMERA 04 AC	298.927,29		125.910,84	7.914,34	5.255,89	117.996,50		0,00	117.996,50	
3571 - HUETOR VEGA 01 AC	68.500,00		28.222,33	1.808,66	779,36	26.413,67		0,00	26.413,67	
3590 - GUARCHIOS 16 PROY GENERAL	1.265.400,00		756.236,46	31.754,33	36.192,74	724.482,13		0,00	724.482,13	
3601 - PINOS PUENTE 34 VPO	2.483.870,00		975.514,25	65.746,05	58.204,13	90.976,20		0,00	90.976,20	
11.675.150,46			5.983.149,20	355.198,97	243.391,28	5.627.350,23		5.466.354,13		
VENTA										
3335-ESCUZAR 1	94.654,35		41.209,31	2.807,79	1.125,81	38.401,52				
3594 - NIÑUELAS 4 VPO	293.680,00		80.248,36	4.255,57	2.217,34	75.992,69				
3604-CALARIONDA 4	408.960,00		296.154,01	11.211,91	18.789,31	284.942,10				
3627-GRANADA 13	23.747.751,00		12.083.237,47	0,00	0,00	0,00				
74.215.612,60			12.083.737,47	23.150.831,68	1.563.747,71	914.840,46	21.587.083,97	3.474.514,21	1.028.119,14	16.685.114,31