



vimcorsa

viviendas
municipales
de córdoba

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS 2027

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y
FINANCIACIÓN 2027**

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 2027	10
- Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	11
Programas de Actuación, Inversiones y Financiación	
- Presupuesto de Capital 2027	21
- Notas descriptivas de las partidas del Presupuesto de Capital	22
<u>Anexos</u>	
- Balance al 31 de diciembre de 2027	25
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto 2027	27

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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 Empresas 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 1514/2007, 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, llevó a la Dirección General de Presupuestos del Ministerio de Economía y Hacienda 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.

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL

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 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 VIMCORSA 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 financieras.

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 normas y estados contables, adaptando la cuenta de pérdidas y ganancias y el presupuesto de capital a los formatos aprobados por la Dirección General de Presupuestos para las Entidades del Sector Público Empresarial del Estado, y los modelos proporcionados por el Ayuntamiento de Córdoba

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*

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL

pertenezca íntegramente a la Entidad local, estará formado por los documentos referidos en las letras a) y b) del artículo siguiente”.

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
- C. Programas de Actuación, Inversiones y Financiación: Presupuesto de Capital

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2027

La actividad de VIMCORSAL, diferenciada desde el punto de vista económico, se centra en las siguientes actuaciones:

- a) Actividades con reducida aportación de margen al resultado general de VIMCORSAL:
 - a) Construcción y gestión de viviendas en alquiler.
 - b) Gestión de Aparcamientos.
- b) Actividades generadoras de gasto, que no aportan margen al resultado general de VIMCORSAL:
 - a) Gestión de ayudas al alquiler y a la rehabilitación de edificios puestas en marcha por Ayuntamiento y Junta de Andalucía.
 - b) Registro de Demandantes.
 - c) Otros Encargos a medios propios.
 - d) Gestión de la Sala VIMCORSAL y el Centro Pepe Espaliú.
- c) 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.

Se desarrollan a continuación las líneas de actuación de VIMCORSAL 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.

1.- 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.

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2027

En el mes de julio de 2025 se solicitó la adscripción de las siguientes actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas en alquiler del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, bajo la convocatoria de 4 de marzo de 2025, regulada por la Orden de 4 de mayo de 2023 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. La inversión prevista a la fecha para estas actuaciones es la siguiente:

Actuación	Nº vvdas./aloj.	Inversión Prevista
Alojamientos Parc. 7 LE19 – Fátima	90	16.161.811
Alojamientos Parc. 3.1 P.P Renfe – Pretorio	65	12.843.408
Viviendas Parc. V-2 y V-5 – Villarrubia	34	7.280.789

Se muestra la financiación prevista para estas actuaciones (datos en Euros):

	Fátima	Pretorio	Villarrubia
Concesión admva. suelo Ayto. Córdoba	467.660	1.562.388	-
Ayuda m2 Plan Estatal 2022-2025	1.428.046	1.458.120	717.529
Ayuda Plan Vive 2020-2030	1.350.000	975.000	842.112
Otras ayudas	6.500.000	4.300.000	2.450.000
Préstamo (cantidad dispuesta)	4.915.000	4.000.000	2.465.000
Vimcorsa	1.501.105	547.900	806.148
Total	16.161.811	12.843.408	7.280.789

En la medida en que se cuenta con la posible adscripción de estas actuaciones al Programa de Fomento del Parque de Alquiler, para su puesta en marcha será necesario garantizar la obtención de otras ayudas, aún por definir, según se detalla en el cuadro.

A día de hoy únicamente está adscrita la actuación de Villarrubia, por lo que las cifras indicadas son realistas, mientras que en Pretorio y Fatima son cifras estimadas entendiendo que se podrá contar con la ayuda estatal y autonómica del futuro Plan Vive, que serán solicitados en la próxima convocatoria de 2027.

Será necesaria también la obtención de financiación externa mediante préstamo con garantía hipotecaria. Si bien el importe anterior refleja el capital pendiente de amortizar en fase de explotación, una vez se apliquen las ayudas cobradas, para garantizar la disposición suficiente durante el periodo de ejecución de obra, en 2027 se estima la formalización de las operaciones financieras por el siguiente principal:

	Actuación	Nº vvdas.	Importe aprox. Euros (Máximo)
Aloj. Parc. 3.1 P.P Renfe – Pretorio	Alquiler	65	7.187.176
Viviendas Parc. V-2 y V-5 – Villarrubia	Alquiler	34	4.827.493
Total			12.014.669

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2027

Para la elaboración del PAIF y Presupuesto de 2027, y en tanto se terminan de definir las anteriores variables, se han considerado las siguientes cifras en base al avance previsto de los proyectos durante dicho ejercicio:

	Inversión 2027	Cobro subv.	Cuentas a pagar	Préstamo dispuesto
Nueva prom. - Aloj. Fátima	-	-	-	-
Nueva prom. -65 Aloj. Pretorio	180.448	-	-	-
Nueva prom. - 34 VPO Villarrubia	635.375	-	19.894	182.595
Total	815.823	-	19.894	182.595

En cuanto al avance de los proyectos, de cara a esta nueva convocatoria de ayudas se inició en 2024 el procedimiento de licitación del proyecto de la actuación de Fátima, estando finalizado el proyecto básico, y encontrándose en redacción el proyecto de ejecución. Se formalizó en 2025 la concesión administrativa de carácter gratuito de la parcela por parte del Ayuntamiento.

En los alojamientos del Pretorio también se formalizó en 2025 la concesión administrativa de carácter gratuito de la parcela por parte del Ayuntamiento. Se pretende licitar el proyecto y obra conjunto a finales de 2026 e inicio de las obras a mediados de 2028.

En la promoción de Villarrubia se dispone de los suelos, propiedad de Vimcorsa, y del proyecto básico ya adaptado a la nueva normativa. La actuación se encuentra adscrita en julio del 25 y presentada a las ayudas de FPA en reciente convocatoria de julio 2026, para lo cual se ha solicitado licencia y calificación provisional. Se estima que la obra pueda empezar a finales del 27.

2.- PROGRAMAS DE AYUDAS E INVERSIONES SOCIALES

Dentro de los objetivos el Equipo de Gobierno, se mantiene la apuesta por los programas de Rehabilitación, como una herramienta eficaz para equilibrar los distintos barrios, así como para asegurar el mantenimiento y mejora del parque de viviendas con criterios de eficacia y eficiencia. También se pretende mantener el programa de ayudas al Alquiler.

Dichos programas se atienden con fondos del Ayuntamiento, tramitándose todas las solicitudes, estudios, pago a los beneficiarios y justificación a través Vimcorsa como entidad colaboradora. Las líneas de actuación en ejecución y las previstas son las siguientes:

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2027

a) Programas de ayudas a la Vivienda

Durante el 2026 han sido tramitados y aprobados el convenio 2026-2029 entre Vimcorsa y Ayuntamiento, así como la modificación de las bases reguladoras de las ayudas a rehabilitación.

Así mismo se han iniciado los trámites de dos convocatorias de ayudas para la rehabilitación correspondientes a la Convocatoria de ayudas económicas al mantenimiento y rehabilitación de edificios en el Conjunto Histórico de Córdoba, con una dotación económica de 360.982,48€ y a la Convocatoria de ayudas económicas para obras de mejora de accesibilidad, adecuación funcional, elaboración de la Inspección Técnica del Edificio (ITE) y obras de emergencia de edificios y viviendas, con una dotación económica de 100.000,00€.

Está previsto que sean publicadas en septiembre de 2026. En caso de que no sea posible tener emitidas las correspondientes resoluciones definitivas antes del cierre del año contable 2026 está previsto por parte del Ayuntamiento reservar las cantidades necesarias en la anualidad 2027.

Para el año 2027 se prevé una convocatoria de ayudas similar a las convocatorias realizadas en las anualidades 2020, 2021, 2023 y 2025 para la mejora y conservación de edificios y viviendas, adecuación de edificios y viviendas a personas con discapacidad y tercera edad, para obras de emergencia, instalación de ascensores, mejora de espacios libres de titularidad privada y elaboración de la ITE y obras derivadas de ésta, concedidas por el Ayuntamiento y en la que Vimcorsa actúa como órgano instructor, Está prevista una dotación presupuestaria de 1.200.000,00 €, también con carácter plurianual, repartida equitativamente entre 2027 (600.000,00 €) y 2028 (600.000,00 €).

b) Programas de ayudas al Alquiler

Se mantiene el Programa de Ayudas al Alquiler municipal. Está prevista una nueva convocatoria para el ejercicio 2027 de las ayudas sociales de la Delegación de Servicios Sociales, en la modalidad de ayudas para el alquiler de vivienda, con una dotación económica pendiente de determinar y sujeta a disponibilidad presupuestaria.

La gestión de este programa se mantendrá, también como en ejercicios anteriores, a través de Vimcorsa, que actuará como entidad colaboradora.

3.- 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

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2027

salidas de caja para el pago de las distintas partidas de explotación quedando reflejadas en los “cambios del capital corriente”.

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 de las fuentes de financiación de estas promociones 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 vnds.	% obra ejec.	Anticipo clientes	Cuentas a pagar	Préstamo dispuesto
Parc. RG2 C. Verdad	30	72%	655.620	134.606	2.692.121
Parc. 3 y 5 LE19 Fátima	84	0%	-	-	-
Parc. R1 y R2 SRA	30	66%	592.032	148.978	2.979.562
Parc. 9.2 PAU O-4	231	7%	3.797.209	144.568	2.891.362
Aumento flujos efectivo			5.044.861	428.152	8.563.045
Promociones terminadas			-	-	-
Disminución flujos efectivo			-	-	-
Variación flujos efectivo			5.044.861	428.152	8.563.045

En 2025 finalizó la formalización en documento administrativo de los acuerdos de cesión gratuita por el Ayuntamiento de Córdoba de los siguientes solares con destino a venta, con la siguiente valoración:

Parc. RG2 C. Verdad	1.102.001
Parc. 3 y 5 LE19	1.391.869
Parc. R1 y R2 SRA	744.306
Parc. 9.2 PAU O-4	4.535.655
Parc. 14.1 PAU O-4	5.198.574
Parc. 8.2 PAU O-4	3.443.511
Cesión gratuita solares	16.415.916

a) Edificios terminados

En relación a las ventas de edificios terminados en ejercicios anteriores, durante 2027 se ha previsto la entrega de la última vivienda que mantiene en stock.

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2027

Asimismo, se prevé la venta de stock de garajes y trasteros libres de promociones anteriores, así como de locales, por valor de 1.224.329 euros.

El detalle de las ventas viene recogido en la Nota 1 de las Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

b) Edificios en curso

Como se comenta anteriormente, a lo largo del 2025 se finalizó la formalización de la cesión gratuita de diversos solares con destino a promociones de venta.

Se dispone de proyecto básico y de ejecución, así como de calificación provisional para el proyecto de Campo de la Verdad, y se ha presentado solicitud para San Rafael de la Albaida, lo que posibilita el inicio de los procedimientos de contratación de las obras, cuyos inicios se prevén durante finales de 2026 o principios del 2027. En paralelo se ha iniciado la gestión de la financiación externa.

También se adjudicó el proyecto de las parcelas 3 y 5 del LE-19 de Fátima, estando ya muy avanzado el proyecto básico. Respecto al O-4 se ha adjudicado y contratado el proyecto de la parcela 9.2 de 231 viviendas, estando el básico redactado y con previsión de inicio de obra para mediados de 2027.

Así mismo la segunda parcela de 231 viviendas de la 14.1, se encuentra licitada y en proceso de adjudicación del proyecto, que se prevé pueda empezar a redactarse en octubre de 2026 y el inicio de obra para el mediados del 2028.

Para poder acometer estos proyectos, los préstamos concertados, concedidos, o cuya gestión ha de iniciarse en el ejercicio en relación a estas actuaciones de venta serían los siguientes:

	Actuación	Nº vvdas.	Importe aprox. Euros (Máximo)
Campo de La Verdad RG-2	Venta	30	4.366.426
Fátima Parc. 3 y 5 LE-19	Venta	84	-
Parc. R1 y R2 SRA	Venta	30	4.252.529
Parc. 9.2 PAU O-4	Venta	231	40.027.049
Total			48.646.004

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027 (Expresada en euros)

	Nota	2027
		Euros
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		5.700.531
a) Ventas de inmuebles	1	1.285.637
b) Ingresos por arrendamientos	2	3.095.144
c) Ingresos por aparcamientos	3	1.319.750
2. Variación de existencias	4	15.520.215
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	5	815.823
4. Aprovisionamientos	6	-17.193.728
a) Consumo de terrenos y solares	4	-5.307.137
b) Certificaciones y otros gastos de obra		-11.886.591
c) Programas e inversiones sociales		-
5. Otros ingresos de explotación	7	288.784
6. Gastos de personal	8	-3.005.075
7. Otros gastos de explotación	9	-1.780.827
8. Amortización inmovilizado	10	-1.328.856
9. Imputación de subvenciones	11	996.782
10. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado		-102.875
11. Otros resultados		-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-89.226
13. Ingresos financieros		425.899
a) Intereses bancarios	12.a	62.696
b) Intereses de los créditos	12.a	74.127
c) Incorporación al activo de financieros	12.a	289.076
14. Gastos financieros	12.b	-538.309
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-112.410
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTO		-201.636
15. Impuesto sobre beneficios	13	38.103
A. 4 RESULTADO DEL EJERCICIO		-163.533

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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	-	54.400	71.400	125.800
Guadalquivir	61.308	358.419	56.000	475.727
O-7 Urende	-	-	12.750	12.750
MA-2 Manz. 2	-	-	299.880	299.880
MA-3 122 VPO	-	194.000	177.480	371.480
Total	61.308	606.819	617.510	1.285.637

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 2027 a 3.095.144 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 1.319.750 euros.

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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

4. Variación de existencias

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

	Euros
Existencias iniciales Edif. terminados y En Curso	3.254.421
Existencias finales Edif. terminados y En Curso	18.774.636
Variación existencias Edif. Terminados y En Curso (Aumento)	15.520.215

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.

Parte de este incremento corresponde a la parte de los solares en balance de la sociedad tras pasados a obra en curso por el inicio de nuevas promociones, por 5.307.137 euros.

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

	Saldo inicial	Traspaso solares a O. Curso	Altas	Bajas	Saldo final
Parc. 17 1 y 2 N-1	98.783	-	-	-98.783	-
Guadalquivir	503.009	-	-	-503.009	-
O-7 Urende	11.317	-	-	-11.317	-
MA-2 Manz. 2	74.697	-	-	-74.697	-
Varias localizaciones	169.884	-	-758.907	589.023	-
Existencias Ed. Terminados	857.690	-	-758.907	-98.783	-
Nueva promoción - RG2 C. Verdad	1.604.802	-	2.863.567	-	4.468.369
Nueva promoción - 3 y 5 LE19	318	-	-	-	318
Nueva promoción - R1 y R2 SRA	232.622	751.547	3.106.177	-	4.090.346
Nueva promoción - 9.2 PAU O-4	91.498	4.555.590	4.630.945	-	9.278.033
Nueva promoción - 14.1 PAU O4	89.916	-	470.079	-	559.995
P.P. V-2 y V-5	375.588	-	-	-	375.588
Otras	1.987	-	-	-	1.987
Existencias Obra en Curso	2.396.731	5.307.137	11.070.768	-	18.774.636
Total Existencias Edif. Term. y En Curso	3.254.421	5.307.137	10.311.861	-98.783	18.774.636

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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

5. Trabajos realizados por la empresa para su activo

En este capítulo se incluyen los importes incurridos por la empresa en inversiones destinadas a arrendamiento y que se clasifican en el Activo de la Sociedad como Inversiones Inmobiliarias.

En el ejercicio 2027 los 815.823 euros corresponden a los trabajos en distintas promociones previstas de acuerdo al siguiente desglose:

Aloj. Pretorio	180.448
34 VPO Villarrubia	635.375
Trabajos realizados para Inmovilizado	815.823

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 que son clasificadas como Existencias, como en promociones destinadas al arrendamiento para su construcción o mejora, clasificándose como Inversiones Inmobiliarias.

El desglose por promoción de este epígrafe, que asciende a 17.193.728 euros, es el siguiente:

	Nº. Vvds.	Destino	Solares	Certif. obra	Otros Gastos	Total
Parc. RG2 C. Verdad	30	Venta	-	2.692.121	171.446	2.863.567
Parc. 3 y 5 LE19 Fátima	84	Venta	-	-	-	-
Parc. R1 y R2 SRA	30	Venta	-	2.979.562	126.615	3.106.177
Parc. 9.2 PAU O-4	231	Venta	-	2.891.362	1.739.583	4.630.945
Parc. 14.1 PAU O-4	231	Venta	-	-	470.079	470.079
Parc. 8.2 PAU O-4	153	Venta	-	-	-	-
Aloj. Fátima	90	Alquiler	-	-	-	-
Aloj. Pretorio	65	Alquiler	-	-	180.448	180.448
34 VPO Villarrubia	34	Alquiler	-	397.872	237.503	635.375
Total Compras Aprov.			-	8.960.917	2.925.674	11.886.591
+ Solares traspasados a O. Curso			5.307.137			5.307.137
- Var. Exist. Alta solares			-			-
Total Aprovisionamientos			5.307.137	8.960.917	2.925.674	17.193.728

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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

7. Subvenciones de explotación

La cifra prevista para el ejercicio 2027, que asciende a 802.231 euros, corresponde a los siguientes conceptos:

Subv. Rentas Jta. Andalucía 2025/2026	49.799
Compensación Registro de Demandantes	238.985
Otros ingresos explotación	288.784

- 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 49.799 euros por la anualidad 2025/2026.
- Estimación de la compensación por parte del Ayuntamiento en base a los costes efectivos incurridos por VIMCORSa en la gestión del Registro de Demandantes de titularidad municipal.

8. Gastos de personal

Para la estimación de esta partida se ha considerado el incremento salarial del 4,5% establecido actualmente para el personal en plantilla, y las posibles variaciones de antigüedad de un año a otro. Adicionalmente, se han estimado las bases máximas de cotización que repercuten en el cálculo de la Seguridad Social con un incremento equivalente también al 4,5%.

Se presenta la comparativa con la proyección de cierre prevista para el ejercicio 2026. El resto de las variaciones se deben a las previsiones de movimiento de personal durante 2027 y el impacto de bajas por IT en 2026:

	2027	Proyección 2026
Sueldos, salarios y asimilados	2.304.797	2.126.846
Cargas Sociales	636.227	610.205
Otros gastos sociales	42.856	41.071
Provisiones	21.195	20.282
Total Gastos de Personal	3.005.075	2.798.404

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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

9. Otros gastos de explotación

Las partidas previstas en este epígrafe son las siguientes:

	Euros
Servicios exteriores	1.195.111
Tributos	478.284
Provisión insolvencias	107.432
Total Otros gastos de explotación	1.780.827

a) Servicios exteriores

	Euros
Exposiciones y jornadas	95.955
Alquileres y cánones	155.913
Reparación y conservación	558.643
Servicios Profesionales	92.905
Transportes	870
Primas de seguros	154.698
Servicios bancarios	338
Publicidad y patrocinio	63.148
Suministros	50.975
Otros servicios	21.666
Total Servicios Exteriores	1.195.111

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.

b) Tributos

	Euros
Tasas y otros tributos	347.928
IVA no deducible	130.356
Total Tributos	478.284

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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

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.

c) Provisión por insolvencias

Se estima durante el ejercicio 2027 obtener unas pérdidas netas de 107.432 euros por los importes considerados de dudoso cobro en el arrendamiento de viviendas.

10. 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:

	2027	Años vida útil
Concesiones Administrativas	59.215	75
Aplicaciones informáticas	6.746	4
Dotación Inmov. Intangible	65.961	
Inmuebles uso propio	61.526	50
Instalaciones técnicas	6.560	13
Mobiliario	484	10
Equipos informáticos	2.216	4
Elementos de Transporte	3.650	6
Otro inmovilizado material	117	6 a 8
Dotación Inmov. Material	74.553	
Inmuebles para arrendamiento	1.188.342	50
Dotación Invers. Inmobiliarias	1.188.342	
Total Dotación Amortización	1.328.856	

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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

11. Imputación subvenciones

Este epígrafe recoge la imputación a resultado correspondiente al ejercicio 2027 de las subvenciones de capital concedidas por las Administraciones Públicas destinadas a financiar las actuaciones en alquiler, siendo el detalle por promoción:

	Subv. Mº Fom. Directa	Subsidio Cuota Ptmos. Mº Fom.	Subv. Junta Andalucía	Otras subvenciones	Total subvenciones
Diego Méndez	545	1.211	-	-	1.756
Corredera	1.640	2.346	-	6.814	10.800
Villarrubia	559	1.976	-	2.404	4.939
Carlos Rubio	389	1.088	-	-	1.477
Alhóndiga	3.197	686	10.599	-	14.482
Almagra	569	134	1.731	-	2.434
MA-2 MANZ. 3	2.629	674	8.476	-	11.779
Alcolea Puente	3.187	578	8.536	-	12.301
Regina	826	195	2.379	-	3.400
Ronquillo	1.961	395	6.065	-	8.421
MA-2 MANZ.1.	5.474	1.187	12.673	-	19.334
MA-2 MANZ.2.	4.127	278	10.417	-	14.822
MA-1 PARC. C.	12.126	1.127	25.160	-	38.413
F-1 MANZ. 4.	11.420	425	42.529	-	54.374
Alcolea Fábrica	2.363	9	6.511	-	8.883
F-1 MANZ. 5.	11.387	1.944	30.169	-	43.500
Pedro Lavirgen	3.825	30	10.447	-	14.302
Higuerón	3.016	-	9.060	-	12.076
Corredera EU - 9	1.176	-	4.282	-	5.458
Corredera, 8	750	-	1.958	-	2.708
Corredera, 12	1.045	-	3.370	-	4.415
Renfe 3.11.1 (21)	3.271	6.795	9.523	-	19.589
Renfe 4.2 (52)	8.964	16.036	22.670	-	47.670
Renfe 4.1 (42)	4.232	13.922	19.508	-	37.662
L-11 Golondrina	2.403	4.489	6.290	-	13.182
Renfe 3.12 (51)	8.084	17.302	24.246	-	49.632
P-4 BIS	33.232	37.962	47.987	-	119.181
Sama Naharro	66.301	114.736	22.995	-	204.032
Sama Naharro II	64.472	-	-	91.046	155.518
Don Rodrigo	-	-	-	33.174	33.174
Aloj. Fátima	-	-	-	6.235	6.235
Aloj. Pretorio	-	-	-	20.833	20.833
Total Subvenciones	263.170	225.525	347.581	160.506	996.782

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027**

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

12. Resultado financiero

	Euros
Intereses bancarios	62.696
Intereses de los créditos	74.127
Incorporación al activo de gastos financieros	289.076
Ingresos financieros	425.899
Gastos financieros	-538.309
Resultado financiero	-112.410

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, y otros conceptos menores.

Los ingresos por Intereses de los créditos, estimados en 74.127 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 289.076 euros (ver detalle en nota 12.b)).

b) Gastos financieros

	Euros
Intereses de préstamos de las inv. inmobiliarias	238.775
Intereses de préstamos de existencias y prom. en curso	289.076
Intereses préstamo Sede	1.063
Actualización de provisiones	5.879
Gastos de remesas	3.516
Total Gastos financieros	538.309

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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 2027, así como de los gastos financieros asumidos por promoción, es el siguiente:

	Capital Pendiente	Amort. capital 2027	Gasto Intereses 2027
Corredera EU-9	-	7.488	148
Renfe 3.11.1	161.316	57.724	12.396
Renfe 4.2	340.764	142.230	20.758
Renfe 4.1	332.223	118.880	20.382
L-11 Golondrina	107.120	38.331	6.572
Renfe 3.12	415.736	148.764	25.506
P-4 BIS	1.993.615	272.765	45.301
Aloj. Sama Naharro	4.292.765	307.581	48.666
Aloj. Sama Naharro Fase II	1.583.000	39.697	59.046
Totales	9.226.539	1.133.460	238.775

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	Intereses	Activación intereses
Parc. RG2 C. Verdad	Venta	111.759	-111.759
Parc. R1 y R2 SRA	Venta	66.000	-66.000
Parc. 9.2 PAU O-4	Venta	111.317	-111.317
Totales		289.076	-289.076

13. 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".

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027**

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

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

	Euros
Resultado del ejercicio	-163.533
Impuesto sobre beneficios	38.103
Resultado antes de impuesto	-201.636
Diferencias temporarias (aumentos)	21.195
Diferencias temporarias (disminuciones)	-
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base Imponible	-180.441

	Beneficio / (Pérdida)	Cuota (25%)	Bonificación	Cuota bonificada
Actividad bonificada	-28.313	-	-	-
Actividad no bonificada	-152.128	-	-	-
Total	-180.441	-	-	-

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027**

**PRESUPUESTO DE CAPITAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2027 (Expresado en euros)**

	Nota	2027
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		-201.636
2. Ajustes del resultado.	1	547.309
a) Amortización del inmovilizado (+).		1.328.856
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		89.595
c) Variación de provisiones (+/-).		21.195
d) Imputación de subvenciones (-)		-996.782
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (-)		102.875
f) Ingresos financieros (-).		-425.899
g) Gastos financieros (+).		538.309
h) Otros ingresos y gastos (+/-).		-110.840
3. Cambios en el capital corriente.		-4.647.747
a) Existencias (+/-).	2	-9.906.165
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	3	-213.294
c) Otros activos corrientes (+/-).		-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	4	5.471.712
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-475.613
a) Pagos de intereses (-).	5	-538.309
b) Cobros de intereses (+).	6	62.696
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		-4.777.687
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-).	7	-572.121
a) Inmovilizado intangible.		-25.000
b) Inmovilizado material.		-20.000
c) Inversiones inmobiliarias.		-527.121
7. Cobros por desinversiones (+).	7	428.796
a) Inmovilizado intangible.		-
b) Inversiones inmobiliarias.		428.796
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		-143.325
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		-
a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.		-
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		8.078.417
a) Emisión	8	8.985.640
1. Deudas con entidades de crédito (+).		8.745.640
2. Otras deudas (+).		240.000
b) Devolución y amortización de	9	-907.223
1. Deudas con entidades de crédito (-).		-907.223
2. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		-
11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio.		-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		8.078.417
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C)		3.157.405
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		8.699.681
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		11.857.086

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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 al movimiento neto de Existencias con impacto en el efectivo, eliminando el efecto por la activación de gastos financieros y provisiones (ver Cuenta de Pérdidas y Ganancias).

	Euros
Variación existencias Edif. Terminados y En Curso	15.520.215
Variación existencias Solares	-5.307.137
Desdotación prov. depreciación Edif. Terminados	-17.837
Incorporación al activo de financieros	-289.076
	9.906.165

3) Deudores y otras cuentas a cobrar

Variación negativa en el capital circulante por reducción de los cobros con arrendatarios por 107.432 euros y el incremento de la deuda con el Ayuntamiento de Córdoba por 93.605 euros.

Por otra parte, se produce una variación negativa en el capital circulante por 12.257 euros por variación principalmente de otros saldos con Administraciones Públicas.

4) Acreedores y otras cuentas a pagar

La variación de esta partida viene explicada principalmente por los siguientes conceptos:

- Proveedores: incremento del saldo pendiente de pago a proveedores vinculado a la ejecución de las promociones de venta y alquiler, que supone un incremento de 448.046 euros.
- Anticipos de clientes: el incremento neto de esta partida al iniciarse la comercialización de las nuevas promociones en curso, por 5.044.861 euros.

5) Pagos de intereses

Pagos de los intereses del ejercicio una vez descontadas subsidiaciones.

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027

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

6) Cobros por intereses

Ingresos financieros en la medida que suponen cobros de efectivo durante el ejercicio.

7) Pagos y cobros por inversiones

En la partida de pagos se incluye el importe previsto de 45.000 euros por inversiones en diversos elementos de inmovilizado, así como los trabajos previstos durante 2027 en las promociones de alquiler de Pretorio y Villarrubia, por 527.121 euros.

El cobro por desinversiones por 428.796 euros corresponde al importe aprobado por el Ayuntamiento para la compra de la Casa Patio Trueque en Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 14 de julio de 2027, pendiente de formalizar.

8) Cobros por instrumentos de pasivo financiero

El incremento de Deudas con entidades de crédito se origina por las disposiciones previstas durante 2027 de los préstamos que financian la promoción de nuevas viviendas para venta y de la promoción de alquiler en Villarrubia.

En la partida de Otras deudas se registra el cobro anticipado por anualidad del nuevo contrato de concesión del Aparcamiento del Vial, cuya duración es de 15 años con cobros en 10 anualidades.

9) Pagos por instrumentos de pasivo financiero

La disminución de este epígrafe contempla la amortización habitual correspondiente a las cuotas de amortización de los préstamos que mantiene la sociedad por las promociones para arrendamiento, por importe de 907.223 euros.

Este valor corresponde al importe registrado a valor actualizado, siendo el importe a coste histórico de 1.133.460 euros, según se presenta en la nota 12.b) de las Notas descriptivas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como la amortización del préstamo que financia la Sede por 82.675 euros



vimcorsa

viviendas
municipales
de córdoba

ANEXOS

ANEXOS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2027 (Expresado en euros)

ACTIVO	2027
A) ACTIVO NO CORRIENTE	54.290.411
I. Inmovilizado intangible.	4.017.390
1. Concesiones Administrativas.	3.994.456
2. Aplicaciones informáticas.	22.934
II. Inmovilizado material.	2.491.812
1. Terrenos y construcciones.	2.432.436
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmov. material.	59.376
III. Inversiones inmobiliarias.	46.066.380
1. Terrenos.	8.432.409
2. Construcciones.	36.753.865
3. Inmovilizado en curso y anticipos.	880.106
IV. Inversiones mobiliarias.	311.911
1. Obras de arte.	311.911
IV. Inversiones financieras a largo plazo.	375.434
1. Fianzas depositadas largo plazo.	375.434
V. Deudores y otras cuentas a cobrar a largo plazo.	623.039
1. Subvenciones oficiales largo plazo.	623.039
VI. Activos por impuesto diferido.	404.445
B) ACTIVO CORRIENTE	47.826.008
I. Existencias.	31.689.742
1. Edificios terminados.	-
2. Terrenos y solares.	12.915.106
3. Obras en curso.	18.774.636
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	4.275.952
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	331.896
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	637.124
3. Deudores varios.	627
4. Personal.	12.861
5. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	3.293.444
III. Inversiones financieras a corto plazo.	-
IV. Periodificaciones.	3.228
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	11.857.086
1. Tesorería.	11.857.086
TOTAL ACTIVO (A + B)	102.116.419

ANEXOS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2027 (Expresado en euros)

PASIVO	2027
A) PATRIMONIO NETO	55.677.483
A-1) Fondos propios.	16.902.038
I. Capital.	5.828.310
1. Capital escriturado.	5.828.310
II. Reservas.	11.237.261
1. Legal y estatutarias.	973.649
2. Otras reservas.	10.263.612
III. Resultado del ejercicio.	-163.533
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	38.775.445
B) PASIVO NO CORRIENTE	19.791.222
I. Provisiones a largo plazo.	315.706
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal.	135.140
2. Otras provisiones	180.566
II Deudas a largo plazo.	15.324.472
1. Deudas con entidades de crédito.	5.020.618
2. Otras deudas	10.033.954
3. Otros pasivos financieros.	269.900
III. Pasivos por impuesto diferido.	82.244
IV. Periodificaciones a largo plazo	4.068.800
C) PASIVO CORRIENTE	26.647.714
I. Provisiones a corto plazo.	173.899
II. Deudas a corto plazo.	17.720.102
1. Deudas con entidades de crédito.	9.778.499
2. Otros pasivos financieros	7.941.603
III. Acreedores del grupo o asociados	5.656
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	8.433.190
1. Proveedores.	1.015.701
2. Acreedores inversiones sociales.	1.818.173
3. Acreedores varios.	17.834
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).	17.528
5. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	145.948
6. Anticipos de clientes.	5.418.006
V. Periodificaciones a corto plazo.	314.867
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	102.116.419

ANEXOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	2027
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	-163.533
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.	-
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)	-
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.	-996.782
IX. Efecto impositivo.	2.491
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	-994.291
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	-1.157.824

ANEXOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2027 (Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Social Escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio
Saldo final al 31.12.26	5.828.310	11.645.071	-407.810	39.769.735	56.835.306
Ajustes por cambios de criterio 2026 y anteriores	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2026 y anteriores	-	-	-	-	-
Saldo ajustado al 01.01.27	5.828.310	11.645.071	-407.810	39.769.735	56.835.306
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-163.533	-994.290	-1.157.823
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-407.810	407.810	-	-
Saldo final al 31.12.27	5.828.310	11.237.261	-163.533	38.775.445	55.677.483