

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS 2017

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y
FINANCIACIÓN 2017**

ÍNDICE

	<u>Página</u>
Introducción – Marco Legal	1
Memoria de Actividades y Objetivos a Alcanzar	4
Previsión de Ingresos y Gastos	
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2017	10
- Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	11
Programas de Actuación, Inversiones y Financiación	
- Presupuesto de Capital 2017	22
- Notas descriptivas de las partidas del Presupuesto de Capital	23
<u>Anexos</u>	
- Balance al 31 de diciembre de 2017	27
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto 2017	29

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL

La Ley de Haciendas Locales establece que en los Presupuestos generales de los Ayuntamientos se tienen que incluir las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la respectiva entidad local, por lo que las sociedades mercantiles deben remitir a sus Ayuntamientos sus previsiones de gastos e ingresos, así como los programas anuales de actuación, inversiones y financiación para el ejercicio siguiente.

Estas sociedades no están sometidas al régimen presupuestario, confeccionando los denominados “estados de previsión de gastos e ingresos”, que tienen un carácter meramente indicativo y no limitativo ni vinculante.

En la sección 2 del capítulo IV del Real Decreto 500/1990, por el que se desarrolla el capítulo sexto de la Ley de Haciendas Locales en materia de presupuestos, se dictan las normas específicas para las sociedades mercantiles.

En su artículo 111 se establece, con carácter general, que las Sociedades se regirán por las normas del derecho privado, salvo en las materias específicamente reguladas en este Real Decreto, regulando a continuación en el artículo 112 los estados de previsión de gastos e ingresos que se debían de confeccionar.

En previsión de cambios en la legislación contable, el artículo 113 indica que “Los estados de previsión de las cuentas de explotación, de otros resultados y de pérdidas y ganancias se elaborarán y presentarán de acuerdo con el Plan General de Contabilidad vigente para las Empresa españolas o con sus adaptaciones sectoriales”.

El Plan General Contable en vigor desde el día 1 de enero de 2008 es el aprobado por el Real Decreto 1514/2207, de 16 de noviembre (en adelante PGC 2007), regulando en su parte tercera las normas de elaboración de las cuentas anuales así como los documentos que conforman las mismas.

La existencia de este marco legal derivado del PGC 2007, de acuerdo con lo establecido en la Ley 16/2007, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, ha llevado a la Dirección General de Presupuestos del Ministerio de Economía y Hacienda mediante Resolución de 12 de mayo de 2008 a adoptar unos formatos de los estados financieros correspondientes a los Presupuestos de Explotación y de Capital basados en los modelos de las cuentas anuales definidos por el PGC.

Si bien dichos formatos solamente son aplicables a las Entidades del Sector Público Empresarial del Estado, hasta tanto no se adopten unos formatos para la Sociedades Municipales, parece oportuno adaptar la cuenta de pérdidas y ganancias y el presupuesto de capital a dichos formatos.

En cumplimiento de la disposición final cuarta de la Ley 15/2006, de 26 de mayo, de Reforma de la Ley 18/2001, General de Estabilidad Presupuestaria, se promulgó el Decreto 1463/2007, de 2

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL

de noviembre por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales.

Dicho Reglamento distingue entre los entes públicos que prestan servicios o producen bienes no financiados mayoritariamente con ingresos de mercado (art. 4.1) y los que se financian con ingresos de mercado (art. 4.2).

Conforme a los criterios del SEC 95, tanto la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba como la Intervención General de la Administración del Estado, incluyó a VIMCORSÁ en la categoría prevista en el artículo 4.2. Es decir, fue clasificada dentro de las Unidades dependientes incluidas en el sector de las Sociedades no financiadas.

Según se establece en el artículo 2 de dicho Reglamento, las sociedades mercantiles dependientes de las entidades locales aprobarán sus cuentas de pérdidas y ganancias en situación de equilibrio financiero, de acuerdo con los criterios del plan de contabilidad que les sean de aplicación.

Se considerará que se está en desequilibrio financiero cuando se incurre en pérdidas cuyo saneamiento requiera la dotación de recursos no previstos en el escenario de estabilidad de la entidad a quien corresponda aportarlos.

La situación de desequilibrio se deducirá tanto de los estados de previsión de gastos e ingresos como de sus cuentas anuales.

En las empresas promotoras inmobiliarias, por la naturaleza de su propia actividad y el sistema de reconocimiento de ingresos, se producen desajustes entre ejercicios, dado que en unos no se entregan inmuebles generándose pérdidas, y en aquellos en los que se entregan se da lugar a cifras de beneficios significativamente elevadas.

Se confecciona esta previsión atendiendo a las nuevas normas y estados contables, adaptando la cuenta de pérdidas y ganancias y el presupuesto de capital a los formatos aprobados por la Resolución de 12 de mayo del año 2008, de la Dirección General de Presupuestos para las Entidades del Sector Público Empresarial del Estado.

En relación a los Programas de Actuación, Inversiones y Financiación (en adelante, PAIF), su objeto es el de prever las inversiones a realizar durante el ejercicio y la forma en que serán financiadas.

A ellos se refiere el Real Decreto 500/1990 para decir en el apartado 2 del artículo 113 que *“El presupuesto de capital de las sociedades mercantiles, cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad local, estará formado por los documentos referidos en las letras a) y b) del artículo siguiente”*.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL

Y el artículo siguiente señala:

“Los programas anuales de actuación, inversiones y financiación de las sociedades mercantiles a que se refiere el artículo 12 del presente Real Decreto comprenderán:

- a. El estado de inversiones reales y financieras a efectuar durante el ejercicio.*
- b. El estado de las fuentes de financiación de las inversiones con especial referencia a las aportaciones a percibir de la Entidad local o de sus organismos autónomos.*
- c. La relación de los objetivos a alcanzar y de las rentas que se esperan generar.*
- d. Memoria de las actividades que vayan a realizarse en el ejercicio”*

La Resolución de 12 de mayo de 2008, de la Dirección General de Presupuestos dicta para la elaboración del presupuesto de capital que:

“Con carácter general se aplicarán los criterios y principios contables del Plan General de Contabilidad y demás normativa contable aplicable.”

Concretamente, se aplicarán las reglas para la elaboración del Estado de Flujos de Efectivo que aparecen en la norma 9ª, del apartado I, Normas de elaboración de las cuentas anuales, de la tercera parte, cuentas anuales, del PGC.

Las distintas partidas que figuran en el Estado de Flujos de Efectivo están basadas en el criterio de cobros y pagos correspondiente. En los flujos de efectivo procedente de las actividades de explotación, los desfases temporales que puedan existir entre devengos y entradas o salidas de caja quedarán reflejados en los <<cambios del capital corriente>>.

A efectos de hacer más comprensivo este documento, esta información se presenta con la siguiente estructura:

- A. Memoria de Actividades y Objetivos a Alcanzar
- B. Previsión de Ingresos y Gastos: Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Programas de Actuación, Inversiones y Financiación: Presupuesto de Capital

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2017

La actividad de Vimcorsa, diferenciada desde el punto de vista económico, se clasifica en:

- 1) Actividades con reducida aportación de margen al resultado general de Vimcorsa:
 - a) Construcción y gestión de viviendas en alquiler.
 - b) Gestión de Aparcamientos.
- 2) Actividades generadoras de gasto, que no aportan margen al resultado general de Vimcorsa:
 - a) Gestión de ayudas al alquiler y a la rehabilitación de edificios.
 - b) Registro de Demandantes.
 - c) Gestión de la Sala VIMCORSAL y el Centro Pepe Espaliú.
 - d) Encomiendas de Gestión.
 - e) Otras actuaciones singulares: Rehabilitación de Barriadas, adquisición de patios, etc...
- 3) La promoción de viviendas y anejos para su venta, que es la principal generadora de margen. Por tanto, financia en gran medida los dos grupos anteriores y dependen de ella.

En consecuencia, la cuantía de los recursos consignados para los Programas para inversiones sociales, se definirán en relación a los beneficios generados por las viviendas, locales y garajes que se puedan entregar en cada ejercicio.

Se desarrollan a continuación las líneas de actuación de Vimcorsa para la próxima anualidad. Estas previsiones se realizan en base a la legislación actual y programas de actuación de otras administraciones con competencias en materia de vivienda.

Por su propia naturaleza, la construcción de un edificio se lleva a cabo en más de un ejercicio económico, por lo que las partidas que se incluyen en las inversiones de los Programas son parte de los costos de un edificio, y se reflejan en el epígrafe *Trabajos realizados por la empresa para su activo* o en *Variación de existencias* de la Previsión de Ingresos y Gastos, según sea su destino final.

A. Vivienda en Alquiler

Uno de los objetivos básicos de VIMCORSAL, dentro del desarrollo de la política social de vivienda del Ayuntamiento de Córdoba es la promoción de viviendas para su alquiler.

Es importante señalar que en los últimos ejercicios se han venido produciendo retrasos significativos en el cobro de las ayudas comprometidas por la Junta de Andalucía relativas a las promociones ya construidas. Asimismo, hasta la fecha no se ha obtenido aún respuesta en firme sobre las ayudas comprometidas para las dos últimas promociones de alquiler realizadas por Vimcorsa (P-4 BIS y Alojamientos de Sama Naharro). Ejecutada la inversión por parte de

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2017

Vimcorsa y puesta en marcha su explotación en ejercicios anteriores, esto ha generado un fuerte impacto negativo sobre la rentabilidad y financiación prevista para las mismas. La Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía ha manifestado que tras la aprobación en 2016 del nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, se procederá a la regularización del pago de las ayudas de las mencionadas promociones.

La falta de un marco autonómico y estatal de ayudas a la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler que aporte financiación suficiente y previsible en el tiempo imposibilita que VIMCORSAL pueda emprender, en las dimensiones que la demanda social exige, promociones de vivienda en régimen de alquiler destinado a las familias con menos recursos. Las entidades de crédito no aportan financiación suficiente para cubrir el coste de la construcción de promociones en régimen de alquiler, que necesitan el aporte de una financiación pública complementaria para su viabilidad. Ésta ha sido la lógica de la vivienda protegida, que se ha visto desmontada con la práctica eliminación de las ayudas estatales y autonómicas. La reforma de la normativa sobre competencias y financiación local imposibilita que desde el ámbito municipal se pueda aportar dicha financiación adicional de manera significativa.

No obstante, dentro del programa de construcción de viviendas estos años atrás se mantenía la ampliación de los Apartamentos Dotacionales de Sama Naharro, bajo el escenario de que fuese posible el acceso a algunas ayudas autonómicas o estatales de características similares a las de ejercicios anteriores.

La actuación proyectada consiste en la ampliación de la promoción de los 155 alojamientos protegidos recientemente construidos en el solar dotacional recayente a las calles Músico Cristóbal Morales y Sama Naharro, con la edificación de 104 alojamientos adicionales.

Este programa va dirigido a mayores de 65 años y subsidiariamente, en caso de que quedaran vacantes, a otros colectivos vulnerables.

Ajustándonos a lo previsto en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, aprobado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, habrá de destinarse como mínimo el 50% en alquiler en rotación para familias con ingresos inferiores al 1,2 veces el IPREM y el resto a la modalidad de alquiler protegido para familias entre el 1,2 y el 3 veces el IPREM.

La renta anual inicial que se fije no podrá superar los 4,7 euros por metro cuadrado útil en la modalidad de rotación y los 6 euros en la de alquiler protegido.

La superficie útil de la promoción es de 4.121,48 metros cuadrados, por lo que cada unidad habitacional dispondrá de 40 m² útiles aproximadamente. Además, se construirán trasteros y se está solicitando a la GMU la conversión de los aparcamientos inicialmente previstos en trasteros adicionales.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2017

Estos alojamientos deberán construirse sobre suelos públicos que serán cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento.

El edificio de apartamentos tiene previsto un costo total de 6.189.807 euros, financiándose de la siguiente manera:

	Euros
Aportación Fondos Europeos	630.000
Aportación del Mº Fomento/Junta Andalucía	1.030.370
Aportación suelo Ayuntamiento	550.000
Préstamo Entidad Financiera	3.500.000
Vimcorsa	479.437
Total	6.189.807

Las aportaciones tanto del Ministerio como de la Junta de Andalucía se han cuantificado en base a lo establecido en ejercicios anteriores en el plan de ayudas estatal para este tipo de alojamiento.

La obtención de financiación externa de entidades financieras queda supeditada a la consecución de estas aportaciones por parte de las administraciones estatal y autonómica.

Lo expuesto se plasma en el siguiente cuadro, previo a la confección del P.A.I.F., en base a los porcentajes previstos de realización de obra durante el ejercicio 2017 y las partes de subvenciones y préstamos.

	Inversión 2017	Subvención	Cuentas a pagar	Préstamo dispuesto
Ampliación Sama Naharro	1.350.000	550.000	200.000	518.519
Total	1.350.000	550.000	200.000	518.519

Para iniciar estos trabajos Vimcorsa necesitará aportar 460.000 euros hasta la obtención de la financiación prevista.

Dicha aportación se podrá realizar como consecuencia de la opción de destinar las cuantías que otros años se han dedicado a ayudas al alquiler con presupuesto de VIMCORSÁ a otras soluciones habitacionales como ésta, como se indica a continuación.

B. Programa de Ayudas e Inversiones Sociales y Habitacionales

Para el ejercicio 2017 se ha previsto una cuantía de 340.000 euros en la partida de Programas e Inversiones Sociales de la Cuenta de Resultados.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2017

Como se ha indicado anteriormente, históricamente, los márgenes de beneficios resultantes de la venta de viviendas y anejos se destinaban, en gran medida, a ayudas de VIMCORSAL al alquiler y la rehabilitación.

Dichos programas se han mantenido estos años atrás a pesar de los resultados económicos adversos. Lo que ha supuesto un importante esfuerzo para mantener en razonable equilibrio la sociedad y no comprometer su viabilidad.

Asimismo, la indeseable crisis habitacional que sufre un número muy considerable de cordobesas y cordobeses ha llevado a que las ayudas diseñadas el ejercicio 2016 fueran destinadas, prioritariamente, a dar respuesta a la situación de emergencia habitacional en la que se encuentran muchas vecinas y vecinos, a través de ayudas para el alquiler y la rehabilitación para dichas familias, y que están resultando un éxito como respuesta a las condiciones extremas en que se encuentran.

La puesta en marcha de estas ayudas, ha permitido una mayor coordinación con los servicios sociales municipales, consiguiendo una mejor vinculación entre las ayudas al alquiler o la rehabilitación y el seguimiento y estrategias de acompañamiento del personal técnico-social municipal.

La constatación de que las ayudas al alquiler y la rehabilitación para familias en situación de emergencia habitacional tienen una dimensión esencialmente social tanto en su fin como en su ejecución, por su conexión con los servicios sociales, y que las mismas han absorbido en su práctica totalidad los márgenes de beneficio de VIMCORSAL, lo que ha impedido a su vez la adopción de otras iniciativas que permitan aportar soluciones habitacionales más vinculadas a aspectos físicos, ha llevado a compartir reflexión y diagnóstico con el Ayuntamiento de Córdoba y llegar a las siguientes conclusiones que tienen su proyección presupuestaria:

1. Que las ayudas sociales al alquiler y la rehabilitación para familias en situación de emergencia habitacional queden encuadradas en su ámbito más natural: el presupuesto municipal de la Delegación de Servicios Sociales. Sin perjuicio, que VIMCORSAL por la experiencia acumulada en la materia, siga jugando un papel esencial en su gestión si así se encomienda por parte de la Corporación.
2. Que dicho encuadramiento permite destinar los márgenes de beneficios a programas que son más propios de los fines sociales de VIMCORSAL: favorecer soluciones habitacionales a los sectores sociales más desfavorecidos de la ciudad. Dentro de este PAIF se incluyen varias partidas destinadas a esta finalidad y que suponen un aporte de fondos por parte de VIMCORSAL de cuantía similar a las cantidad destinada a ayudas en el año pasado, entre las que destacamos:
 - a) La construcción de los Apartamentos Dotacionales de Sama Naharro ya indicados, que supondrá en el ejercicio 2017 aportar 460.000 euros hasta la obtención de la financiación prevista.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2017

- b) El programa de Ayudas Reintegrables para la Rehabilitación de Viviendas Vacías destinadas al alquiler, en la línea de lo acordado por el Consejo de Administración para 2016.
- c) Programa de Adquisición de Viviendas Vacías o a Rehabilitar para Alquiler Social.

Dicho programa, es la línea 9.8.2 de actuación dentro del Objetivo Específico 9.8. “Mejora de la Oferta de Viviendas Sociales” integrado en el Plan de Implementación de la Estrategia DUSI 2017-2020 aprobado para la Ciudad de Córdoba.

Dentro de dicho programa, se establecerá una línea de actuación de adquisición de viviendas vacías que se encuentren en una franja de precios que justifique su adquisición, mediante oferta pública, para su inmediata puesta a disposición para alquiler social.

Asimismo, se establecerá una segunda línea de adquisición de viviendas vacías para su rehabilitación, con especial preferencia por aquellos inmuebles que son casas patio y se encuentran en el Casco Histórico y preferentemente en el ámbito del área de la Axerquía Norte. Conectando este programa con la estrategia diseñada por VIMCORSA denominada PAX, Patios de la Axerquía.

En el Plan de Implementación de la Estrategia se contemplaba una cuantía inicial de 525.000 €, 420.000 € sería aportados por fondos europeos y 105.000 desde el ámbito municipal, en concreto por VIMCORSA.

Una vez, se defina la trayectoria de ejecución de la Estrategia, el Consejo de Administración de VIMCORSA concretará los elementos de ejecución, cuantía de cada anualidad y demás aspectos de desarrollo.

- d) Programa de Promoción de Viviendas Sociales en Alquiler u otras formas de cesión.

Dicho programa, es la línea 9.8.1 de actuación dentro del Objetivo Específico 9.8. “Mejora de la Oferta de Viviendas Sociales” integrado en el Plan de Implementación de la Estrategia DUSI 2017-2020 aprobado para la Ciudad de Córdoba.

El mismo se bifurca en dos ámbitos de actuación: la promoción de viviendas sociales en alquiler (como la ya comentada de los alojamientos de Sama Naharro), y otra de promoción de inmuebles en los que puedan ponerse en marcha nuevas formas de tenencia de la vivienda y nuevas fórmulas de alianza entre el ámbito público, la sociedad organizada y, en la medida de las posibilidades, la banca ética. Así, se impulsará una fórmula exitosa en otras

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2017

experiencias internacionales: la cooperativa habitacional para la construcción o la rehabilitación de viviendas, que en caso de intervención pública, como sería el caso, sería de carácter social y solidario y en régimen de cesión de uso. Nuevamente, la conexión con la estrategia diseñada por VIMCORSA denominada PAX, Patios de la Axerquía, es evidente.

En el Plan de Implementación de la Estrategia DUSI se contemplaba una cuantía inicial de 787.500 €, 630.000 € sería aportados por fondos europeos y 157.500 desde el ámbito municipal, en concreto por VIMCORSA. Inicialmente se ha incluido el destino de esta cuantía en los alojamientos de Sama Naharro.

Al igual que el programa anterior, una vez se defina la trayectoria de ejecución de la Estrategia DUSI, el Consejo de Administración de VIMCORSA concretará los elementos de ejecución, cuantía de cada anualidad y demás aspectos de desarrollo.

- e) Implementación de medidas, acciones y programas que se contengan en el Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, en el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación y otras actuaciones de la Estrategia DUSI.

Como se señaló en el PAIF de la anterior anualidad, durante el año 2016, el Ayuntamiento de Córdoba, una vez aprobado en el mes de agosto el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación en el que se regulan los Planes Municipales de Vivienda, va a encomendar a VIMCORSA los trabajos de redacción del proyecto del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación de la ciudad de Córdoba.

Los trabajos de redacción del borrador y su aprobación alcanzarán gran parte de la próxima anualidad de 2017, por lo que la fase operativa de la programación de actuaciones se desplegará en toda su extensión durante el año 2108.

Sí es previsible que durante la próxima anualidad se concreten muchas de los programas y líneas de actuación derivadas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2017, que deberá concretarse económicamente en los próximos presupuestos de la Comunidad Autónoma y en el amplio paquete reglamentario que debe desarrollarse.

Desde VIMCORSA, a través de los cauces de interlocución del Plan autonómico, propondremos que gran parte de dichos programas se realicen con implicación en la ejecución del mismo a través de los municipios, con el fin de no duplicar actuaciones y mejorar la adecuación de los programas a la realidad concreta de cada pueblo y ciudad.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2017

Se trataría de ampliar la experiencia que este año se ha tenido con las ayudas al alquiler puestas en marcha por la Junta de Andalucía, en las que las ciudades que así lo han decidido, entre ellas Córdoba, han participado en la tramitación de los expedientes. Para el próximo año, consideramos que sería oportuno ampliar esa colaboración pasando no sólo de participar en la tramitación, sino en el diseño y ejecución concreta de las actuaciones de los diversos programas autonómicos en la ciudad.

Esto reviste especial importancia en las materias relativas a la rehabilitación de viviendas (infraviviendas incluida), edificios y barriadas.

En este sentido, sería importante definir con la Comunidad Autónoma programas de colaboración y actuación conjunta en materia de rehabilitación. Junto a la eliminación de la infravivienda y la rehabilitación de viviendas, cobra especial interés la actuación a escala de comunidad de edificios en asuntos como la accesibilidad o la mejora de cubiertas, fachadas, zonas comunes y la eficiencia energética, buscando fórmulas que puedan resultar atractivas y eficaces para el conjunto de la comunidad de vecinos, tal como ha venido reclamando el Consejo del Movimiento Ciudadano.

Dependiendo de las dimensiones y naturaleza de dichos programas, la aportación municipal a estas actuaciones deberá realizarse a cargo de este apartado o ser abordado en el ámbito más amplio del Ayuntamiento de Córdoba.

De igual forma, hay otras líneas de actuación y objetivos específicos de la Estrategia DUSI, al margen de los señalados en los epígrafes anteriores, en los que puede plantearse la intervención de VIMCORSA. A modo de ejemplo, el OT-9-2-1 “Posibilitar alojamientos provisionales de la población joven, sectores de población excluidas...”, el OT 4.1 “Mejorar la eficiencia energética en la edificación”, el OT 4.2. “Avances en uso de energías renovables...”, etc... En estos casos, la participación de VIMCORSA queda por definir y su nivel de implicación debería realizarse mediante encomienda o instrumento similar, sin que estas actuaciones deban tener proyección de gasto derivado del presupuesto de VIMCORSA.

C. Promociones destinadas a la venta

Al estar basadas las distintas partidas que figuran en los Estados de Flujos de Efectivo en el criterio de cobros y pagos correspondientes, es necesario conocer las entradas o salidas de caja para el pago de las distintas partidas de explotación quedando reflejadas en los “cambios del capital corriente”.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2017

Las promociones incluidas en el epígrafe de Existencias se financian con entregas a cuenta de los compradores, con las cuentas a pagar con los distintos contratistas de las obras, y por las disposiciones de los créditos que conceden las entidades de crédito por las diferentes promociones.

Las previsiones se reflejan en el siguiente cuadro, que expresa, asimismo, el porcentaje de realización de obra que se espera alcanzar al final del ejercicio:

Promoción	Nº vuds.	% realización	Anticipo clientes	Cuentas a pagar	Préstamo dispuesto
P.P. O-5 P, 3.3. A Fase I	72	100%	-	-	74.757
P.P. O-5 P, 3.3. A Fase II	48	97%	337.058	129.855	1.850.000
Nuevas promociones venta	308	44%	4.605.840	3.597.131	11.907.542
Aumento flujos efectivo			4.942.898	3.726.986	13.832.299
P.P. O-5 P, 3.3. A Fase I	72	100%	-450.983	-969.526	-
Compra suelos			-	-	-3.203.000
Promociones terminadas			-33.179	-	-897.748
Disminución flujos efectivo			-484.162	-969.526	-4.100.748
Variación flujos efectivo			4.458.736	2.757.460	9.731.551

Estas previsiones contemplan que la financiación necesaria para la adquisición de diversas parcelas que se pretenden formalizar antes de finalizar 2016 y asciende a 3.203.000 euros, se integre en los préstamos promotores que se formalicen para cada una de las nuevas promociones de venta.

Estas parcelas se encuentran urbanizadas y en disposición de poner en marcha durante el año, lo que permitiría a su vez la puesta en marcha de su comercialización y, por tanto, el cobro de los Anticipos de clientes considerados para las Nuevas promociones.

a) Edificios terminados

En relación a las ventas de edificios terminados en ejercicios anteriores, durante 2017 se ha previsto la entrega de 11 viviendas de la promoción de 123 vudas. en las parcelas 17.1 y 17.2 de Plan Parcial del N-1 Mirabueno, 2 viviendas de la promoción de 309 viviendas en el O-4 Cortijo del Cura y 1 vivienda de la promoción de la parcela 3.3.D del O-5.

Se prevé también la finalización y entrega de 43 de las 72 viviendas de la 1ª fase de la promoción de la Parcela 3.3.A del O-5 para el mes de diciembre de 2017.

Asimismo, se prevé entregar 1 local de la promoción de las parcelas 17.1 y 17.2 de Plan Parcial del N-1 Mirabueno y otros 3 de la promoción de 309 viviendas en el O-4 Cortijo del Cura, así como 2 garajes no vinculados a viviendas en diversas localizaciones.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2017

b) Edificios en curso

Como se mencionó anteriormente, durante el ejercicio 2017 se continuará con la ejecución de las obras de la primera y segunda fase de la promoción de 120 viviendas en la parcela A del Plan Parcial O-5.

Asimismo, es imprescindible que se inicien los trabajos en las parcelas cuya adquisición estaba prevista en el PAIF 2016 y que se espera cerrar en los últimos meses de ese ejercicio, para intentar que se finalicen y entreguen a finales del ejercicio 2018, teniendo en cuenta que el período habitual de maduración es de un mínimo de 2 años.

Para poder acometer estas promociones, los préstamos concertados, concedidos, o que han de gestionarse en el ejercicio en relación a estas actuaciones son los siguientes:

	Actuación	Nº vvdas.	Importe aprox. Euros (Máximo)
O-5 3.3. A Fase I	Venta	72	7.360.000
O-5 3.3. A Fase II	Venta	48	4.936.000
Varios compra suelo	Venta	308	3.203.000
Varios nuevas promociones	Venta	308	32.295.000
Total			47.794.000

En relación a los préstamos solicitados para financiar la compra de suelos, como se mencionó anteriormente, se prevé su integración en los préstamos que se concierten para financiar la ejecución de las promociones por lo que no serían concurrentes en el tiempo.

D. Otras consideraciones

Según hemos venido señalando la entrega prevista para el mes de diciembre de la Fase I de la promoción de la Parcela 3.3.A del O-5 propicia la obtención de un resultado positivo antes de impuestos, ya que la entrega de las 43 viviendas aporta un margen previsto de 1.182.835 euros.

No obstante las necesidades de financiación para realizar las actividades recogidas en esta Memoria hacen necesario un seguimiento exhaustivo del resultado y de los flujos de efectivo, y su cumplimiento en función de lo considerado en estas previsiones.

A día de hoy se presentan tensiones importantes de liquidez a partir del segundo trimestre del ejercicio, en tanto que esta promoción no se entregará previsiblemente hasta diciembre. Para esto se hace imprescindible gestionar los siguientes asuntos, que no se han incluido en las previsiones de tesorería pero son necesarias para que no existan problemas de liquidez en el transcurso de 2017:

- a) La Junta de Andalucía sigue manteniendo un retraso significativo en el pago de las anualidades comprometidas por los subsidios concedidos a la financiación de las

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2017

promociones en alquiler, estando pendientes de cobros en algunos casos anualidades desde 2014.

- b) En relación a estas ayudas, aún no se ha emitido resolución sobre las anualidades 2014, 2015 y 2016 correspondientes a las promociones P-4 BIS y los alojamientos de mayores de Sama Naharro. Estas anualidades están en torno a los 130.000 euros y 166.000 euros respectivamente para cada promoción. La obtención de estas resoluciones además supondría una mejora significativa en el resultado.
- c) Gestión del saldo histórico pendiente de cobro con la Obra Social Cordobesa de Huertos Familiares por importe de 202.819 euros.
- d) Actuaciones tendentes a mejorar los cobros de deuda impagada correspondiente a inquilinos.
- e) Inicio de un expediente para el reconocimiento de deudas por actuaciones que Vimcorsa gestionó en los últimos años con cargo a sus fondos sin que correspondiera a su objeto social ni fuera una actividad impropia reconocida en los PAIF o acuerdos expresos del Consejo de Administración.
- f) Inicio de un expediente para recuperación del importe abonado a Procórdoba en relación a las actuaciones llevadas a cabo en años anteriores en Fray Albino, y que no correspondía asumir a Vimcorsa según los acuerdos iniciales adoptados con el Ayuntamiento. Este importe asciende a 1.000.000 euros.

Este último punto se ha incluido en la previsión como un importe reclamado pero no cobrado a diciembre de 2017 (dentro de la partida *Clientes, empresas del grupo y asociadas* del Balance), en tanto que a la fecha de elaboración del presente documento no se trata de una deuda reconocida pero sí prevista su resolución durante el ejercicio.

El expediente por otras actuaciones de Vimcorsa no se ha recogido en este PAIF al no ser su tramitación más compleja por tratarse de una pluralidad de actuaciones.

No obstante, como se menciona anteriormente, es importante su gestión y cobro en el corto plazo para evitar tensiones de liquidez en el ejercicio, y supondría una mejora sobre las previsiones.

En función de la obtención o no de mejoras en la gestión de la tesorería, podría resultar necesaria la contratación de una línea de crédito para hacer frente a los pagos a partir del segundo trimestre.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2017

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresada en euros)

		2017
	Nota	Euros
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		10.644.903
a) Ventas de inmuebles	1	7.411.058
b) Ingresos por arrendamientos	2	2.218.011
c) Ingresos por aparcamientos	3	1.015.834
2. Variación de existencias	4	14.048.494
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	5	1.350.000
4. Aprovisionamientos		-21.484.811
a) Certificaciones y otros gastos de obra	6	-21.144.811
b) Programas e inversiones sociales	7	-340.000
5. Otros ingresos de explotación	8	42.000
6. Gastos de personal	9	-1.828.262
7. Otros gastos de explotación	10	-2.026.468
8. Amortización inmovilizado	11	-1.190.277
9. Imputación de subvenciones	12	739.441
10. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado		23.277
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		318.297
11. Ingresos financieros		318.271
a) Intereses bancarios	13.a	238
b) Intereses de los créditos	13.a	133.336
c) Incorporación al activo de financieros	13.a	184.697
12. Gastos financieros	13.b	-537.029
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-218.758
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTO		99.539
13. Impuesto sobre beneficios	14	-20.870
A. 4 RESULTADO DEL EJERCICIO		78.669

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)**

1. Venta de inmuebles

El desglose de las ventas estimadas por promociones es el siguiente:

	Viviendas y anexos	Locales	Garajes	Total
Parc. 17 1 y 2 N-1	1.216.193	61.327	-	1.277.520
Parc. 18, 2, 3, 4 O-4	168.467	307.080	-	475.547
O-5 Parcela 3.3.A Fase I	5.507.786	-	-	5.507.786
Diferentes localizaciones	120.205	-	30.000	150.205
Total				7.411.058

En las empresas inmobiliarias las ventas son imputadas al resultado del ejercicio cuando el inmueble se encuentre prácticamente terminado (pudiendo considerarse a estos efectos, el certificado final de obra o de la fase completa y terminada de la misma) y se haya otorgado escritura pública de compraventa o, en su defecto, el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

2. Arrendamientos

En este epígrafe se recoge el importe de las rentas obtenidas por el alquiler de viviendas, ascendiendo en 2017 a 2.218.011 euros.

3. Ingresos aparcamientos

La estimación de los ingresos por esta actividad, tanto de lo ingresado por la contraprestación por el uso de plazas de aparcamiento como por la retribución por la cesión de la explotación de terceros asciende a 1.015.834 euros.

4. Variación de existencias

En este epígrafe se contempla la diferencia de existencias de inmuebles destinados para la venta entre el inicio y final del ejercicio.

	Euros
Existencias iniciales	18.338.315
Existencias finales	32.086.809
Variación existencias (Aumento)	14.048.494

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)**

Durante la ejecución de la obra, las altas corresponden a los aprovisionamientos más los costes indirectos imputados a cada promoción en el transcurso de la misma. La reducción de existencias recoge la baja del coste de la venta realizada.

A continuación se presenta el desglose de estos movimientos por Promoción:

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Parc. 18 ,2, 3, 4 O-4	824.359	-	-322.327	502.032
Parc. 17 1 y 2 N-1	1.790.267	-	-969.626	820.641
Mª Auxiliadora	600.058	-	-	600.058
Luis Braille	246.477	-	-	246.477
San Cayetano	29.546	-	-29.545	1
O-5 PARC. 3.3.E	-	-	-	-
O-5 PARC. 3.3.D	98.003	-	-99.868	-1.865
Varias localizaciones	2.507.270	-	-	2.507.270
Existencias Ed. Terminados	6.095.980	-	-1.421.366	4.674.614
O-5 PARC. 3.3.A 1 Fase	4.670.388	2.497.409	-4.324.951	2.842.846
O-5 PARC. 3.3.A 2 Fase	2.066.817	2.854.569	-	4.921.386
Nuevas promociones	60	18.742.833	-	18.742.893
Existencias Obra en Curso	6.737.265	24.094.811	-4.324.951	26.507.125
P.P. V-2 y V-5	445.662	-	-	445.662
Parcelas AVRA	4.300.000	-	-4.300.000	-
Varias parcelas	459.408	-	-	459.408
Existencias Solares	5.205.070	-	-4.300.000	905.070
			-	
Total Existencias	18.038.315	24.094.811	10.046.317	32.086.809

5. Trabajos realizados por la empresa para su activo

En este capítulo se incluyen los gastos incurridos por la empresa en inversiones destinadas a arrendamiento para la venta y que se clasifican en el Activo de la Sociedad como Inversiones Inmobiliarias. La cifra prevista para el ejercicio 2017, que asciende a 1.350.000 euros, corresponde al inicio de los trabajos de la Ampliación de 104 alojamientos de Sama Naharro. El presupuesto total de esta inversión asciende a 6.190.000 euros.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)**

6. Aprovisionamientos

Se incluyen en esta partida transmisiones de suelo, certificaciones de obra y otros gastos que se han de incurrir en las promociones en curso, tanto destinadas a la venta y son clasificadas como Existencias, como al arrendamiento, clasificándose como Inversiones Inmobiliarias.

El desglose por promoción de este epígrafe, que asciende a 21.144.811 euros, es el siguiente:

	Nº. Vvds.	Destino	Compra/cesión de suelo	Certif. de obra	Otros Gastos	Total
O-5 3.3. A Fase I	72	Venta	-	2.497.409	-	2.497.409
O-5 3.3. A Fase II	48	Venta	-	2.854.569	-	2.854.569
Nuevas promociones	308	Venta	-	11.106.274	3.336.559	14.442.833
Ampliación Sama Naharro	104	Alojamto.	550.000	600.000	200.000	1.350.000
Total						
Aprovisionamientos			550.000	17.058.252	3.536.559	21.144.811

7. Programas para inversiones sociales

En este epígrafe se contempla el importe destinado por la Sociedad a intervenciones sociales y habitacionales financiadas con recursos propios. También se incluyen los gastos externos necesarios para canalizar dichas actuaciones.

Se ha considerado un importe de 340.000 euros, que es el resultante de restar a la cuantía de 800.000 € que se destinó en la anterior anualidad a los programas de ayudas, la aportación inicial prevista para la construcción de los alojamientos de Sama Naharro.

8. Subvenciones de explotación

El importe incluido en este epígrafe corresponde en su totalidad a la subvención corriente concedida por la Junta de Andalucía vinculada al importe de las rentas de la promoción de alquiler de la parcela P-4 bis y que se va aprobando con carácter anual, estimada en 42.000 euros.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)**

9. Gastos de personal

	Euros
Sueldos y salarios	1.416.039
Seg. Social a cargo de la empresa	367.127
Otros gastos sociales	40.532
Dietas asistencia Consejos	4.564
Total Gastos de Personal	1.828.262

10. Otros gastos de explotación

Las partidas previstas en este epígrafe son las siguientes:

	Euros
Servicios exteriores	1.157.813
Tributos	484.655
Provisión insolvencias	384.000
Total Otros gastos de explotación	2.026.468

b) Servicios exteriores:

	Euros
Exposiciones y jornadas	95.969
Canon aparcamientos	97.971
Reparación y conservación	504.605
Servicios Profesionales	215.697
Transportes	3.430
Primas de seguros	130.280
Servicios bancarios	1.634
Publicidad y patrocinio	7.272
Suministros	58.976
Otros servicios	41.979
Total Servicios Exteriores	1.157.813

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)**

Los importes previstos en este apartado corresponden en gran medida a los gastos derivados de la explotación de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad destinadas tanto a arrendamiento de viviendas como de aparcamientos.

También se incluyen otros gastos generales de la explotación originados por la propia actividad de la Sociedad.

c) Tributos

	Euros
Tasas y otros tributos	386.075
IVA no deducible	98.580
Total Tributos	484.655

El importe de tasas y otros tributos corresponde en su mayor parte a los gastos por IAE nacional y local, y el IBI tanto de inmuebles de uso propio como de las promociones destinadas a arrendamiento.

También se incluye el IVA no deducible tanto por la actividad de promoción de vivienda como por el correspondiente a exposiciones y jornadas.

d) Provisión por insolvencias

Se estima durante el ejercicio 2017 obtener unas pérdidas netas de 384.000 euros por los importes considerados de dudoso cobro en el arrendamiento de viviendas.

11. Dotación para amortizaciones

Depreciación de los bienes de vida útil superior al año, imputándose a cada ejercicio la parte correspondiente de cada grupo de elementos según su vida útil estimada, siendo su desglose el siguiente:

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)**

	2017	Años vida útil
Concesiones Administrativas	16.956	75
Aplicaciones informáticas	33.512	3
Dotación Inmov. Intangible	50.468	
Inmuebles uso propio	61.526	50
Instalaciones técnicas	17.305	13
Mobiliario	3.979	10
Equipos informáticos	2.677	4
Elementos de Transporte	-	3
Otro inmovilizado material	817	6 a 8
Dotación Inmov. Material	86.304	
Inmuebles para arrendamiento	1.053.505	50
Dotación Invers. Inmobiliarias	1.053.505	
Total Dotación Amortización	1.190.277	

Durante el ejercicio se ha previsto la implementación de una nueva aplicación informática para la gestión integrada de la Sociedad, incluyéndose una dotación en el ejercicio por este concepto de 33.000 euros en la partida de Aplicaciones informáticas.

12. Imputación subvenciones

Este epígrafe recoge la imputación a resultado correspondiente al ejercicio 2017 de las subvenciones de capital concedidas por las Administraciones Públicas destinadas a financiar las actuaciones en alquiler.

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)**

El detalle de su imputación por promoción se refleja en el siguiente cuadro:

	Subv. Mº Fom. Directa	Subsidio Cuota Ptmos. Mº Fom.	Subv. Junta Andalucía	Otras subvenciones	Total subvenciones
Aloj. Sama Naharro	66.301	127.954	-	-	194.255
Villarrubia	559	1.977	-	2.404	4.940
Diego Méndez	545	1.211	-	-	1.756
Carlos Rubio	389	1.088	-	-	1.477
Corredera	1.640	2.346	-	6.814	10.800
Regina	826	195	2.310	-	3.331
Corredera, 8	750	79	2.800	-	3.629
Corredera, 12	1.045	96	2.810	-	3.951
Higuerón	3.016	310	9.290	-	12.616
Almagra	569	134	1.498	-	2.201
MA-2 MANZ.1.	5.474	1.186	13.219	-	19.879
Alhóndiga	3.197	686	9.937	-	13.820
MA-2 MANZ.2.	4.127	279	9.267	-	13.673
MA-2 MANZ. 3	2.629	674	7.695	-	10.998
Pedro Lavirgen	3.825	185	10.367	-	14.377
MA-1 PARC. C.	12.126	1.127	17.461	-	30.714
Alcolea Puente	3.187	578	9.076	-	12.841
Ronquillo	1.961	395	5.748	-	8.104
Alcolea Fábrica	2.363	289	7.120	-	9.772
Corredera EU - 9	1.176	173	4.461	-	5.810
F-1 MANZ. 4.	11.420	426	43.878	-	55.724
F-1 MANZ. 5.	11.387	2.436	34.248	-	48.071
Renfe 3.12 (51)	8.084	18.178	23.200	-	49.462
Renfe 4.2 (52)	8.964	16.854	21.600	-	47.418
Renfe 3.11.1 (21)	3.271	7.142	9.001	-	19.414
Renfe 4.1 (42)	4.232	14.630	18.537	-	37.399
L-11 Golondrina	2.403	4.718	5.977	-	13.098
P-4 BIS	33.232	42.977	13.702	-	89.911
Total Subvenciones	198.698	248.323	283.202	9.218	739.441

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)**

13. Resultado financiero

	Euros
Intereses bancarios	238
Intereses de los créditos	133.336
Incorporación al activo de gastos financieros	184.697
Ingresos financieros	318.271
Gastos financieros	-537.029
Resultado financiero	218.758

a) Ingresos financieros

La partida de Intereses bancarios corresponde a la previsión de ingresos por intereses de cuentas financieras específicas de promociones, en las que es necesario mantener un saldo mínimo mensual para acometer las inversiones y los gastos.

Los ingresos por Intereses de los créditos, estimados en 133.336 euros, corresponden a las subvenciones de interés recibidas, imputándose en proporción a la carga financiera de los préstamos cuyo interés se subsidia.

La partida de Incorporación al activo de gastos financieros incluye los intereses devengados por los préstamos vinculados a las promociones en curso o terminadas durante el ejercicio, que se activan como mayor valor de estas promociones. Esta partida asciende a 185.225 euros (ver detalle en nota 13.b)).

b) Gastos financieros

	Euros
Intereses de préstamos de las inv. inmobiliarias	278.726
Intereses de préstamos de existencias y prom. en curso	240.982
Intereses préstamo Sede	5.321
Gastos de remesas	12.000
Total Gastos financieros	537.029

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)**

La Sociedad mantiene diversos préstamos para financiar las promociones destinadas a arrendamiento, y que mantiene como Inversiones Inmobiliarias. El detalle del Capital Vivo y su amortización en 2017, así como de los gastos financieros asumidos por promoción, es el siguiente:

	Capital Pdte.	Amort. de capital	Gasto Intereses 2017
Aloj. Sama Naharro	7.612.223	299.661	20.484
Corredera, 8	67.868	5.541	1.671
Higuerón	251.437	22.632	8.247
MA-2 MANZ. 2	19.997	19.996	671
Pedro Lavirgen	276.451	25.480	9.165
Corredera, 12	81.268	6.635	2.269
MA-1 PROY. C	61.231	61.231	2.062
Alcolea Fábrica	180.104	17.885	5.590
Corredera EU-9	131.050	10.066	3.562
F-1 MANZ. 4	321.525	172.486	9.633
F-1 MANZ. 5	272.358	133.392	7.723
Renfe 3.12	1.816.788	101.363	41.056
Renfe 4.2	1.666.483	104.314	30.815
Renfe 3.11.1	704.960	39.331	15.931
Renfe 4.1	1.451.831	81.001	32.809
L-11 Golondrina	468.121	26.118	10.579
P-4 BIS	4.190.991	228.499	71.957
C/ Mirto	330.026	13.691	4.502
Totales	19.904.712	1.369.322	278.726

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)**

A continuación se presenta el desglose por promoción de los gastos financieros correspondientes a préstamos vinculados a existencias y promociones en curso. En la medida en que la promoción se encuentre en curso, estos gastos son activados como mayor valor de la promoción.

	Actuación	Nº vvds.	Intereses	Activación intereses
PARC.17.1.2 P.P. N-1	Venta	Resto	39.756	-
Mª Auxiliadora	Venta	Resto	7.260	-
Parc. 18, 2,3,4 P.P. O-4	Venta	Resto	4.281	-
O-5 PARC. 3.3. A 1ª Fase	Venta	72	74.171	-74.171
O-5 PARC. 3.3. A 2ª Fase	Venta	48	23.833	-23.833
Nuevas promociones	Venta	308	77.383	-77.383
Compra suelo	Venta	272	9.977	-4.989
Ampliación Sama Naharro	Alquiler	104	4.321	-4.321
Totales			240.982	-184.697

14. Impuesto sobre beneficios

La Ley del Impuesto sobre Sociedades establece una bonificación del 99 por 100 de la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de los servicios de "Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas; parques y jardines, pavimentación de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales".

Teniendo en cuenta la expresada bonificación, el cálculo del Impuesto sobre Beneficios de esta previsión sería el siguiente:

	Euros
Resultado del ejercicio	78.699
Impuesto sobre beneficios	-20.870
Resultado antes de impuesto	99.539
Diferencias temporarias (disminuciones)	-52.144
Base Imponible	47.395

PREVISIÓN E INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias
(Expresadas en Euros)

	Beneficio / (Pérdida)	Cuota (25%)	Bonificación	Cuota bonificada
Actividad bonificada	-36.449	-9.112	9.021	-91
Actividad no bonificada	83.844	20.961	-	20.961
Total	47.395	11.849	9.021	20.870

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

PRESUPUESTO DE CAPITAL

PRESUPUESTO DE CAPITAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en euros)		
	Nota	2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		99.539
2. Ajustes del resultado.	1	607.863
a) Amortización del inmovilizado (+).		1.190.277
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		384.000
c) Variación de provisiones (+/-).		14.966
d) Imputación de subvenciones (-)		-739.441
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (-)		-23.277
f) Ingresos financieros (-).		-318.271
g) Gastos financieros (+).		537.029
h) Otros ingresos y gastos (+/-).		-437.420
3. Cambios en el capital corriente.		-6.745.805
a) Existencias (+/-).	2	-13.863.797
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	3	634.675
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	4	6.991.195
e) Otros pasivos corrientes (+/-).	5	-507.878
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-352.094
a) Pagos de intereses (-).	6	-537.029
b) Cobros de intereses (+).	7	184.935
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		-6.390.497
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-).	8	-1.525.000
a) Inmovilizado intangible.		-200.000
b) Inversiones inmobiliarias.		-1.325.000
7. Cobros por desinversiones (+).		266.204
a) Inversiones inmobiliarias.		260.000
c) Otros activos financieros.		6.204
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		-1.258.796
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		548.964
a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	9	548.964
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		9.742.140
a) Emisión		17.535.276
1. Deudas con entidades de crédito (+).	10	17.535.276
b) Devolución y amortización de		-7.793.136
1. Deudas con entidades de crédito (-).	11	-7.784.136
3. Otras deudas (-).		-9.000
11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio.		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		10.291.104
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C)		2.641.811
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		2.590.213
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		5.232.024

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas del Presupuesto de Capital
(Expresadas en Euros)**

1) Ajustes del resultado

En este epígrafe se incluyen aquellas partidas de gastos e ingresos que no generan un movimiento de efectivo.

2) Existencias

Corresponde a la variación de existencias, neta del efecto por la activación de gastos financieros (ver Cuenta de Pérdidas y Ganancias).

	Euros
Variación de existencias	14.048.494
Incorporación al activo de financieros	-184.697
	<u>13.863.797</u>

3) Deudores y otras cuentas a cobrar

A diciembre de 2016 se encuentra pendiente de cobro con el Ayuntamiento un saldo previsto de 138.547 euros, correspondiendo 100.000 euros a la encomienda para la elaboración del borrador del Plan Municipal de Vivienda. Se considera el cobro de este saldo durante 2017.

El resto del incremento se origina básicamente por la compensación o cobro durante el ejercicio 2017 del crédito fiscal generado en diciembre de 2016 por el IVA de la compra de parcelas, que asciende a 903.000 euros.

4) Acreeedores y otras cuentas a pagar

La variación de esta partida viene explicada en su mayor cuantía por los siguientes conceptos:

- Proveedores: incremento significativo del saldo pendiente de pago a proveedores por la ejecución de las nuevas promociones, que supone un incremento de 2.957.459 euros.
- Acreeedores inversiones sociales: el saldo al inicio del ejercicio corresponde a las ayudas con cargo a 2016 que se pagarán a lo largo del 2017, y que se estima en 425.000 euros. Se considera que las que se entreguen con cargo a 2017 se liquidarán durante el mismo ejercicio, no existiendo saldo al cierre de 2016 pendiente de pago por este concepto.
- Anticipos de clientes: si bien se estima que se entregará antes de finalizar el año parte de la fase I de la promoción de la parcela 3.3.A del O-5, el incremento neto de esta partida se debe a los anticipos recibidos de las nuevas promociones que se espera comenzar a comercializar en 2017. Este aumento neto asciende a 4.458.736 euros.

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

**Notas descriptivas de las partidas del Presupuesto de Capital
(Expresadas en Euros)**

5) Otros pasivos corrientes

Cancelación de la deuda mantenida con el Ayuntamiento con origen en ejercicios anteriores.

6) Pagos de intereses

Pagos de los intereses del ejercicio una vez descontadas subsidiaciones.

7) Cobros por intereses

Ingresos financieros que suponen cobros de efectivo durante el ejercicio.

8) Pagos y cobros por inversiones

En la partida de pagos se incluye tanto la adquisición del sistema de gestión integrado, por 200.000 euros, así como el importe previsto de ejecución de la promoción de alojamientos de Sama Naharro, en la parte en que supone salida de liquidez (800.000 euros). Adicionalmente se incluye el importe a desembolsar por la adquisición de viviendas vacías dentro del Plan de Implementación de la Estrategia DUSI 2017-2020 (525.000 euros).

Los cobros corresponden principalmente a la formalización de la venta de la Casa Patio de Trueque al Ayuntamiento de Córdoba por un importe estimado de 260.000 euros.

9) Subvenciones, donaciones y legados

Los cobros previstos de esta partida ascienden a 548.964.

10) Cobros por instrumentos de pasivo financiero

El incremento de Deudas con entidades de crédito se origina por las disposiciones previstas de los préstamos que financian las promociones en curso para venta (16.596.758 euros) así como para las promociones destinadas a alquiler (518.518 euros) y la financiación externa necesaria para la adquisición de viviendas vacías (420.000 euros).

11) Pagos por instrumentos de pasivo financiero

La disminución de las Deudas con entidades de crédito corresponde a los siguientes conceptos:

- a) amortización correspondiente al ejercicio de los préstamos que mantiene la sociedad por las promociones para arrendamiento, por importe de 918.930 euros. Este valor corresponde al importe registrado a valor actualizado, siendo el importe a coste histórico de 1.369.322 euros según se presenta en la nota 13.b) de las Notas descriptivas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como la amortización del préstamo que financia la Sede por 100.014 euros.

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**Notas descriptivas de las partidas del Presupuesto de Capital
(Expresadas en Euros)**

- b) cancelación del préstamo formalizado por 3.203.000 euros para la adquisición de suelo en 2016 al integrarlo en los préstamos promotores de las nuevas promociones (cuyo importe dispuesto se incluye en la nota 10)).
- c) subrogación por parte de los clientes a la adquisición de las viviendas entregadas durante el año. Este concepto asciende a 3.662.206 euros.

Del saldo previsto de Efectivo o equivalentes al cierre del ejercicio de 5.232.024 euros, 3.742.676 euros corresponden a saldos indisponibles de las promociones en curso, y que sólo pueden emplearse para la financiación de las mismas.

El saldo disponible a 31 de diciembre asciende por tanto a 1.489.348 euros, gracias a la previsión de entrega en el mes de diciembre de parte las viviendas de la Fase I de la parcela 3.3.A del O-5. El efectivo previsto generado por estas entregas asciende a 2.054.854 euros, por lo que un retraso en los plazos de entrega provocaría la existencia de saldo negativo al cierre.

ANEXOS

ANEXOS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en euros)

ACTIVO	2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE	54.255.956
I. Inmovilizado intangible.	1.912.364
1. Concesiones Administrativas.	1.744.090
2. Aplicaciones informáticas.	168.274
II. Inmovilizado material.	3.125.467
1. Terrenos y construcciones.	3.047.698
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmov. material.	77.769
III. Inversiones inmobiliarias.	43.884.740
1. Terrenos.	5.315.945
2. Construcciones.	37.768.795
3. Inmovilizado en curso y anticipos.	800.000
IV. Inversiones mobiliarias.	311.911
1. Obras de arte.	311.911
IV. Inversiones financieras a largo plazo.	226.087
1. Créditos a terceros	35.956
2. Fianzas depositadas largo plazo.	190.131
V. Deudores y otras cuentas a cobrar a largo plazo.	4.655.502
1. Subvenciones oficiales largo plazo.	4.655.502
VI. Activos por impuesto diferido.	139.885
B) ACTIVO CORRIENTE	42.025.965
I. Existencias.	32.086.809
1. Edificios terminados.	4.674.614
2. Terrenos y solares.	435.370
3. Obras en curso.	26.976.825
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	3.407.132
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	1.223.475
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.000.000
2. Deudores varios.	13.685
3. Personal.	13.779
5. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	1.156.193
III. Inversiones financieras a corto plazo.	1.300.000
1. Otros activos financieros.	1.300.000
IV. Periodificaciones.	-
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	5.232.024
1. Tesorería.	5.232.024
2. Otros activos líquidos equivalentes.	-
TOTAL ACTIVO (A + B)	96.281.921

ANEXOS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en euros)

PASIVO	2017
A) PATRIMONIO NETO	47.834.075
A-1) Fondos propios.	16.521.660
I. Capital.	4.868.245
1. Capital escriturado.	4.868.245
I. Reservas.	13.020.789
1. Legal y estatutarias.	973.649
2. Otras reservas.	12.047.140
Resultado de ejercicios anteriores	-1.446.043
III. Resultado del ejercicio.	78.669
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	31.312.415
B) PASIVO NO CORRIENTE	17.520.541
I. Provisiones a largo plazo.	74.084
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal.	74.084
2. Otras provisiones	-
II Deudas a largo plazo.	12.454.933
1. Deudas con entidades de crédito.	11.149.369
2. Deudores a largo plazo	-
3. Otros pasivos financieros.	1.305.564
III. Pasivos por impuesto diferido.	70.192
IV. Periodificaciones a largo plazo	4.921.332
C) PASIVO CORRIENTE	30.927.305
I. Provisiones a corto plazo.	148.455
II. Deudas a corto plazo.	19.299.736
1. Deudas con entidades de crédito.	18.929.920
2. Deudas a corto plazo.	369.816
III. Acreedores del grupo o asociados	-
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	11.195.576
1. Proveedores.	4.439.008
2. Acreedores inversiones sociales.	-
3. Acreedores varios.	134.445
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).	13.709
5. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	153.141
6. Anticipos de clientes.	6.455.273
V. Periodificaciones a corto plazo.	283.538
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	96.281.921

ANEXOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	2017
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	78.669
B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
I. Por valoración de activos y pasivos.	
II. Por coberturas de flujos de efectivo.	
III. Subvenciones, donaciones y legados.	550.000
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.	
V. Efecto impositivo.	-
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	550.000
C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	
VI. Por valoración de activos y pasivos.	
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	-739.441
IX. Efecto impositivo.	1.848
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	-737.593
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	-108.924

ANEXOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Social Escriturado	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio
Saldo final al 31.12.16	4.868.245	13.020.789	-2.774.653	328.610	31.500.008	46.942.999
Ajustes por cambios de criterio 2016 y anteriores	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2016 y anteriores	-	-	1.000.000	-	-	1.000.000
Saldo ajustado al 01.01.17	4.868.245	13.020.789	-1.774.653	328.610	31.500.008	47.942.999
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	78.669	-187.593	-108.924
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	328.610	-328.610	-	-
Saldo final al 31.12.17	4.868.245	13.020.789	-1.446.043	78.669	31.312.415	47.834.075