



vimcorsa

viviendas
municipales
de córdoba

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS 2025

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y
FINANCIACIÓN 2025**



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 2025	12
- Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	13
Programas de Actuación, Inversiones y Financiación	
- Presupuesto de Capital 2025	23
- Notas descriptivas de las partidas del Presupuesto de Capital	24
<u>Anexos</u>	
- Balance al 31 de diciembre de 2025	28
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto 2025	30

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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 2025

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 financiera.

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 2025

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 2025

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2025

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

- a) Actividades con reducida aportación de margen al resultado general de VIMCORSA:
 - 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 VIMCORSA:
 - 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 VIMCORSA 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 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.

1.- VIVIENDA EN ALQUILER

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

A continuación se exponen los distintos ámbitos donde se pretende actuar durante este ejercicio.

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2025

a) Promoción de Ampliación de los Alojamientos dotacionales en Sama Naharro

Este proyecto acomete la ampliación de los Apartamentos Dotaciones de Sama Naharro, sobre suelos públicos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento y que habrá de formalizarse como ampliación de capital. El expediente para esta ampliación de capital se presentó en el Ayuntamiento en espera de su trámite, y a efectos de la elaboración de esta memoria se ha considerado su formalización durante 2025.

En el ejercicio 2021, una vez publicada la convocatoria, se presentó solicitud de las ayudas para actuaciones de fomento del parque de viviendas protegidas en Andalucía, habiendo recibido resolución definitiva con fecha 8 de noviembre de 2021.

Para poder acometer la inversión, a estas ayudas se suma una aportación adicional del Ayuntamiento por importe de 1.000.000 euros.

En diciembre de 2021 se suscribió el acuerdo de la comisión bilateral compuesta por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Córdoba, donde se establece el marco de colaboración de las tres administraciones y las aportaciones que realizará cada una al proyecto.

	Euros
Aportación Ministerio	1.528.590
Aportación Junta de Andalucía	1.695.000
Aportación Ayuntamiento Córdoba	1.000.000

En mayo de 2022 se obtuvo la resolución definitiva de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio con las ayudas autonómicas y estatales, así como el acuerdo de Junta de Gobierno Local para la ayuda municipal.

En el mes de diciembre de 2022 se formalizó con el ICO la financiación externa a través de un préstamo hipotecario por importe de 7.100.000 euros, dentro su línea de financiación "Programa ICO vivienda y regeneración urbana y rural".

En febrero de 2023 se iniciaron las obras, estando el grado de avance en torno al 69% a julio de 2024.

El coste final previsto es de 10.491.708 euros, financiándose de la siguiente manera:

	Euros
Cesión gratuita suelo Ayto. Córdoba	960.065
Aportación Ministerio	1.528.590
Aportación Junta de Andalucía	1.695.000
Aportación Ayto. Córdoba	1.000.000
Préstamo (cantidad dispuesta amortización)	4.948.053
Vimcorsa	360.000
Total	10.491.708



PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2025

La finalización de la obra está prevista para el mes de diciembre de 2024, siendo la puesta en marcha de la explotación en el ejercicio 2025.

Estimando que queden contratados los suministros y formalizados los contratos para el mes de abril, supondrá un incremento de la Cifra de Negocios en 2025 de 272.308 euros.

b) Proyecto de revitalización del medio urbano Estrategia DUSI

Una vez recibida la notificación de admisibilidad en diciembre de 2020, VIMCORSA ha seguido trabajando en la actuación denominada *“Rehabilitación de edificio sin uso para promoción de residencia habitual y permanente en alquiler social, para colectivos vulnerables (tercera edad) en equipamiento asistencial”* con una inversión estimada de 1.312.500 euros, consistente en la promoción para residencia habitual y permanente en alquiler social en el área de la Axerquía, mediante la rehabilitación de un edificio asistencial y destinada a los colectivos más desfavorecidos de la zona. En el proyecto se contempla realizar dotaciones complementarias que tendrán igualmente como objetivo la revitalización del área y un proceso de integración social de dichos colectivos

En el ejercicio 2022 se aprobó el Proyecto básico y de ejecución, he iniciado el procedimiento de contratación de la obra, que se adjudica a la empresa IELCO. Las obras finalizaron con fecha 18 de julio de 2023 y se realizó el amueblamiento de las cocinas.

A lo largo de 2024 se han estado realizando las gestiones para contratación de los diversos suministros, alarmas y otros servicios necesarios.

Con fecha 23 de julio de 2024 se ha formalizado una concesión demanial por parte del Ayuntamiento mediante adjudicación directa y gratuita a VIMCORSA durante 75 años, para la explotación como residencia habitual y permanente en alquiler para colectivos vulnerables. Una vez realizada la adjudicación y firma de los contratos con los inquilinos, se prevé su puesta en marcha en septiembre de 2024.

Para el ejercicio 2025 se estima que el impacto anual en la Cifra de Negocios sea de 55.941 euros.

c) Promoción de alojamientos protegidos en la parcela 7 del PERI LE-19 del PGOU de Córdoba (Fátima)

Se contempla la cesión gratuita de la parcela descrita para la promoción de esta actuación, habiendo previsto de cara a la elaboración de este PAIF su formalización a lo largo de 2025.

En el mes de mayo de 2024 se ha solicitado la adscripción al Programa de Fomento del parque de viviendas de alquiler del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, regulado



PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2025

por la Orden de 4 de mayo de 2023 de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Si bien dicha solicitud no ha sido estimada en esta convocatoria de 2024, se prereové una nueva solicitud en la convocatoria de 2025.

De cara a esta nueva convocatoria, se ha iniciado el procedimiento de licitación de los proyectos, para obtener la licencia y avanzar en el cumplimiento de requisitos para su obtención.

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 previstas son las siguientes:

a) **Programas de ayudas a la Vivienda**

En 2023 se pone en marcha la convocatoria plurianual 2023-2024 de ayudas económicas a la mejora y conservación de edificios y viviendas, adecuación de edificios y viviendas a personas con discapacidad y tercera edad, para obras de emergencia, para instalación de ascensores, mejora de espacios libres de titularidad privada y elaboración de la ITE y obras derivadas de ésta, concedidas por el Ayuntamiento cuya gestión tramita Vimcorsa.

Este programa, que se materializa en aportaciones dinerarias sin devolución, tuvo una dotación de 900.000 euros en 2023 y 700.000 euros en 2024. Estas actuaciones deben estar finalizadas en 2025.

Está prevista una nueva convocatoria de este programa en 2025.

b) **Proyecto de Orden por la que se regulan las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) en la Comunidad Autónoma de Andalucía**

El Ayuntamiento de Córdoba, como entidad colaboradora, sigue desarrollando junto con la Junta de Andalucía un plan específico orientado a la colocación de ascensores para la mejora de la accesibilidad en edificios privados. Este nuevo modelo da un amplio margen de decisión a los gobiernos municipales frente al anterior, en el que las decisiones se adoptaban directamente por la Junta de Andalucía.



PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2025

Durante el ejercicio 2021 se aprobó por parte de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio la delimitación del área de regeneración y renovación urbana denominada “Santuario”, suscribiéndose el acuerdo de la comisión bilateral compuesta por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Córdoba, donde se establece el marco de colaboración de las tres administraciones y las aportaciones que realizará cada una al proyecto:

	Euros
Aportación Ministerio	2.467.323
Aportación Junta de Andalucía	513.504
Aportación Ayuntamiento Córdoba	1.000.000

También se aprobó el Convenio de colaboración entre la Consejería el Ayuntamiento de Córdoba como entidad colaboradora.

El 13 de marzo de 2023 se publicaron los listados definitivos de entidades adjudicatarias de las ayudas, estando prevista la ejecución de estas actuaciones durante los ejercicios 2023, 2024 y 2025.

El 10 de julio de 2023 se aprobó, por parte de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Córdoba, la convocatoria de concesión de subvenciones, por adjudicación directa, para la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva en el Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) “SANTUARIO” de Córdoba, por importe total de 993.307,04€.

Se ha desembolsado el primer 50% de las ayudas para todas las actuaciones, encontrándose el programa en fase de finalización. Para las ayudas que ya están finalizadas ya se han abonado también las ayudas de la Junta, estando pendiente de recibir el segundo pago del Ayuntamiento que permita su abono a los beneficiarios.

- c) Programa 1 de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio acogidas al Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia**

El 16 de mayo de 2022, el Ayuntamiento de Córdoba presentó solicitud de Propuesta de Actuación acogida al Programa 1 de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio, para la rehabilitación y mejora de la eficiencia energética de 2.160 viviendas en el barrio Parque Figueroa de Córdoba.



PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2025

Tras la resolución provisional, fue necesario modificar la solicitud y en lugar de presentar una única propuesta de 2.160 viviendas, se presentaron tres fases de 720 viviendas cada una.

El 8 de marzo de 2023, se dictó resolución definitiva de la Secretaria General de Vivienda, por la que se aprueba, entre otras, la financiación de actuaciones para el Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) Parque Figueroa Fase 1, por un importe de 5.103.383,83€.

El 24 de abril de 2023, en sesión ordinaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Córdoba, se acordó la delimitación del ERRP Parque Figueroa Fase 1.

Actualmente se encuentra abierta la convocatoria para la solicitud de las ayudas cuyo plazo de presentación de solicitudes expira el 15 de octubre de 2024 para las subvenciones de obra. El plazo de presentación de las ayudas de vulnerabilidad va del 16 de octubre al 16 de diciembre de 2024. Posteriormente se publicará la convocatoria del Ayuntamiento de Córdoba para tramitar las ayudas municipales.

Las actuaciones deberán estar finalizadas a 30 de junio de 2026.

d) Programas de ayudas al Alquiler

Se mantiene el Programa de Ayudas al Alquiler municipal. Está prevista una nueva convocatoria para el ejercicio 2025 de las ayudas sociales de la Delegación de Servicios Sociales, en la modalidad de ayudas para el alquiler de vivienda, con una solicitud inicial de 2.000.000 euros 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.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2025

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 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.	% realización	Anticipo clientes	Cuentas a pagar	Préstamo dispuesto
Nueva prom. - RG2 C. Verdad	30	40%	347.743	80.078	1.601.567
Nueva prom. - 3 y 5 LE19	72	30%	490.475	160.350	3.206.992
Nueva prom. - R1 y R2 SRA	30	10%	-	18.129	362.571
Nueva prom. - 9.2 PAU 0-4	193	0%	-	-	-
Aumento flujos efectivo			838.218	258.556	5.171.129
O-3 Parc. 8.2	104	100%	-	-465.741	-
Promociones terminadas			-	-	-67.511
Disminución flujos efectivo			-	-465.741	-67.511
Variación flujos efectivo			838.218	-207.185	5.103.618

En las nuevas promociones se están realizando los trámites para la cesión gratuita de los solares, consideradas como ampliación de capital. De cara a la elaboración de este PAIF las valoraciones, estimadas en función del coste de repercusión máximo previsto, son:

Nueva prom. - RG2 C. Verdad	812.907
Nueva prom. - 3 y 5 LE19	1.478.861
Nueva prom. - R1 y R2 SRA	583.097
Nueva prom. - 9.2 PAU 0-4	4.406.065
Cesión gratuita solares	7.280.930

a) Edificios terminados

En relación a las ventas de edificios terminados en ejercicios anteriores, durante 2025 se ha previsto la entrega de las últimas 2 viviendas que mantiene en stock.

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2025

Asimismo, se prevé la venta de stock de garajes y trasteros libres de promociones anteriores, así como de locales, por valor de 1.839.223 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

Actualmente se han iniciado los procedimientos de licitación de dos proyectos en Campo de la Verdad y Fátima destinados a venta, de 30 y 72 viviendas respectivamente.

Con fecha 27 de mayo de 2024, se ha acordado por Junta de Gobierno Local la cesión de las parcelas, estando en tramitación la necesaria aceptación expresa por VIMCORSA y su formalización prevista ya en 2025.

Una vez realizados los proyectos se iniciarán los procedimientos de contratación de las obras, cuyo inicio se estima para mediados de 2025.

Adicionalmente, se están realizando las gestiones para la cesión de otros solares entre los que se encuentran las parcelas R1 y R2 SRA, para promoción de 30 viviendas. El inicio de obra para esta promoción se prevé en cualquier caso para final de 2025.

En la otra cesión de suelo prevista para el 2025 destinada a una promoción de 193 viviendas no se iniciaría la obra hasta una vez entrado 2025.

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

Actuación	Nº vvdas.	Importe aprox. Euros (Máximo)	
Campo de La Verdad RG-2	Venta	30	4.335.503
Fátima Parc. 3 y 5 LE-19	Venta	72	12.230.024
Parc. R1 y R2 SRA	Venta	30	3.920.155
Total			20.485.682

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresada en euros)

	Nota	2025
		Euros
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios		6.013.898
a) Ventas de inmuebles	1	1.977.064
b) Ingresos por arrendamientos	2	2.828.326
c) Ingresos por aparcamientos	3	1.208.508
2. Variación de existencias	4	11.985.059
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	5	1.230.878
4. Aprovisionamientos		-14.748.301
a) Certificaciones y otros gastos de obra	6	-14.748.301
b) Programas e inversiones sociales		-
5. Otros ingresos de explotación	7	193.315
6. Gastos de personal	8	-2.686.325
7. Otros gastos de explotación	9	-1.869.945
8. Amortización inmovilizado	10	-1.265.383
9. Imputación de subvenciones	11	833.914
10. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado	12	-104.749
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		-417.639
11. Ingresos financieros		197.271
a) Intereses bancarios	13.a	6.837
b) Intereses de los créditos	13.a	38.629
c) Incorporación al activo de financieros	13.a	151.805
12. Gastos financieros	13.b	-563.534
A.2) RESULTADO FINANCIERO		-366.263
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTO		-783.902
13. Impuesto sobre beneficios	14	138.578
A. 4 RESULTADO DEL EJERCICIO		-645.324

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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	91.800	146.200
Guadalquivir	61.308	495.153	77.000	633.461
N-117.4	76.533	-	-	76.533
O-7 Urende	-	-	25.500	25.500
MA-2 Manz. 2	-	-	299.880	299.880
Luis Braille	-	295.000	-	295.000
Diferentes localizaciones	-	323.010	177.480	500.490
Total	137.841	1.167.563	671.660	1.977.064

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 2025 a 2.828.326 euros.

El impacto en 2025 de las nuevas promociones de alquiler puestas en carga es el siguiente:

- Ampliación alojamientos Sama Naharro: 272.308 euros, correspondiente a tres trimestres
- Concesión Demanial Don Rodrigo: 55.941 euros anuales

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 1.208.508 euros.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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	2.520.379
Existencias finales Edif. terminados y En Curso	14.505.438
Variación existencias Edif. Terminados y En Curso (Aumento)	11.985.059

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. 17 1 y 2 N-1	116.752	-	-116.752	-
Guadalquivir	667.641	-	-667.641	-
N-117.4	79.691	-	-79.691	-
O-7 Urende	22.635	-	-22.635	-
MA-2 Manz. 2	74.697	-	-74.697	-
Luis Braille	246.477	-	-246.477	-
Varias localizaciones	324.471	-	-324.471	-
Existencias Ed. Terminados	1.532.364	-	-1.532.364	-
Nueva prom. - RG2 C. Verdad	149.677	2.661.917	-	2.811.594
Nueva prom. - 3 y 5 LE19	460.763	5.199.596	-	5.660.359
Nueva prom. - R1 y R2 SRA	-	1.223.584	-	1.223.584
Nueva prom. - 9.2 PAU O-4	-	4.432.326	-	4.432.326
P.P. V-2 y V-5	375.588	-	-	375.588
Otras	1.987	-	-	1.987
Existencias Obra en Curso	988.015	13.517.423	-	14.505.438
Total Existencias Edif. Term. y En Curso	2.520.379	13.517.423	-1.532.364	14.505.438

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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 para la venta y que se clasifican en el Activo de la Sociedad como Inversiones Inmobiliarias.

En el ejercicio 2025 los 1.230.878 euros corresponden a los trabajos realizados durante el ejercicio en la promoción de alojamientos protegidos de Fátima de acuerdo al desglose de la nota 6).

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 14.748.301 euros, es el siguiente:

	Nº. Vvds.	Destino	Compra/ cesión suelo	Certif. de obra	Otros Gastos	Total
Nueva prom. - RG2 C. Verdad	30	Venta	812.907	1.601.567	247.443	2.661.917
Nueva prom. - LE19 Fátima	72	Venta	1.478.861	3.206.992	513.743	5.199.596
Nueva prom. - R1 y R2 SRA	30	Venta	583.097	362.571	277.916	1.223.584
Nueva prom. - 9.2 PAU 0-4	193	Venta	4.406.065	-	26.261	4.432.326
Nueva prom. - Aloj. Fátima	90	Alquiler	1.051.150	-	179.728	1.230.878
Total Compras Aprov.			8.332.080	5.171.129	1.245.092	14.748.301
- Var. Exist. solares venta			-			-
Total Aprovisionamientos			8.332.080	5.171.129	1.245.092	14.748.301

7. Subvenciones de explotación

La cifra prevista para el ejercicio 2025, que asciende a 193.315 euros, corresponde a los siguientes conceptos:

Subv. Rentas Jta. Andalucía 2023/2024	49.000
Compensación Registro de Demandantes	144.315
Trabajos realizados para Inmovilizado	193.315



PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

- 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 49.000 euros por la anualidad 2023/2024.
- Estimación de la compensación por parte del Ayuntamiento de 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 un incremento salarial del 2,0% para el personal en plantilla, en línea con la subida aprobada en la LGPE para el ejercicio 2024, 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 al IPC previsto para 2025, ya que en los últimos años esta partida se ha ido actualizando incluso por encima del IPC.

Se presenta la comparativa con la proyección de cierre prevista para el ejercicio 2024. El resto de variaciones se deben las previsiones de movimiento de personal durante 2025 y el impacto de bajas por IT en 2024:

	2025	Proyección 2024
Sueldos, salarios y asimilados	2.061.993	2.005.463
Cargas Sociales	565.467	540.126
Otros gastos sociales	41.588	40.773
Provisiones	17.277	16.938
Total Gastos de Personal	2.686.325	2.603.300

9. Otros gastos de explotación

Las partidas previstas en este epígrafe son las siguientes:

	Euros
Servicios exteriores	1.304.650
Tributos	472.143
Provisión insolvencias	93.152
Total Otros gastos de explotación	1.869.945

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

a) Servicios exteriores

	Euros
Exposiciones y jornadas	84.840
Alquileres y cánones	148.826
Reparación y conservación	685.832
Servicios Profesionales	94.203
Transportes	1.307
Primas de seguros	118.149
Servicios bancarios	804
Publicidad y patrocinio	97.185
Suministros	42.429
Otros servicios	31.075
Total Servicios Exteriores	1.304.650

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	395.141
IVA no deducible	77.002
Total Tributos	472.143

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.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

c) Provisión por insolvencias

Se estima durante el ejercicio 2025 obtener unas pérdidas netas de 93.152 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:

	2025	Años vida útil
Concesiones Administrativas	29.620	75
Aplicaciones informáticas	7.644	4
Dotación Inmov. Intangible	37.264	
Inmuebles uso propio	61.527	50
Instalaciones técnicas	6.862	13
Mobiliario	318	10
Equipos informáticos	1.952	4
Elementos de Transporte	3.200	6
Otro inmovilizado material	358	6 a 8
Dotación Inmov. Material	74.217	
Inmuebles para arrendamiento	1.153.902	50
Dotación Invers. Inmobiliarias	1.153.902	
Total Dotación Amortización	1.265.383	

11. Imputación subvenciones

Este epígrafe recoge la imputación a resultado correspondiente al ejercicio 2025 de las subvenciones de capital concedidas por las Administraciones Públicas destinadas a financiar las actuaciones en alquiler.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**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
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	7.163	-	9.535
F-1 MANZ. 5.	11.387	1.944	30.169	-	43.500
Pedro Lavirgen	3.825	40	10.447	-	14.312
Higuerón	3.016	-	9.573	-	12.589
Corredera EU - 9	1.176	-	4.607	-	5.783
Corredera, 8	750	-	1.958	-	2.708
Corredera, 12	1.045	-	3.370	-	4.415
Renfe 3.11.1 (21)	3.271	7.137	9.556	-	19.964
Renfe 4.2 (52)	8.964	16.853	22.839	-	48.656
Renfe 4.1 (42)	4.232	14.620	19.575	-	38.427
L-11 Golondrina	2.403	4.714	6.312	-	13.429
Renfe 3.12 (51)	8.084	18.168	24.329	-	50.581
P-4 BIS	33.232	37.541	33.240	-	104.013
Sama Naharro	66.301	104.378	12.119	-	182.798
Sama Naharro II	64.472	-	-	20.000	84.472
Total Subvenciones	263.170	217.704	323.822	29.218	833.914

12. Deterioro y resultado por enajenación de inmovilizado

Se prevé durante el ejercicio la finalización del expediente de compra por el Ayuntamiento de la Casa Patio en Calle Trueque nº 4.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

Este epígrafe recoge el efecto en el resultado de esta operación, como diferencia entre la valoración del inmueble realizada por los servicios técnicos municipales y el valor neto contable del inmueble.

	Valoración	VNC	Resultado
Casa Patio Trueque	428.796	-533.545	-104.749
Total	428.796	-533.545	-104.749

13. Resultado financiero

	Euros
Intereses bancarios	6.837
Intereses de los créditos	38.629
Incorporación al activo de gastos financieros	151.805
Ingresos financieros	197.271
Gastos financieros	-563.534
Resultado financiero	-366.263

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 38.629 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 151.805 euros (ver detalle en nota 13.b)).

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

b) Gastos financieros

	Euros
Intereses de préstamos de las inv. inmobiliarias	388.285
Intereses de préstamos de existencias y prom. en curso	155.288
Intereses préstamo Sede	11.940
Actualización de provisiones	5.879
Gastos de remesas	2.142
Total Gastos financieros	563.534

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 2025, así como de los gastos financieros asumidos por promoción, es el siguiente:

	Capital Pendiente	Amort. capital 2025	Gasto Intereses 2025
Alcolea Fábrica	-	-	482
Pedro Lavirgen	30.011	30.011	540
Higuerón	32.223	32.223	628
Corredera EU-9	36.091	14.142	504
Corredera, 8	15.758	7.769	252
Corredera, 12	18.869	9.302	302
Renfe 3.11.1	321.318	54.623	8.084
Renfe 4.2	733.599	133.412	18.538
Renfe 4.1	661.738	112.494	16.649
L-11 Golondrina	213.368	36.272	5.368
Renfe 3.12	828.083	140.772	20.834
P-4 BIS	2.241.900	255.450	48.737
Aloj. Sama Naharro	5.166.348	250.662	100.121
C/ Mirto	65.116	3.615	3.346
Aloj. Sama Naharro Fase II	6.390.000	1.018.497	163.900
Totales	16.754.422	2.099.244	388.285

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.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

	Actuación	Intereses	Activación intereses
Nueva prom. - RG2 C. Verdad	Venta	61.660	-61.660
Nueva prom. - LE19 Fátima	Venta	82.313	-82.313
Nueva prom. - R1 y R2 SRA	Venta	7.832	-7.832
Resto edif. Terminados	Venta	3.483	-
Ampliación Sama Naharro	Alquiler	-	-
Totales		155.288	-151.805

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	-645.324
Impuesto sobre beneficios	138.578
Resultado antes de impuesto	-783.902
Diferencias temporarias (aumentos)	17.277
Diferencias temporarias (disminuciones)	-
Compensación de bases imponibles negativas	-
Base Imponible	-766.625

	Beneficio / (Pérdida)	Cuota (25%)	Bonificación	Cuota bonificada
Actividad bonificada	-214.459	-	-	-
Actividad no bonificada	-552.166	-	-	-
Total	-766.625	-	-	-



**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN
CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**PRESUPUESTO DE CAPITAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en euros)**

	Nota	2025
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		-783.902
2. Ajustes del resultado.	1	877.545
a) Amortización del inmovilizado (+).		1.265.383
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		68.627
c) Variación de provisiones (+/-).		17.277
d) Imputación de subvenciones (-)		-833.914
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (-)		104.749
f) Ingresos financieros (-).		-197.271
g) Gastos financieros (+).		563.534
h) Otros ingresos y gastos (+/-).		-110.840
3. Cambios en el capital corriente.		-4.440.665
a) Existencias (+/-).	2	-4.527.799
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	3	141.615
c) Otros activos corrientes (+/-).		-
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	4	325.112
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		-379.593
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		-556.697
a) Pagos de intereses (-).	5	-563.534
b) Cobros de intereses (+).	6	6.837
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		-4.903.719
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-).	7	-229.728
a) Inmovilizado intangible.		-25.000
b) Inmovilizado material.		-25.000
c) Inversiones inmobiliarias.		-179.728
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)		199.068
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		1.752.017
a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	8	1.752.017
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		3.130.060
a) Emisión	9	5.411.129
1. Deudas con entidades de crédito (+).		5.171.129
2. Otras deudas (+).		240.000
b) Devolución y amortización de	10	-2.281.069
1. Deudas con entidades de crédito (-).		-1.911.253
2. Otras deudas (-).		-369.816
11. Pagos por dividendos y remuneraciones instrumentos de patrimonio.		-
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		4.882.077
AUMENTO/DISM. NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C)		177.426
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		12.346.505
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		12.523.931



**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

**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), y las cesiones gratuitas de suelo previstas como ampliación de capital del Ayuntamiento.

	Euros
Variación existencias Edif. Terminados y En Curso (Disminución)	11.985.059
Variación existencias Solares adquiridos a terceros	0
Cesión solares Ayuntamiento por ampliación de capital	-7.280.930
Desdotación prov. depreciación Edif. Terminados	-24.525
Incorporación al activo de financieros	-151.805
	4.527.799

3) Deudores y otras cuentas a cobrar

Variación negativa en el capital circulante por reducción de los cobros con arrendatarios por 93.152 euros, a los que se suman 45.000 euros por la variación de Otros créditos con las Administraciones Públicas con origen básicamente en los importes pendientes de cobro de subvenciones.

Por otra parte, se produce una variación positiva en el capital circulante por 279.767 euros por el cobro de determinadas deudas que mantiene el Ayuntamiento pendiente de pago en 2024.

4) Acreedores y otras cuentas a pagar

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

- a) Proveedores: reducción del saldo pendiente de pago a proveedores vinculado a la ejecución de las promociones de venta y alquiler, que supone una disminución de 497.400 euros.
- b) Anticipos de clientes: el incremento neto de esta partida corresponde a los anticipos previstos por la comercialización de las nuevas promociones en curso, por 838.218 euros.



PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

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

5) Pagos de intereses

Pagos de los intereses del ejercicio una vez descontadas subsidiaciones.

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 50.000 euros por inversiones en diversos elementos de inmovilizado, así como los trabajos previstos durante 2025 en los alojamientos protegidos de Fátima por 179.728 euros.

En la partida de cobros se recoge el importe de la venta de la Casa Patio Trueque, por el importe de 428.796 euros, en base a la valoración realizada por los servicios técnicos municipales.

8) Subvenciones, donaciones y legados

Entre los cobros previstos de esta partida, 107.299 euros corresponden básicamente a las distintas subsidiaciones de préstamos, tanto de Junta de Andalucía como del Ministerio, vinculadas a las promociones de alquiler.

Adicionalmente, en el ejercicio 2025 se contemplan cobros por 1.644.718 euros correspondientes a parte de las subvenciones aprobadas para la construcción de la Ampliación de los alojamientos de Sama Naharro, y que se van justificando durante su ejecución de acuerdo a los hitos establecidos en las correspondientes resoluciones.

9) Cobros por instrumentos de pasivo financiero

El incremento de Deudas con entidades de crédito se origina por las disposiciones previstas durante 2025 de los préstamos que financian la promoción de nuevas viviendas para venta.

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.

10) Pagos por instrumentos de pasivo financiero

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



**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

- a) En relación a las Deudas con Entidades de crédito:
 - i. amortización correspondiente al ejercicio de los préstamos que mantiene la sociedad por las promociones para arrendamiento, por importe de 1.843.743 euros. Este valor corresponde al importe registrado a valor actualizado, siendo el importe a coste histórico de 2.099.244 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 102.638 euros.
 - ii. Como es habitual en estos casos, dentro de esta cifra de amortización se contempla el destino de 890.000 euros a cancelar préstamo de los alojamientos de Sama Naharro previo al inicio de su periodo de amortización, una vez se hayan cobrado el 20% final de las ayudas, con el fin de minorar el coste de intereses de la operación en dicha fase.
 - iii. subrogación por parte de los clientes a la adquisición de las viviendas entregadas durante el año. Este concepto asciende a 67.510 euros.
- b) Cancelación de Otras deudas por importe de 369.816 euros, correspondientes a la amortización del capital pendiente de préstamos concedidos por la Junta de Andalucía para la financiación de algunas promociones de alquiler.



vimcorsa

viviendas
municipales
de córdoba

ANEXOS



ANEXOS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en euros)

ACTIVO	2025
A) ACTIVO NO CORRIENTE	53.906.934
I. Inmovilizado intangible.	2.003.901
1. Concesiones Administrativas.	1.986.343
2. Aplicaciones informáticas.	17.558
II. Inmovilizado material.	2.620.984
1. Terrenos y construcciones.	2.555.487
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro in. material.	65.497
III. Inversiones inmobiliarias.	46.975.520
1. Terrenos.	8.449.999
2. Construcciones.	37.287.518
3. Inmovilizado en curso y anticipos.	1.238.003
IV. Inversiones mobiliarias.	311.911
1. Obras de arte.	311.911
IV. Inversiones financieras a largo plazo.	195.735
1. Fianzas depositadas largo plazo.	195.735
V. Deudores y otras cuentas a cobrar a largo plazo.	1.340.438
1. Subvenciones oficiales largo plazo.	1.340.438
VI. Activos por impuesto diferido.	458.445
B) ACTIVO CORRIENTE	29.825.487
I. Existencias.	14.952.036
1. Edificios terminados.	-
2. Terrenos y solares.	446.598
3. Obras en curso.	14.505.438
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	2.346.292
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	703.121
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	383.864
3. Deudores varios.	969
4. Personal.	7.501
5. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	1.250.837
III. Inversiones financieras a corto plazo.	-
IV. Periodificaciones.	3.228
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	12.523.931
1. Tesorería.	12.523.931
TOTAL ACTIVO (A + B)	83.732.421



ANEXOS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en euros)

PASIVO	2025
A) PATRIMONIO NETO	58.147.157
A-1) Fondos propios.	25.786.868
I. Capital.	14.160.390
1. Capital escriturado.	14.160.390
II. Reservas.	12.271.802
1. Legal y estatutarias.	973.649
2. Otras reservas.	11.298.153
III. Resultado del ejercicio.	-645.324
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	32.360.289
B) PASIVO NO CORRIENTE	14.951.238
I. Provisiones a largo plazo.	125.968
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal.	125.968
II Deudas a largo plazo.	10.953.937
1. Deudas con entidades de crédito.	10.741.873
2. Otros pasivos financieros.	212.064
III. Pasivos por impuesto diferido.	66.133
IV. Periodificaciones a largo plazo	3.805.200
C) PASIVO CORRIENTE	10.634.026
I. Provisiones a corto plazo.	282.159
II. Deudas a corto plazo.	6.183.184
1. Deudas con entidades de crédito.	6.182.419
2. Otros pasivos financieros	765
III. Acreedores del grupo o asociados	139.750
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	3.878.418
1. Proveedores.	1.459.568
2. Acreedores inversiones sociales.	1.397.483
3. Acreedores varios.	6.549
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).	9.205
5. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	167.395
6. Anticipos de clientes.	838.218
V. Periodificaciones a corto plazo.	150.515
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)	83.732.421

**ANEXOS****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (Expresado en euros)****A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	2025
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	-645.324
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.	4.223.590
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.	
V. Efecto impositivo.	-10.559
Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	4.213.031
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.	-833.914
IX. Efecto impositivo.	2.085
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	-831.829
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	2.735.878

**ANEXOS****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 (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 31.12.24	4.868.245	12.580.358	-308.556	28.979.087	46.119.134
Ajustes por cambios de criterio 2024 y anteriores	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2024 y anteriores	-	-	-	-	-
Saldo ajustado al 01.01.25	4.868.245	12.580.358	-308.556	28.979.087	46.119.134
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-645.324	3.381.202	2.735.878
Otras variaciones del patrimonio neto	9.292.145	-308.556	308.556	-	9.292.145
Saldo final al 31.12.25	14.160.390	12.271.802	-645.324	32.360.289	58.147.157