

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2.021

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2021

El presente Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF), previsto para el próximo ejercicio económico 2.021, recoge las expectativas de inversión de la “Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada, S.A.” (VISOGSA).

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

- Existe una regulación compleja en lo que respecta a las Empresas cuyo objeto social contempla la construcción y puesta a disposición de viviendas de VPO.
- El nuevo Plan Estatal de vivienda hace hincapié solo en la promoción de viviendas en alquiler, orientando en la misma línea el Plan Andaluz de Vivienda, pendiente aún de su aprobación.
- Existe dificultad de financiación para la promoción de viviendas de VPO en determinados programas, como es el caso de actuaciones en venta.
- Existe dificultad de financiación por parte de las entidades bancarias, así como una regulación muy acotada para las personas que decidan comprar una vivienda de VPO.
- 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 apostarán 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 2021.

1.- PROGRAMA DE PROMOCIÓN DIRECTA.

Las promociones previstas en este plan de inversión estarán al amparo del Nuevo Plan Estatal de vivienda 2018-2021, regulada por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo y del Decreto 141/2006, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, también se encuentran condicionados a la obtención de financiación necesaria.

LOCALIDAD	Nº VIVIENDAS
VENTA	
INICIADAS	
Granada	153
Benalúa	4
Valderrubio	4
El Valle	6
Purullena	6
EN CONSTRUCCIÓN	
Guadix	15
Cullar Vega	4
Jete	9
Granada "La Madraza"	35
TOTAL	236

Para las promociones iniciadas y en construcción que están destinadas a la venta se está gestionando financiación hipotecaria por un importe aproximado de 20.395.919,68 €, dos años de carencia y subrogación del comprador. Este importe estimado no ha podido ser gestionado durante el 2020 por estar condicionado a licencia de obras.

3.- ESTUDIO DE SOLARES PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS Y OTRAS POSIBLES 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.

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

Durante el 2.021, se continuará la gestión de cobro de los recibos por precio aplazado de venta de los 39 grupos de viviendas de Promoción Pública promovidos por VISOGSA entre 1.981 y 1.983, a favor de la Junta de Andalucía.

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

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

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

En la actualidad, VISOGSA en línea con el principio de responsabilidad económica, ha realizado investigaciones en aras 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 2021:

- 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 2020 por lo que se transfiere a 2021.
- Reparación de cajetines de conexión rotos o en mal estado (**1.500,00 €**). NOTA: Esta actuación no se realizó en 2020 por lo que se transfiere a 2021.
- 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 **3.000,00** euros. Es un precio aproximado, porque dependerá del material a adquirir en 2021.
- Renovación de la versión de Office por Office 365 (aproximadamente: **3.150,00** euros/anuales).
- Adquisición de software para la realización de teletrabajo: **2.575,00** 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 2021 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	5.888,00 €	1,00 €	5.888,00 €
Software CAD	Actualización	Revit	1.710,00 €	1,00 €	1.710,00 €
Software mediciones	Actualización	Presto	12,00 €	12,00 €	144,00 €
Hosting web	Mantenimiento	Hosting Terceto	90,00 €	12,00 €	1.080,00 €
Software gestión PDF	Actualización	Adobe	203,32 €	15,00 €	3.049,80 €
Software Nominas	Mantenimiento	A3 NOM	1.525,00 €	1,00 €	1.525,00 €
Software soporte técnico	Actualización	TeamViewer e ITBrain	1.964,80 €	1,00 €	1.964,80 €
					15.361,60 €

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 2021.

6.- PROGRAMA DE RELACIONES INSTITUCIONALES

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

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

Dentro del marco de los convenios de cooperación suscritos con la Universidad, con la Fundación Universidad-Empresa y con la Junta de Andalucía, realizarán prácticas en VISOGSA, alumnos de distintas Facultades y Escuelas Universitarias en áreas de trabajo relacionadas directa o indirectamente con la promoción inmobiliaria de vivienda, suelo y equipamiento, durante el 2020 no se ha podido contratar prácticas para la Empresa debido a la situación actual de pandemia (COVID-19), contemplamos la posibilidad de la contratación de al menos dos becarios del programa ICARO para el 2021.

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

En el 2.021 se continuará la formación del personal de forma que esté preparado para responder a las mayores exigencias del momento y para que la empresa pueda seguir prestando sus servicios de calidad, de forma eficaz y eficiente, atendiendo las necesidades de nuestros clientes, con un servicio social de calidad. Es destacable la continua participación en cursos de actualización ofimática, internet, marketing, atención al cliente, gestión financiera y gestión inmobiliaria, derecho urbanístico e inmobiliario, impuestos, etc. Hay que destacar que la mayoría de estos cursos son bonificados.

**CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA
PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.021**

PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2021

CUENTAS	PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2021	VISOGSA
	A) OPERACIONES CONTINUADAS	
700,701,702,703,704,705,(706),(708),(709)	1. Importe neto de la cifra de negocio	4.130.047,15 €
71*,7930,(6930)	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	4.904.468,90 €
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	
(6009),6060,6080,6090,610*	4. Aprovisionamientos	-6.921.667,14 €
(601),(602),6061,6062,6081,6082,6092,6091	a) Consumo de mercaderías	
6092,611*,612*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.	-6.921.667,14 €
-607	c) Trabajos realizados por otras empresas	
(6931),(6932),(6933),(7931,7932,7933	d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	
75	5. Otros ingresos de la explotación	611.479,73 €
740,747	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00 €
(640),(641),(6450)	b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	611.479,73 €
(642),(643),(649)	6. Gastos de personal	-1.228.101,23 €
(644),(6457), 7950,7957	a) Sueldos, salarios y asimilados	-938.219,06 €
(62)	b) Cargas Sociales	-289.882,17 €
(631),(634), 636, 639	c) Provisiones	0,00 €
(650),(694),(695), 794, 7954	7. Otros gastos de explotación	-1.119.675,21 €
(651),(659)	a) Servicios exteriores	-950.132,16 €
(680)	b) Tributos	-169.543,05 €
(681)	c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones	0,00 €
(682)	comerciales	0,00 €
746	d) Otros gastos de gestión corriente	0,00 €
7951,7952,7955,7956	8. Amortización de inmovilizado	-696.725,89 €
(690), 790	a) Amortización del inmovilizado intangible	0,00 €
(691), 791	b) Amortización del inmovilizado material	-38.031,58 €
(692), 792	c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-658.694,31 €
(670), 770	9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	1.131.107,03 €
(671), 771	10. Excesos de provisiones	0,00 €
(672), 772	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00 €
774	a) Deterioro y pérdidas	0,00 €
(678)	Del inmovilizado intangible	0,00 €
778	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	810.933,34 €
	(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	-421.226,46 €
	a) Por deudas con empresas del grupo y asociados	0,00 €
	b) Por deudas con terceros	-421.226,46 €
	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)	-420.026,46 €
	A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	390.906,88 €
	20. Impuestos sobre beneficios	-977,27 €
	a.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	389.929,61 €
	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)	389.929,61 €

CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA PARA EL EJERCICIO 2021

NOTAS EXPLICATIVAS

1.IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Enajenación de inversiones reales.

En el ejercicio 2021 Visogsa dispondrá para su venta de 52 viviendas, 54 garajes, 3 garajes-trasteros 11 trasteros calificados en venta y 36 locales también para venta. Se ha estimado para este ejercicio y dependiendo de la obtención de financiación al comprador, Los precios de venta están fijados en la calificación según modulo y plan Estatal y Andaluz al que estén sujetas.

CENTRO	PROMOCION	VENTA					IMPORTE VENTA ESTIMADO	% DE VENTA ESTIMADO	IMPORTE VENTA ESTIMADO
		VIVIENDAS	GARAJES	GA-TR	TRASTEROS	LOCALES			
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	18				6	2.350.407,00		
3507	IZNALLOZ 40 (P-3 y 6)			3			12.513,36		
3514	OTIVAR 20	13					216.063,25		
3540	COLOMERA *		1				20.394,15		
3546	SALOBREÑA 6					1	192.000,00		
3549	ALBOLOTE 18			1			4.664,43		
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*		5			1	803.476,57		
3615	GRANADA 30	5					94.427,92		
3608	GRANADA 105 *					1	250.000,00		
3577	LA ZUBIA 45					2	190.800,95		
3604	CALAHONDA 22 (4)*					3	718.720,40		
3594	NIGÜELAS 4	2				1	182.743,19	50%	91.371,60
3600	ORGIVA 20					1	155.683,00		
3599	LOS GUALCHOS *		1		1		21.123,50		
3620	DILAR (22 V.P. 4 Libres)	22	6	2	6	11	3.225.032,70	40%	1.290.013,08
3518	ALQUIFE (Venta)	9					649.038,42		
3621	GUADIX (Venta)	15					1.500.970,98	50%	750.485,49
3585	CULLAR VEGA (Venta)	4					524.099,38	50%	262.049,69
	TOTALES	52	51	3	11	36	9.885.925,00		2.393.919,86

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

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 2021 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							FACTURACION PREVISTA
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GR-TR	TRASTEROS	LOCALES	
3130	ALOMARTES-ILLORA 31	31					95.108,51
3151	TORRECARDELA 18	18					33.344,28
3514	OTIVAR 16	16					63.861,22
3515	ORCE 16	16					48.467,62
3525	FORNES 15	15					38.169,52
3535	ESCUZAR 11	11					42.913,34
3552	JATAR 8	8					21.585,81
3553	JATAR 8	8					32.116,93
3570	PINOS DEL VALLE 11	11					25.953,13
3608	GRANADA 95	95					424.149,89
3577	LA ZUBIA 45	45					57.713,68
3604	CALAHONDA 22 (18)	18					88.476,35
3600	ORGIVA 20	20					48.249,48
3598	LOJA 36	36					108.000,00
	TOTALES	348					1.128.109,76 €
ALQUILER DE VIVIENDAS CALIFICADAS EN VENTA							
CENTRO	* Calificadas en venta, se han ofrecido en alquiler con opción a compra						FACTURACION PREVISTA
3508	GALERA 21*	15					29.880,54 €
3531	NEVADA (Laroles)*	13					6.369,02 €
3536	LA ZUBIA 51 *	33					44.248,61 €
3540	COLOMERA *	4		1			15.060,68 €
3571	HUETOR VEGA 44*	1					3.461,40 €
3516	PULIANAS 31*	25		16			103.991,22 €
3604	CALAHONDA 22 (4)*	4				3	19.661,41 €
3601	PINOS PUENTE 34 *	34					98.050,63 €
3599	LOS GUALCHOS	16	1		1		62.509,32 €
		145					383.232,83 €
ARRENDAMIENTO ALOJAMIENTOS							
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GR-TR	TRASTEROS	LOCALES	FACTURACION PREVISTA
3122	GRANADA 36 ALOJAMIENT.	36					106.222,21
3506	CANILES 12 ALOJAMIENTOS	12			12		15.830,49
3592	OGIJARES 82 ALOJAMIENT.	82					102.732,00
		130					224.784,70 €
TOTAL FACTURACION PREVISTA PARA EL EJERCICIO DE 2021							1.736.127,29 €

Resumen de Importe neto de cifra de negocios previstos para el ejercicio 2021

A) Ventas	2.393.919,86€
B) Arrendamiento	1.736.127,29€
Total Cifra de negocio	4.130.047,15€

2. VARIACIÓN DE EXISTENCIAS DE PRODUCTOS TERMINADOS Y EN CURSO

Variación de existencias está calculada teniendo en cuenta las existencias iniciales (Anexo I) incorporando la previsión para el 2021 el coste de los trabajos realizados para las promociones en curso, aumentando el valor de las existencias.

Teniendo en cuenta los activos vendidos hay que dar de baja el valor de coste correspondiente de cada uno de ellos en productos terminados (activos para la venta) (Anexo I) lo que nos da el valor final de las existencias a 31/12/2021.

TOTAL EXISTENCIAS INICIALES	17.252.406,68€
TOTAL EXISTENCIAS FINALES	22.156.875,58€
VARIACION DE EXISTENCIAS	4.904.468,90€

El resultado de variación de existencias según se detalla a continuación es de 4.904.468,90€

CALCULO DE VARIACIÓN DE EXISTENCIAS PREVISTO PARA 2021		
		IMPORTE
MATERIAS PRIMAS (Terrenos)		2.144.172,86 €
PRODUCTOS EN CURSO (OBRA)		6.407.962,92 €
PRODUCTOS TERMINADOS (ACTIVOS PARA LA VENTA)		8.700.270,90 €
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS INICIALES		17.252.406,68 €
 PRODUCTOS EN CURSO		
APROVISIONAMIENTOS ESTIMADOS PARA EL EJERCICIO 2021		
Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO
		2021
GRANADA	153	4.632.125,88 €
JETE	9	552.352,33 €
BENALUA	4	321.147,25 €
Granada 35 Aptos. La Madraza	35	552.325,32 €
VALDERRUBIO	4	308.140,34 €
PURULLENA	6	138.450,62 €
EL VALLE	6	417.125,40 €
 VARIACION DE EXISTENCIAS POR VENTAS		
VENTAS ESTIMADAS PARA EL EJERCICIO 2021		
LOCALIDAD	%SOBRE COSTE	BAJAS PREVISTAS
GUADIX	50%	754.304,00 €
NIGÜELAS 4	50%	59.656,07 €
CULLAR VEGA	50%	218.604,65 €
DILAR	40%	984.633,52 €
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS FINALES AL 31/12/2021		22.156.875,58 €
VARIACION DE EXISTENCIAS PREVISTA AL 31/12/2021		4.904.468,90 €

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 2.021 es el que se relaciona:

PROMOCIÓN DIRECTA

Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO
		2020
GRANADA	153	4.632.125,88 €
JETE	9	552.352,33 €
BENALUA	4	321.147,25 €
Granada 35 Aptos. La Madraza	35	552.325,32 €
VALDERRUBIO	4	308.140,34 €
PURULLENA	6	138.450,62 €
EL VALLE	6	417.125,40 €
TOTAL INVERSION EN PROMOCION DIRECTA		6.921.667,14 €

5. OTROS INGRESOS DE LA EXPLOTACION

Ingresos por subvenciones al alquiler con opción a compra y Alojamientos
Estos ingresos corresponden a las siguientes promociones:

Subvenciones de capital traspasadas al resultado del ejercicio (Alquiler opción compra a 10 años)

Promoción	Subvención	Año 2021
Játar 10	179.532,50 €	17.953,25 €
Játar 8	179.472,50 €	17.947,25 €
Pinos del Valle 12	247.500,00 €	24.750,00 €
Torrecardela 18	313.875,00 €	31.387,50 €
Escúzar 16	246.472,50 €	24.647,25 €
Otivar 20	350.610,00 €	35.061,00 €
Fornes 15	336.862,50 €	33.686,25 €
Illora- Alomartes 31	545.580,00 €	54.558,00 €
La Zubia 45	619.660,00 €	61.966,00 €
Orce 17	358.025,00 €	35.802,50 €
Calahonda 18	180.261,00 €	18.026,10 €
Granada 95	1.198.710,90 €	119.871,09 €
Orgiva 20	176.989,40 €	17.698,94 €
TOTAL	4.933.551,30	493.355,13 €

Subvenciones de capital traspasadas 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 2021 está formada por 25 trabajadores.

Sueldos y Salarios : remuneración personal	935.219,06€
Remuneración practicas realizadas programa ICARO	3.000,00€
Aportación Plan de Pensiones	20.212,02€

Otros gastos sociales.

Gastos imputables directamente al personal laboral de VISOGSA, concretamente un seguro de vida cuya prima anual es de 7.894,20€.

Así mismo se prevé gastos de desplazamiento, dietas y otros, por importe de 11.306,63-€ para ejercicio 2021.

La Seguridad Social a cargo de la Empresa prevista para 2021 es de 273.642,17€

En el ejercicio 2021 se destinara según se aprobó en el 2019 el importe de 12.240.-€ anuales para ayudas al Trabajador.

Formación personal 4.000.-€.

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 2021	IMPORTE
Mantenimiento del sistema de seguridad, mantenimiento de ordenadores, fotocopiadoras, aire acondicionado y climatización, desinfección...	33.565,28€
GASTOS ESTIMADOS PARA INMUEBLES	
Promociones Alquiler con opción compra	75.789,39 €
Alojamientos	435.275,61 €
Promociones calificadas en venta pero alquiladas	13.937,86 €
Resto promociones pendientes de vender	8.676,01 €
Total estimado para inmuebles	533.678,87€
TOTAL REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN (6220)	567.244,15€

Servicios de Profesionales Independientes.

Engloba el importe que se satisface a los profesionales por los servicios prestados a la empresa, según se detalla para 2021:

SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES (6230)	IMPORTE PREVISTO
Asesoramiento Jurídico interno	45.920,32€
Servicio Auxiliares (Auditoria)	20.000,00€
Gastos Notarias – Registros y otros	11.000,00€
Gestión ventas	47.579,14€
JURIDICOS CONTENCIOSOS (6231)	
Gastos Procuradores	6.200,00€
Gastos Judiciales	26.534,39€
TRABAJOS REALIZADOS POR OTRS EMPRESAS(6232)	
Mantenimiento seguridad en promociones	49.423,43€
TOTAL SERVICIOS PROFESIONALES INDEPENDIENTES (623)	206,657,28€

Primas de Seguros

Pólizas contratadas en concepto de Responsabilidad Civil y Multirriesgo para el ejercicio 2021 con un coste estimado según se detalla:

Estimación de coste de polizas contratadas para el ejercicio 2021	IMPORTE
Seguro Responsabilidad civil decenal a favor de arquitectos y técnicos	3.274,81€
Responsabilidad Civil VISOGSA	6.189,94€
Altos cargos (Consejo Administración Visogsa)	2.123,00€
Poliza Multirriesgo Oficina	1.182,31€
Poliza seguro hogar de las viviendas pendiente de alquilar ó vender	10.717,70€
TOTAL PRIMAS DE SEGUROS (6250)	20.212,95€

Publicidad y Propaganda

CUENTA / 627

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 2021:

Publicidad y Propaganda (627)	3.000,00€
--------------------------------------	------------------

Suministros

CUENTA /628

Importe previsto correspondiente al consumo de electricidad y agua tanto de las oficinas como el consumo de los Alojamientos en alquiler, se prevé el importe de : **47.508,32€**

Otros Servicios

CUENTA/629

Epígrafe que recoge las siguientes partidas de coste estructural de mantenimiento de la empresa previstas para 2.021:

- Material de Oficina.	18.654,00€
- Comunicaciones. (Servicios de mensajeros, correo, teléfono, otros)	2.000,00€
- Cuotas a la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. AVS Nacional + AVS Andalucía y Provincial y Motril Port	7.392,60€
- Comunidad Oficina , plazas de aparcamiento y trastero + garaje e inmuebles pendientes de vender	26.897,50€
- Gastos diversos	31.364,13€
TOTAL OTROS SERVICIOS (629)	86.308,63€

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 169.543,05€ detalle:

- IAE 14.172,17€
- IBI 147.444,88€
- TASAS 3.600,00€
- PLUS VALIA 4.326,00€

8. AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO

Amortización del Inmovilizado material

Estimada para 2021:

AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE
Aplicaciones informáticas	6.031,10€
Construcciones	19.450,94 €
Instalaciones técnicas	4.311,35 €
Mobiliario	29,61 €
Equipos para procesos de información	8.208,54 €
AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO MATERIAL PREVISTA	38.031,58 €

Amortización de las Inversiones Inmobiliarias

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

AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS	IMPORTE
GRANADA 36 ALOJAMIENTOS	36.899,17 €
ILLORA ALOMARTE 31 VPO	37.430,12 €
TORRECARDELA 18 VPO	20.470,50 €
CANILES 12 ALOJAMIENTOS	9.266,71 €
GALERA 21 VPO	20.490,20 €
OTIVAR 20 VPO (C/ Atocha)	28.284,50 €
ORCE 17 VPO	23.613,72 €
FORNES 15 VPO	21.722,10 €
ESCUZAR 16	18.605,56 €
LA ZUBIA 51 VPO	39.462,43 €
COLOMERA 10 VPO	5.696,73 €
JATAR 8 VPO	12.212,21 €
JATAR 10 VPO	10.175,64 €
PINOS DEL VALLE 12 VPO	15.393,95 €
LA ZUBIA 45 VPO (2º FASE)	55.980,97 €
OGIJARES 82 ALOJAMIENTOS	74.216,74 €
ORGIVA-MATADERO 20 VPO	24.492,29 €
CALAHONDA 22 VPO	28.363,52 €
GRANADA 105 VPO-PPN4	109.905,04 €
GUALCHOS 16 VPO R.GENERAL	25.124,48€
PINOS PUENTE 34 VPO	38.945,53€
AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS PREVISTAS	658.694,31 €

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 1.200,00€ para el ejercicio de 2021.

15. GASTOS FINANCIEROS

Gastos Financieros

Gastos financieros con entidades de crédito para la financiación de las promociones de viviendas en alquiler con opción a compra, venta y alojamientos.

Para el ejercicio 2021 se estiman unos intereses por los vencimientos correspondientes a la deuda con entidades financieras, un importe de 421.226,46€ .

20. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Impuestos sobre beneficios

De acuerdo con el resultado económico previsto para el 2.021 la cuota a pagar correspondiente al Impuesto de Sociedades ascenderá 977,27.-€ aproximadamente, considerando la bonificación del 99% de la cuota íntegra prevista en base al artículo 32 de la ley 43/95, por la prestación de servicios comprendidos en el artículo 25 de la ley 7/1985, de 2 de Abril, de Bases del Régimen Local: Art. 25.2.d “ Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, promoción y gestión de viviendas...”

ANEXO I								
Cuenta	Descripción	SALDO INICIAL	APROVISION	PASE PROMOCIONES	SALDO FINAL	RETIROS POR	TRASPASO AL	EXISTENCIAS
		2021	2021	TERMINADAS	2021	VENTAS	NMOMILIZAC	FINALES
TERRENOS/SOLAR								
3100.0000364.	Chineneas 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.	NUEVA 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.	Guéjar 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	UE50DURCAL	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	537,76	138.450,62	0,00	138.988,38	0,00	0,00	138.988,38
3300.0003585.	Cúllar Vega VPO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3300.0003584.	Marchal VPO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3300.0003597.	Rubite 10 V.P.O.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3300.0003598.	LOJA 36 VPO UE/8 EL MANTILLO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3300.0003618.	Benalúa 8 VPP	27.128,79	321.147,25	0,00	348.276,04	0,00	0,00	348.276,04
3300.0003621.	GUADIX 15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3300.0003622.	PROMOCION CURSO JETE 9	243.480,13	552.352,33	0,00	795.832,46	0,00	0,00	795.832,46
3300.0003623.	Guéjar Sierra	8.190,00	0,00	0,00	8.190,00	0,00	0,00	8.190,00
3300.0003625.	GOJAR EDIFICIO DIANA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3300.0003627.	GRANADA 126 VPO	3.776.010,70	4.632.125,88	0,00	8.408.136,58	0,00	0,00	8.408.136,58
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	22.318,06	0,00	0,00	22.318,06	0,00	0,00	22.318,06
3300.0003632.	Valderrubio 4 VPO	10.654,22	308.140,34	0,00	318.794,56	0,00	0,00	318.794,56
3300.0003630.	Restabal (EL VALLE) 6 VPO	227,99	417.125,40	0,00	417.353,39	0,00	0,00	417.353,39
3300.0003633.	Alicún de Ortega 8 VPO	255,20	0,00	0,00	255,20	0,00	0,00	255,20
3300.0003636.	Granada 35 Aptos. La Madraza	2.311.151,75	552.325,32	0,00	2.863.477,07	0,00	0,00	2.863.477,07
	SALDO	6.407.962,92	6.921.667,14	0,00	13.329.630,06	0,00	0,00	13.329.630,06
PRODUCTO TERMINADO PARA LA VENTA								
'3500.0000516.	23 V.P.O. ALMUÑÉCAR -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	1.156.280,34	0,00	0,00	1.156.280,34	0,00	0,00	1.156.280,34
'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
'3500.0003518.	Alquife 9 VPO	715.859,30	0,00	0,00	715.859,30	0,00	0,00	715.859,30
'3500.0003531.	Nevada Lardés 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
'3500.0003549.	ALBOLOTE 18	3.583,71	0,00	0,00	3.583,71	0,00	0,00	3.583,71
'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
3300.0003585.	Cúllar Vega VPO	437.209,30	0,00	0,00	437.209,30	-218.604,65	0,00	218.604,65
'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
'3500.0003615.	Granada PP25 N4 30 VPO	53.839,38	0,00	0,00	53.839,38	0,00	0,00	53.839,38
350000003620.	DILAR 22	2.461.583,81	0,00	0,00	2.461.583,81	-984.633,52	0,00	1.476.950,29
3300.0003621.	GUADIX 15	1.508.608,00	0,00	0,00	1.508.608,00	-754.304,00	0,00	754.304,00
	SALDO	8.700.270,90	6.921.667,14	0,00	8.700.270,90	-2.017.198,24	0,00	6.683.072,66
	TOTAL EXISTENCIAS INICIALES	17.252.406,68			TOTAL EXISTENCIAS FINALES			22.156.875,58
	TOTAL EXISTENCIAS INICIALES	17.252.406,68						
	TOTAL EXISTENCIAS FINALES	22.156.875,58						
	VARIACION DE EXISTENCIAS	4.904.468,90						
	APROVISIONAMIENTOS PREVISTOS 2021							
	RETIROS DE EXISTENCIAS POR VENTAS PREVISTOS 2021/ INVERSIONES INMOBILIARIAS							
	MOVIMIENTOS POR TERMINACION DE OBRA ENTRE CUENTAS 330 Y 350							

