

**PROGRAMA
DE ACTUACIÓN,
INVERSIÓN Y
FINANCIACIÓN 2.019**

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN 2019

El presente Programa de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF), previsto para el próximo ejercicio económico 2.019, recoge las expectativas de inversión de la “Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada, S.A.” (VISOGSA).

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

- Existe una regulación compleja en lo que respecta a las Empresas cuyo objeto social contempla la construcción y puesta a disposición de viviendas de VPO.
- El nuevo Plan Estatal de vivienda hace hincapié solo en la promoción de viviendas en alquiler, orientando en la misma línea el Plan Andaluz de Vivienda, pendiente aún de su aprobación.
- Existe dificultad de financiación para la promoción de viviendas de VPO en determinados programas, como es el caso de actuaciones en venta.
- Existe dificultad de financiación por parte de las entidades bancarias, así como una regulación muy acotada para las personas que decidan comprar una vivienda de VPO.
- Existe una problemática debida al impago de recibos de viviendas en alquiler y alquiler con opción de compra dispuestas, quedando indefensa la Empresa ante estos impagos, así como sin cobertura social los inquilinos.
- No existen subvenciones por parte de la administración para determinados programas de vivienda, lo que dificulta la viabilidad de nuevas promociones.

Esta serie de dificultades y circunstancias para conseguir la viabilidad económica, financiera y comercial de las Empresas como Visogsa, unidas a las nuevas regulaciones específicas y que afectan a dichas Empresas, han sido tenidas en cuenta a la hora de realizar nuestro Programa de Actuación, Inversión y Financiación 2019.

1.- PROGRAMA DE PROMOCIÓN DIRECTA. TRAMITADAS

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.

A.- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL TRAMITADAS

EN VENTA

LOCALIDAD	Nº VIVIENDAS
INICIADAS	
Expte: 3621 : Guadix	15
Expte: 3622 : Jete	9
Expte: 3627: Granada	126
Expte: 3618: Benalua	8
Expte: 3585: Cullar Vega	4
PENDIENTES DE INICIAR	
VALDERRUBIO	4
EL VALLE	6
ALICÚM DE ORTEGA	8
TOTAL	180

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

Se están estudiando las ofertas presentadas por distintos Ayuntamientos a través del sistema Granada en Red, así como propuestas de particulares y Ayuntamientos que han ofertado directamente suelo a VISOGSA.

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

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

Durante el 2.019, se continuará la gestión de cobro de los recibos por precio aplazado de venta de los 39 grupos de viviendas de Promoción Pública promovidos por VISOGSA entre 1.981 y 1.983, a favor de la Junta de Andalucía.

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

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

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

En la actualidad, Visogsa en línea con el principio de responsabilidad económica, ha realizado investigaciones en pos de realizar un ahorro considerable en el gasto ordinario regular, buscando siempre, mediante sistema de concurrencia la oferta más ventajosa tanto desde el punto de vista económico como tecnológico.

Por lo tanto se ha seguido el principio de ahorrar, e invertir un porcentaje de lo ahorrado en tecnológica, buscando el desarrollo óptimo del sistema a la par que se resuelven deficiencias estructurales consideradas críticas.

Una vez analizados los casos más urgentes y estudiado posibles soluciones se estimaron que sería necesario realizar los siguientes objetivos para el 2019:

- Cambio de la ubicación de la aplicación de ERP del sistema local a Internet, valorado en 685 euros mensuales (8.220,00 € anuales).
- Otras actuaciones en materia de reparación, sustitución o renovación de material de informática como dispositivos de red, componentes del equipo, adecuación de la red actual,... Se podría estimar sobre los 3.000,00 euros.

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

Respecto a los gastos que se mantienen para el año 2018 de adquisiciones efectuadas con anterioridad podemos encontrar (son valores aproximados, ya que las cuantías exactas no se conocerán hasta la fecha de renovación):

Tipo	Actuación	Ítem	importe	veces/año	total anual
Software ERP	Mantenimiento	Prinex	1.181,92 €	4,00 €	4.727,68 €
Software CAD	Actualización	Revit	1.710,00 €	1,00 €	1.710,00 €
Software mediciones	Actualización	Presto	12,00 €	12,00 €	144,00 €
Hosting web	Mantenimiento	Hosting Terceto	90,00 €	12,00 €	1.080,00 €
Software gestión PDF	Actualización	Adobe	203,32 €	12,00 €	2.439,84 €
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 €
					13.591,32 €

Todas estas cantidades están expresadas sin IVA.

6.- PROGRAMA DE RELACIONES INSTITUCIONALES

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

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

En el 2.019 dentro del marco de los convenios de cooperación suscritos con la Universidad, con la Fundación Universidad-Empresa y con la Junta de Andalucía, realizarán prácticas en VISOGSA alumnos de distintas Facultades y Escuelas Universitarias en áreas de trabajo relacionadas directa o indirectamente con la promoción inmobiliaria de vivienda, suelo y equipamiento.

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

En el 2.019 se continuará la formación del personal de forma que esté preparado para responder a las mayores exigencias del momento y para que la empresa pueda seguir prestando sus servicios de calidad, de forma eficaz y eficiente, atendiendo las necesidades de nuestros clientes, con un servicio social de calidad. Es destacable la continua participación en cursos de actualización ofimática, internet, marketing, atención al cliente, gestión financiera y gestión inmobiliaria, derecho urbanístico e inmobiliario, impuestos, etc. Hay que destacar que la mayoría de estos cursos son bonificados.

9.- AUDITORÍA SOCIAL CIUDADANA

Una vez terminado el Informe del Bien Común , durante el ejercicio 2019 se realizara la Auditoría Externa del informe elaborado en base a la matriz 4.0.

CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA
PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.019

PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2019

CUENTAS	PREVISIÓN DE CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA EL EJERCICIO 2019	VISOGSA
	A) OPERACIONES CONTINUADAS	
700,701,702,703,704,705,(706),(708),(709)	1. Importe neto de la cifra de negocio	6.610.837,78 €
71*,7930,(6930)	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	7.701.991,50 €
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	
(6009),6060,6080,6090,610*	4. Aprovisionamientos	-10.835.825,18 €
(601),(602),6061,6062,6081,6082,6092,6091	a) Consumo de mercaderías	
6092,611*,612*	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.	-10.835.825,18 €
-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	-1.136.224,85 €
(644), (6457), 7950,7957	a) Sueldos, salarios y asimilados	-855.419,97 €
(62)	b) Cargas Sociales	-280.804,88 €
(631), (634), 636, 639	c) Provisiones	0,00 €
(650), (694), (695), 794, 7954	7. Otros gastos de explotación	-1.030.692,20 €
(651),(659)	a) Servicios exteriores	-819.127,36 €
(680)	b) Tributos	-211.564,84 €
(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	-631.206,05 €
7951,7952,7955,7956	a) Amortización del inmovilizado intangible	0,00 €
(690), 790	b) Amortización del inmovilizado material	-38.523,95 €
(691), 791	c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-592.682,10 €
(692), 792	9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	
(670), 770	10.Excesos de provisiones	0,00 €
(671), 771	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00 €
(672), 772	a) Deterioro y pérdidas	0,00 €
774	Del inmovilizado intangible	0,00 €
(678)	Del inmovilizado material	0,00 €
778	De las inversiones financieras	0,00 €
(6610), (6611), (6615), (6616), (6620),(6621)	b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00 €
(6640), (6641), (6650), (6651), (6654), (6655)	Del inmovilizado intangible	0,00 €
(6612), (6613), (6617), (6618), (6622), (6623)	Del inmovilizado material	0,00 €
(6624), (6642), (6643), (6652), (6653), (6656)	De las inversiones financieras	0,00 €
(6657),(669)	12. Diferencias negativas en combinaciones de negocios	0,00 €
(660)	12a. Subvenciones concedidas y transferencias realizadas por la entidad	0,00 €
(663), 763	- al sector público local de carácter administrativo	0,00 €
(668), 768	- Al sector público local de carácter empresarial o fundacional	0,00 €
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698)	- a otros	0,00 €
(699), 766,773,775,796,797,798,799	13. Otros resultados	0,00 €
(6300), 6301, (633), 638	Gastos excepcionales	0,00 €
	Ingresos excepcionales	0,00 €
	A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.290.360,73 €
	(1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+12a+13)	
	14. Ingresos financieros	8.000,00 €
	a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00 €
	b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	8.000,00 €
	c) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero	0,00 €
	15. Gastos financieros	-242.443,40 €
	a) Por deudas con empresas del grupo y asociados	0,00 €
	b) Por deudas con terceros	-242.443,40 €
	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)	-234.443,40 €
	A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	1.055.917,33 €
	20. Impuestos sobre beneficios	-2.442,70 €
	a.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	1.053.474,63 €
	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)	1.053.474,63 €

CUENTA DE RESULTADOS PREVISTA PARA EL EJERCICIO 2.019

NOTAS EXPLICATIVAS

1.IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIO

Enajenación de inversiones reales.

En el ejercicio 2019 Visogsa dispondrá para su venta de 78 viviendas, 56 garajes, 10 garajes-trasteros 10 trasteros calificados en venta y 33 locales también para venta. Se ha estimado para este ejercicio y dependiendo de la obtención de financiación al comprador, el valor de venta es según calificación por lo que analizando los costes se podría hacer rebaja en los precios.

CENTRO	PROMOCION	VENTA					IMPORTE TOTAL	SITUACION % VENTA	IMPORTE VENTA ESTIMADA
		VIVIENDAS	GARAJES	GA-TR	TRASTEROS	LOCALES			
0620	SANTA FE					1			
0703	PINOS PUENTE 22					1	76.500,00		
3108	ARMILLA 32 (M-1)**			5			102.960,25	100%	102.960,25
3124	GUADIX 33					1	257.000,00		
3125	GUADIX 12					1	105.000,00		
3307	GRANADA 152**		24			6	2.528.624,00	20%	505.724,80
3507	IZNALLOZ 40 (P-3 y 6)				3		12.513,36		
3514	OTIVAR 20		13				216.063,25		
3535	ESCUZAR 16	1					129.677,43		
3546	SALOBRENA 6					1	192.000,00		
3549	ALBOLOTE 18				1		4.664,43	100%	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	717.768,00		
3615	GRANADA 30		5				94.427,92		
3608	GRANADA 105 *					1	250.000,00		
3603	GRANADA 24	24					2.260.853,23		
3614	SALOBRENA 20	5					472.491,71	100%	472.491,71
3594	NIGÜELAS 4	2				1	182.743,19	100%	182.743,19
3600	ORGIVA 20					1	94.800,00		
3107	ARMILLA 83	24		3			2.269.927,40	100%	2.269.927,40
3620	DILAR (18 V.P. 4 Libres)	22	6	2	6	13	3.598.489,33	40%	1.439.395,73
	TOTALES	78	56	10	10	33	14.575.878,08		4.977.907,51
* Calificadas en venta, se han ofrecido en alquiler con opción a compra									
** Vendidos 1 cochera y 1 local, sin esciturar									

Ingresos por arrendamientos.

Los ingresos por arrendamiento de VPO calificados en venta, Alquiler con opción a compra y Alojamientos se han calculado sobre un 58% de ocupación previsto para el ejercicio de 2.019 según detalle siguiente:

Alquiler viviendas calificadas en venta autorizadas alquiler.

ALQUILER DE VIVIENDAS CALIFICADAS EN VENTA								
* Calificadas en venta, se han ofrecido en alquiler con opción a compra							TOTAL	FACTURACION PREVISTA
3508	GALERA 21*	15					1.442.365,94	34.546,89 €
3531	NEVADA (Laroles)*	13					1.320.120,67	7.553,43 €
3536	LA ZUBIA 51 *	33					3.488.643,40	57.875,35 €
3540	COLOMERA *	4		1			394.053,25	14.502,91 €
3571	HUETOR VEGA 44*	1					85.708,57	3.369,10 €
3516	PULIANAS 31*	25		16			3.330.719,29	98.257,44 €
3604	CALAHONDA 22 (4)*	4				3	718.720,40	23.065,00 €
3601	PINOS PUENTE 34 *	34					3.171.149,50	71.730,01 €
3599	LOS GUALCHOS	16	1		1		1.668.818,65	27.000,00 €
		145					15.620.299,67	337.900,13 €

Alquiler con opción a compra:

ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA								
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GR-TR	TRASTEROS	LOCALES	TOTAL	FACTURACION PREVISTA
3130	ALOMARTES-ILLORA 31	31					2.819.518,86	94.647,84 €
3151	TORRECARDELA 18	18					1.654.062,12	38.930,24 €
3514	OTIVAR 16	16					1.943.287,65	62.571,07 €
3515	ORCE 16	16					1.848.034,32	59.512,11 €
3525	FORNES 15	15					1.776.005,33	53.649,49 €
3535	ESCUZAR 11	11					1.334.007,99	35.259,54 €
3552	JATAR 8	8					947.550,77	31.414,90 €
3553	JATAR 8	8					950.825,36	23.411,18 €
3570	PINOS DEL VALLE 11	11					1.232.564,85	22.793,67 €
3608	GRANADA 95	95					9.858.559,46	423.128,38 €
3577	LA ZUBIA 45	45					4.758.432,92	78.817,07 €
3604	CALAHONDA 22 (18)	18					2.036.333,90	75.389,12 €
3600	ORGIVA 20	20					1.830.592,77	40.132,25 €
	TOTALES	312					32.989.776,30	1.039.656,86 €

Alojamientos :

ARRENDAMIENTO ALOJAMIENTOS								
CENTRO	PROMOCION	VIVIENDAS	GARAJES	GR-TR	TRASTEROS	LOCALES	TOTAL	FACTURACION PREVISTA
3122	GRANADA 36 ALOJAMIENT.	36						108.341,80 €
3506	CANILES 12 ALOJAMIENTOS	12			12			16.468,31 €
3592	OGIJARES 82 ALOJAMIENT.	82						130.563,17 €
		130						255.373,28 €

El importe total de facturación prevista para el ejercicio de 2019

1.632.930,27€

Resumen de Importe neto de cifra de negocios previstos para el ejercicio 2019

A) Ventas	4.977.907,51€
B) Arrendamiento	1.632.930,27€
Total Cifra de negocio	6.610.837,78€

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 2019 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 31/12/2019.

Existencias iniciales	24.522.332,31€
+ Aprovisionamientos	10.835.825,18€
- Coste ventas	-3.133.833,68€

El resultado de variación de existencias según se detalla a continuación es de 7.701.991,50€

CALCULO DE VARIACIÓN DE EXISTENCIAS PRE+D70:G99VISTO 2019			IMPORTE
MATERIAS PRIMAS (Terrenos)			2.143.409,33 €
PRODUCTOS EN CURSO (OBRA)			8.022.377,60 €
PRODUCTOS TERMINADOS (ACTIVOS PARA LA VENTA)			14.356.545,38 €
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS INICIALES			24.522.332,31 €
PRODUCTOS EN CURSO			
APROVISIONAMIENTOS ESTIMADOS PARA EL EJERCICIO 2019			10.835.825,18 €
Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO 2019	
GRANADA	126	7.232.125,00 €	
GUADIX	15	820.569,14 €	
JETE	9	532.125,40 €	
BENALUA	8	321.147,25 €	
CULLAR VEGA	4	483.624,35 €	
URBANIZACION LOJA EL MANTILLO		90.000,00 €	
VALDERRUBIO	4	424.620,35 €	
EL VALLE	6	510.488,33 €	
ALICÚN DE ORTEGA	8	421.125,36 €	
VARIACION DE EXISTENCIAS POR VENTAS			
VENTAS ESTIMADAS PARA EL EJERCICIO 2019			-3.133.833,68 €
LOCALIDAD	%SOBRE COSTE	BAJAS PREVISTAS	
ARMILLA 32 (M-1)	100%	53.704,85 €	
ALBOLOTE 18	100%	4.374,10 €	
GRANADA 152	20%	326.431,30 €	
SALOBREÑA 20	100%	436.690,73 €	
NIGÜELAS 4	100%	132.569,04 €	
ARMILLA 83	100%	1.068.996,24 €	
DILAR	40%	1.111.067,42 €	
TOTAL PREVISTO EXISTENCIAS FINALES AL 31/12/2019			32.224.323,81 €
VARIACION DE EXISTENCIAS PREVISTA AL 31/12/2019			-7.701.991,50 €

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 2.019 es el que se relaciona:

Programa de Actuación, Inversión y Financiación ejercicio económico 2019

PROMOCIÓN DIRECTA

Localidad	TOTAL VIV.	COSTE PREVISTO
		2019
GRANADA	126	7.232.125,00 €
GUADIX	15	820.569,14 €
JETE	9	532.125,40 €
BENALUA	8	321.147,25 €
CULLAR VEGA	4	483.624,35 €
URBANIZACION LOJA EL MANTILLO		90.000,00 €
VALDERRUBIO	4	424.620,35 €
EL VALLE	6	510.488,33 €
ALICÚN DE ORTEGA	8	421.125,36 €

TOTAL INVERSION EN PROMOCION DIRECTA	10.835.825,18 €
---	------------------------

PROMOCIONES CON ENCARGO DE GESTIÓN

Localidad	TOTAL VIV.	INVERSION PREVISTA
		2019
VELEZ DE BENAUDALLA		18.000,00 €
ZÚJAR		24.000,00 €
ÓRGIVA		24.000,00 €

TOTAL PROMOCIONES CON ENCARGO DE GESTIÓN	66.000,00 €
---	--------------------

Por cambio de calificación se prevé un importe de 900.000,00€ para poder realizar los cambios necesarios de adaptación para alojamientos de la promoción de Granada 24 la Madraza, por lo que todo el coste de la promoción pasaría de existencias para la venta a activos arrendados a terceros.

5. OTROS INGRESOS DE LA EXPLOTACION

Ingresos por subvenciones al alquiler con opción a compra (10 años).

Estos ingresos corresponden a las siguientes promociones:

Promoción	Subvención	Año 2018
Játar 10	179.532,50 €	17.953,25 €
Játar 8	179.472,50 €	17.947,25 €
Pinos del Valle 12	247.500,00 €	24.750,00 €
Torrecardela 18	313.875,00 €	31.387,50 €
Escúzar 16	246.472,50 €	24.647,25 €
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 a resultado del ejercicio (Alojamientos a 25 años).

Ogíjares 82	2.011.115,00 €	80.444,60 €
Caniles 12	132.000,00 €	5.280,00 €
Granada 36	810.000,00 €	32.400,00 €
TOTAL	2.953.115,00 €	118.124,60 €

6. 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 2019 está formada por 23 trabajadores.

El importe bruto anual previsto calculado con la subida del 2,25% aprobada en diciembre de 2018 es 855.419,97€.

Por otra parte se contempla reanudar las aportaciones al Plan de Pensiones para los trabajadores que supondría una importe de 18.119,20.-€ anual.

Otros gastos sociales.

Gastos imputables directamente al personal laboral de VISOGSA, concretamente un seguro de vida cuya prima anual es de 6.160.66€.

Así mismo se prevé gastos de desplazamiento, dietas y otros, por importe de 12.180.-€ para ejercicio 2019.

La Seguridad Social a cargo de la Empresa prevista para 2019 es de 256.512.84€

En el ejercicio 2019 está previsto aprobar acuerdos sociales Empresa/Trabajador en los que se incluirá el importe de 10.000.-€ anuales para ayudas al Trabajador.

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, fotocopadoras, aire acondicionado y climatización, desinfección...) para estos conceptos se estima el importe de 34.702,00.€

Así como los gastos de mantenimiento de las inversiones inmobiliarias destinadas al alquiler con opción a compra y alojamientos y servicios de post-venta que se estima un importe de 406.127,34€

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 / 623	
ASESORAMIENTO JURIDICO INTERNO	46.299,00 €
SERVICIOS AUXILIARES (AUDITORIA)	25.000,00 €
AUDITORIA SOCIAL CIUDADANA	2.800,00 €
GASTOS NOTARIOS7 REGISTROS Y OTROS	34.000,00 €
GESTION VENTA	42.742,00 €
TOTAL PREVISTO	150.841,00 €
JURIDICOS CONTENSIVOS	IMPORTE PREVISTO
CUENTA / 6231	
GASTOS PROCURADORES	4.000,00 €
GASTOS SENTENCIAS JUDICIALES	35.000,00 €
TOTAL PREVISTO	39.000,00 €
TRABAJOS REALIZADOS POR OTRAS EMPRESAS	IMPORTE PREVISTO
CUENTA / 6232	
MANTENIMIENTO DE SEGURIDAD EN PROMOCION	36.000,00 €
TOTAL PREVISTO	36.000,00 €

Primas de Seguros

Cantidad satisfecha en concepto de las siguientes primas de seguro:

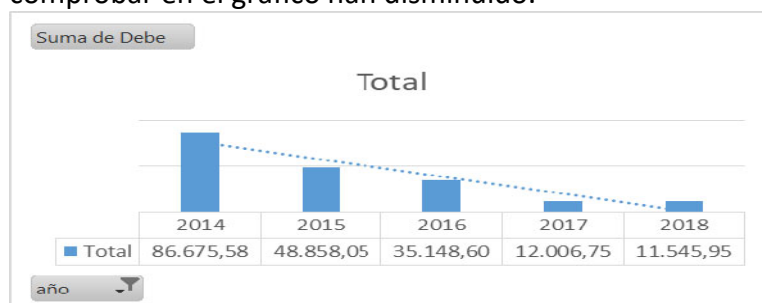
1) - Seguro de Responsabilidad civil decenal, a favor de los arquitectos técnicos correspondientes a las viviendas promovidas por VISOGSA.	3.603,17€
2) - Responsabilidad Civil VISOGSA Capital asegurado 1.200.000.-€	7.400,41€
3) – Responsabilidad Civil Consejeros	2.802,36€
4) – Multiriesgo oficina	1.312,64€
5) –Seguros viviendas	14.400€

Publicidad y Propaganda

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.

Se estima necesario para las campañas publicitarias del ejercicio 2019 un importe de 10.000€ una vez analizados los gastos de ejercicios anteriores que como se puede comprobar en el grafico han disminuido.



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 (48.000€)

Otros Servicios

Epígrafe que recoge las siguientes partidas de coste estructural de mantenimiento de la empresa previstas para 2.019:

- Material de Oficina.	16.000,00€
- Comunicaciones. (Servicios de mensajeros, correo, teléfono, otros)	2.000,00€
- Cuotas a a la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. AVS Nacional + AVS Andalucía y Provincial y Motril Port	9.578,44€
- Comunidad Oficina , plazas de aparcamiento y trastero + garaje	13.360,00,€
- Gastos diversos	24.000,00€
TOTAL	64.938,44€

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 211.564,84€ detalle:

- IAE 14.172,17€
- IBI 145.804,67€
- PLUS VALIA 47.988,00€
- TASAS 3.600,00€

El aumento de esta partida se debe a la aprobación del Real Decreto- Ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

8.AMORTIZACIÓN DE INMOVILIZADO

Amortización del Inmovilizado material

Estimada para 2019 :

AMORTIZACIÓN DEL INMOVILIZADO MATERIAL	IMPORTE
Aplicaciones informáticas	9.384,25 €
Construcciones	19.450,94 €
Instalaciones técnicas	4.087,57 €
Mobiliario	29,75 €
Equipos para procesos de información	5.517,41 €
AMORTIZACIÓN INMOVILIZADO MATERIAL PREVISTA	38.523,95 €

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 ALOMARTES 31 VPO	37.430,12 €
TORRECARDELA 18 VPO	20.470,50 €
CANILES 12 ALOJAMIENTOS	9.266,71 €
GALERA 21 VPO	20.490,20 €
OTIVAR 20 VPO (C/ Atocha)	28.284,50 €
ORCE 17 VPO	23.613,72 €
FORNES 15 VPO	21.722,10 €
ESCUZAR 16	18.605,56 €
LA ZUBIA 51 VPO	39.462,43 €
COLOMERA 10 VPO	5.696,73 €
JATAR 8 VPO	12.212,21 €
JATAR 10 VPO	10.175,64 €
PINOS DEL VALLE 12 VPO	15.393,95 €
LA ZUBIA 45 VPO (2º FASE)	55.980,97 €
OGIJARES 82 ALOJAMIENTOS	74.216,74 €
ORGIVA-MATADERO 20 VPO	24.492,29 €
CALAHONDA 22 VPO	28.363,52 €
GRANADA 105 VPO-PPN4	109.905,04 €
AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS PREVISTAS	592.682,10 €

14.INGRESOS FINANCIEROS

Ingresos Financieros

De valores negociables y otros instrumentos

Se prevé la obtención de un rendimiento financiero correspondiente a las inversiones financieras de 8.000€ para el ejercicio de 2019 .

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 2019 de 30.000€.

Intereses préstamos sin subsidio 212.443,40€

20.IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Impuestos sobre beneficios

De acuerdo con el resultado económico previsto para el 2.019 la cuota a pagar correspondiente al Impuesto de Sociedades ascenderá 2.442,70.-€ 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 2019	APROVISIONAMIENTO 2019	PASE PROMOCIONES TERMINADAS	SALDO FINAL 2019	RETIROS POR VENTAS	EXISTENCIAS FINALES
TERRENOS/SOLAR							
3100.0000364.	Chimeneas 4	1.482,95			1.482,95		1.482,95
3100.0003184.	SANTA CRUZ DEL COMERCIO URBANIZACIÓN	20.296,02			20.296,02		20.296,02
3100.0003191.	CASTILLEJAR	76.146,28			76.146,28		76.146,28
3100.0003303.	NUEVA SEDE DIPUTACION INSTITUCIONAL 1	1.522.123,00			1.522.123,00		1.522.123,00
3100.0003526.	HUESCAR 9 VPO (C/ NOGUERA)	3.112,30			3.112,30		3.112,30
3100.0003587.	COGOLLOS DE GUADIX	100,00			100,00		100,00
3100.0003623.	Güejar Sierra	162.654,65			162.654,65		162.654,65
3100.0003628.	Cogollos de Guadix	107.494,13			107.494,13		107.494,13
31000003631	UESODURCAL	250.000,00			250.000,00		250.000,00
	SALDO	2.143.409,33			2.143.409,33		2.143.409,33
PROMOCION EN CURSO							
3300.0000364.	'CHIMENEAS 3 VPO	0,00			0,00		0,00
3300.0003518.	'Alquife 18 VPO	658.204,23	0,00	-658.204,23	0,00		0,00
3300.0003598.	'LOJA 36 VPO UE/8 EL MANTILLO	3.008.060,88	0,00	-3.008.060,88	0,00		0,00
3300.0003599.	'Gualchos 16 V.P.O. R. Especial	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
3300.0003620.	'DILAR 22 VIVIENDAS ALQUILER	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
3300.0003621.	'GUADIX 15	123.103,69	820.569,14		943.672,83		943.672,83
3300.0003622.	'PROMOCION CURSO JETE 9	46.103,37	532.125,40		578.228,77		578.228,77
3300.0003623.	'GUEJAR SIERRA	8.795,85			8.795,85		8.795,85
3300.0003625.	'GOJAR EDIFICIO DIANA	487.612,15			487.612,15		487.612,15
3300.0003626.	'PROMOCION CURSO ALBOLOTE 26	0,00			0,00		0,00
3300.0003627.	'GRANADA 126 VPO	3.442.933,35	7.232.125,00		10.675.058,35		10.675.058,35
3300.0003628.	'COGOLLOS DE GUADIX	3.654,72			3.654,72		3.654,72
3300.0003629.	'ALBOLOTE 9 VPO	0,00			0,00		0,00
3300.0003197.	'PROMOCIONES EN ESTUDIO	4.600,00			4.600,00		4.600,00
3300.0003513.	'Loja Convenio suelo	0,00	90.000,00	-90.000,00	0,00		0,00
3300.0003537.	'Huetor Vega VPO (parcela A)	0,00			0,00		0,00
3300.0003585.	'Cullar Vega VPO	2.083,12	483.624,35		485.707,47		485.707,47
3300.0003597.	'Rubite 10 V.P.O.	237.226,24			237.226,24		237.226,24
3500.0003601.	'Pinos Puente 34 VPO	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
3300.0003618.	'Benalua 8 VPP	0,00	321.147,25		321.147,25		321.147,25
	Valderrubio		424.620,35		424.620,35		424.620,35
	El Valle		510.488,33		510.488,33		510.488,33
	Alicun de Ortega		421.125,36		421.125,36		421.125,36
	SALDO	8.022.377,60	10.835.825,18	-3.756.265,11	13.745.703,63	0,00	15.101.937,67
PRODUCTO TERMINADO PARA LA VENTA							
'3500.0000516.	23 V.P.O. ALMUÑECAR - ANTIGUO MERCADO	3.704,90			3.704,90		3.704,90
'3500.0000620.	SANTA FE	18.701,94			18.701,94		18.701,94
'3500.0000703.	PINOS PUENTE	24.297,60			24.297,60	0,00	24.297,60
'3500.0003108.	Armillá 32 VPO (Manzana 1)	53.704,85			53.704,85	-53.704,85	0,00
'3500.0003124.	GUADIX 33 VPO (MANZANA 1)	143.215,00			143.215,00	0,00	143.215,00
'3500.0003125.	Guadix 12 VPO (Junto al río)	51.571,00			51.571,00	0,00	51.571,00
'3500.0003307.	Granada 152 VPO	1.632.156,49			1.632.156,49	-326.431,30	1.305.725,19
'3500.0003504.	Baza 30 VPO (R. Especial U7)	0,00			0,00	0,00	0,00
'3500.0003507.	Iznalloz 40 VPO (Parcelas 3-6)	9.398,00			9.398,00		9.398,00
'3500.0003516.	PULIANAS 31 VPO	656.150,27			656.150,27		656.150,27
'3500.0003531.	Nevada Laroles 15 VPO	742.283,65			742.283,65		742.283,65
'3500.0003546.	Salobreña 6 VPO (Solar 66 m.4)	108.005,50			108.005,50		108.005,50
'3500.0003549.	ALBOLOTE 18	4.374,10			4.374,10	-4.374,10	0,00
'3500.0003557.	Motril 19 VPO en Bº Varadero	15.400,17			15.400,17		15.400,17
'3500.0003559.	CALAHONDA 11	46.209,19			46.209,19	0,00	46.209,19
'3500.0003560.	Calahonda 25 VPO en UA-14	616.932,00			616.932,00	0,00	616.932,00
'3500.0003571.	HUETOR VEGA 44	332.937,70			332.937,70	0,00	332.937,70
'3500.0003594.	Promociones terminadas Niguelas 4 VPO	132.569,04			132.569,04	-132.569,04	0,00
'3500.0003603.	Granada ""LA MADRAZA"" Parc.R5	1.887.646,00			1.887.646,00		1.887.646,00
'3500.0003614.	PROMOCIONES TERMINADAS SALOBREÑA	436.690,73			436.690,73	-436.690,73	0,00
'3500.0003615.	Granada PP25 N4 30 VPO	59.821,26			59.821,26		59.821,26
3500.0003107.	Armillá 83 VPO	1.068.996,24			1.068.996,24	-1.068.996,24	0,00
3500.0003601.	Pinos Puente 34 VPO	2.412.301,41			2.412.301,41		2.412.301,41
350000003518	ALQUIFE	0,00	658.204,23		658.204,23		658.204,23
3500.0003598.	LOJA EL MANTILLO 36 VPO	0,00	3.098.060,88	0,00	3.098.060,88	0,00	3.098.060,88
350000003599	GUALCHOS 16 VPO	1.121.809,78			1.121.809,78	0,00	1.121.809,78
350000003620	DILAR 22	2.777.668,56			2.777.668,56	-1.111.067,42	1.666.601,14
	SALDO	14.356.545,38	10.835.825,18	0,00	18.112.810,49	-3.133.833,68	14.978.976,81
	TOTAL EXISTENCIAS INICIALES	24.522.332,31			TOTAL EXISTENCIAS FINALES		32.224.323,81
	TOTAL EXISTENCIAS INICIALES	24.522.332,31					
	TOTAL EXISTENCIAS FINALES	32.224.323,81					
	VARIACION DE EXISTENCIAS	-7.701.991,50					
	APROVISIONAMIENTOS PREVISTOS 2019						
	RETIROS DE EXISTENCIAS POR VENTAS PREVISTOS 2019						
	MOVIMIENTOS POR TERMINACION DE OBRA ENTRE CUENTAS 330 Y 350						

