

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS 2018**

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y  
FINANCIACIÓN 2018**

## **ÍNDICE**

---

	<u><b>Página</b></u>
<b>Introducción – Marco Legal</b>	1
<b>Memoria de Actividades y Objetivos a Alcanzar</b>	4
<b>Previsión de Ingresos y Gastos</b>	
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias 2018	13
- Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias	14
<b>Programas de Actuación, Inversiones y Financiación</b>	
- Presupuesto de Capital 2018	25
- Notas descriptivas de las partidas del Presupuesto de Capital	26
<b><u>Anexos</u></b>	
- Balance al 31 de diciembre de 2018	30
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto 2018	32

## **PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

### **INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

---

### INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL

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

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

Conforme a los criterios del SEC 95, tanto la Intervención General del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba como la Intervención General de la Administración del Estado, incluyó a 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 financiadas.

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

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

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

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

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

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

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

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

---

### INTRODUCCIÓN – MARCO LEGAL

Y el artículo siguiente señala:

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

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

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

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

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

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

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

- A. Memoria de Actividades y Objetivos a Alcanzar
- B. Previsión de Ingresos y Gastos: Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- C. Programas de Actuación, Inversiones y Financiación: Presupuesto de Capital

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

---

### MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2018

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

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

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

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

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

#### **A. Vivienda en Alquiler**

Uno de los objetivos básicos de VIMCORSA, 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 2018**

---

### **MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2018**

La falta de un marco autonómico y estatal de ayudas a la construcción de viviendas protegidas en régimen de alquiler que aporte financiación suficiente y previsible en el tiempo imposibilita que VIMCORSA pueda emprender, en las dimensiones que la demanda social exige, promociones de vivienda en régimen de alquiler destinado a las familias con menos recursos.

Las entidades de crédito no aportan financiación suficiente para cubrir el coste de la construcción de promociones en régimen de alquiler, que necesitan el aporte de una financiación pública complementaria para su viabilidad. Ésta ha sido la lógica de la vivienda protegida, que se ha visto desmontada con la práctica eliminación de las ayudas estatales y autonómicas. La reforma de la normativa sobre competencias y financiación local imposibilita que desde el ámbito municipal se pueda aportar dicha financiación adicional de manera significativa.

Durante la anualidad de 2017 se han iniciado los primeros hitos para la ampliación de los Apartamentos Dotacionales de Sama Naharro:

- Se ha reactualizado el proyecto inicial a los nuevos requisitos técnicos.
- Se ha reformulado el proyecto sobre la base de que la actual dotación de aparcamientos subterráneos más algunos que se construirán en superficie puede dar respuesta a las necesidades de aparcamiento del conjunto del complejo.
- El Consejo de Administración ha solicitado a la GMU la cesión formal del suelo donde se ubica la ampliación de los apartamentos dotacionales.

Tras la materialización de la cesión, se espera que antes de que finalice 2017, VIMCORSA solicitará la oportuna licencia de obra. Y durante 2018 se prevé la licitación, adjudicación e inicio de las obras.

La actuación proyectada consiste en la ampliación de la promoción de los 155 alojamientos protegidos construidos en el solar dotacional recayente a las calles Músico Cristóbal Morales y Sama Naharro, con la edificación de 112 alojamientos adicionales.

El equipamiento va dirigido, preferentemente, a mayores de 65 años, pudiendo destinarse algunas unidades a otros colectivos vulnerables.

Siguiendo lo previsto en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, aprobado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, y sin perjuicio de que el nuevo Plan Estatal, a punto de aprobarse, motive algún reajuste, se prevé destinar como mínimo el 50% en alquiler en rotación para familias con ingresos inferiores al 1,2 veces el IPREM y el resto a la modalidad de alquiler protegido para familias entre el 1,2 y el 3 veces el IPREM.

Salvo otro criterio que pueda marcar el nuevo Plan Estatal, la renta anual de referencia estará en los 4,7 euros por metro cuadrado útil en la modalidad de rotación y los 6 euros en la de alquiler protegido.

La superficie útil de la promoción es de 4.121,48 metros cuadrados, por lo que cada unidad habitacional dispondrá de 37 m<sup>2</sup> útiles aproximadamente. Además, se construirán trasteros.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2018**

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

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

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

En el anterior cuadro se contempla el escenario de que fuese posible el acceso a algunas ayudas autonómicas o estatales de características similares a las existentes en su día, cuantificadas en base a lo establecido en planes anteriores para este tipo de alojamientos.

Asimismo, de no contar con este aporte de financiación autonómico y/o estatal, dichas cantidades serían a aportar en los distintos ejercicios económicos por VIMCORSA, lo que impediría poder poner en marcha otras actuaciones de promoción de vivienda de alquiler, solución habitacional tan necesaria en la ciudad.

Lo expuesto se plasma en el siguiente cuadro, previo a la confección del P.A.I.F., en base a los porcentajes previstos de realización de obra durante el ejercicio 2018 y las partes de subvenciones y préstamos.

	<b>Inversión 2018</b>	<b>Subvención</b>	<b>Cuentas a pagar</b>	<b>Préstamo dispuesto</b>
Ampliación Sama Naharro	1.350.000	550.000	200.000	518.519
<b>Total</b>	<b>1.350.000</b>	<b>550.000</b>	<b>200.000</b>	<b>518.519</b>

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

Asimismo, la aportación de Fondos Europeos corresponde a las previsiones de la Estrategia Europea de Desarrollo Sostenible, en concreto la línea 9.8.1 "Promoción de Viviendas Sociales en Alquiler u otras formas de cesión", dentro del Objetivo Específico 9.8 "Mejora de la Oferta de Viviendas Sociales".

En el Plan de Implementación de la Estrategia DUSI se contemplaba una cuantía inicial de 787.500 euros: 630.000 euros serían aportados por fondos europeos, y 157.500 euros desde el ámbito municipal, en concreto por VIMCORSA.

## **PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

### **MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2018**

En el supuesto de que existiera una mayor financiación proveniente de los fondos EDUSI, así como de la financiación autonómica y estatal, VIMCORSA ampliaría la promoción de viviendas en régimen de alquiler, así como aumentaría su participación en los proyectos de Covivienda que pudieran ponerse en marcha.

#### **B. Programa de Ayudas e Inversiones Sociales y Habitacionales**

Para el ejercicio se ha previsto una cuantía de 400.000 euros en la partida de Programas e Inversiones Sociales de la Cuenta de Resultados.

Siguiendo la línea iniciada el año anterior, junto a la construcción de los Apartamentos Dotacionales de Sama Naharro ya indicados, el objetivo es concentrar esfuerzos por parte de VIMCORSA en realizar actuaciones tendentes a ampliar las soluciones habitacionales destinadas a los colectivos más vulnerables y que mayor dificultad tienen para acceder a la vivienda o mantener la existente en condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

Al no estar aprobado aún el Plan Estatal de Vivienda para el año 2018 y siguientes y, en consecuencia, no estar definidos asimismo los programas del Plan de Vivienda Autonómico, resulta imposible poder cuantificar las partidas que de los mismos se podrán aplicar a este objetivo. Por lo que, al elaborar este PAIF, debemos limitarnos a fijar la cantidad que con fondos propios pueden destinarse a tal fin, y los programas preferentes que se pretenden poner en marcha para su implementación:

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

El Consejo de Administración ha acordado el programa marco en el que se establece esta línea de actuación. Se trata de la adquisición de viviendas vacías que se encuentren en una franja de precios que justifique su adquisición, mediante oferta pública, para su inmediata puesta a disposición para alquiler social.

La primera convocatoria en aplicación de dicho programa está a la espera de la anunciada Orden por parte de la Junta de Andalucía para ampliar el parque público de alquiler, financiada al amparo de la prórroga del actual Plan estatal y el convenio bilateral publicado en el BOE el pasado mes de agosto.

Si la experiencia resulta positiva, se realizarán posteriores convocatorias durante la anualidad de 2018.

## **PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

### **MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2018**

- c) Programa de adquisición de solares y viviendas vacías para su rehabilitación, en el Caso Histórico. Con especial preferencia por aquellos inmuebles que son casas patio, preferentemente en el ámbito del área de la Axerquía Norte.

Este programa se conecta con la estrategia diseñada por VIMCORSA denominada PAX, Patios de la Axerquía, para la promoción de inmuebles en los que puedan ponerse en marcha nuevas formas de tenencia de la vivienda y nuevas fórmulas de alianza entre el ámbito público, la sociedad organizada y, en la medida de las posibilidades, la banca ética.

Así, se impulsará una fórmula exitosa en otras experiencias internacionales: la cooperativa habitacional para la construcción o la rehabilitación de viviendas, que en caso de intervención pública, como sería el caso, sería de carácter social y solidario y en régimen de cesión de uso.

Se trata de actuar en la superposición de varios objetivos preferentes:

- Movilizar viviendas vacías, mayormente de las que lo están por no reunir condiciones de habitabilidad.
- Intervenir en una zona preferente como es el Casco Histórico y, preferentemente, en la Axerquía Norte.
- Proteger los inmuebles que acogen casas patio.
- Favorecer la cesión en uso para cooperativas habitacionales, potenciando otras formas de tenencia que no sean las clásicas de compraventa y alquiler y fortalezca la aparición de cooperativas habitacionales.
- Plantear una alternativa al proceso de gentrificación y turistificación del parque residencial del casco histórico y los efectos indeseables que sobre el modelo de ciudad tendría una proliferación descontrolada de apartamentos y viviendas turísticas.

Junto a los fondos propios, para la puesta en marcha de este programa deberían aplicarse la línea 9.8.2 de actuación “adquisición de viviendas vacías o a rehabilitar para alquiler social” dentro del Objetivo Específico 9.8. “Mejora de la Oferta de Viviendas Sociales” integrado en el Plan de Implementación de la Estrategia DUSI 2017-2020 aprobado para la Ciudad de Córdoba.

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

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

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

**MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2018**

- d) Programas de ayudas reintegrables para acciones de rehabilitación, accesibilidad, casas patio e ITE.

Una vez determinadas las líneas de actuación y financiación de los planes estatales y autonómicos, el Consejo de Administración aprobará un programa que pueda complementar o suplir aquellas acciones que no tengan cobertura por estos, tanto en materia general de rehabilitación, accesibilidad, rehabilitación de casas patio y apoyo a las comunidades para la elaboración de las ITE o el IEE.

Siguiendo el criterio de la Intervención Municipal de no poder otorgar ayudas a fondo perdido, el programa estará destinado a otorgar ayudas reintegrables que facilite la actuación de comunidades y vecindario.

- e) Iniciativas de apoyo y estímulo a la Covivienda.

VIMCORSA ha puesto en marcha el Foro por la Covivienda, a través del que se pretende estimular el surgimiento de cooperativas habitacionales para la rehabilitación o construcción de nueva planta de viviendas y alojamientos. Se trata de ampliar las soluciones habitacionales para diferentes colectivos, bajo distintas fórmulas posibles. En caso de suelos o inmuebles de titularidad pública, se realizaría bajo la modalidad de cesión de uso.

En función a las características de los proyectos de cooperativas y de la disponibilidad económica, el papel de VIMCORSA podrá fluctuar desde el acompañamiento y la asistencia técnica a la implicación en los proyectos cooperativos.

- f) Cooperación Internacional. Bajo el principio de coordinación con el ámbito municipal destinado a cooperación internacional, VIMCORSA podrá poner en marcha iniciativas de cooperación en materia de vivienda y rehabilitación. Se trata de recuperar esta línea de actuación que en su momento VIMCORSA puso en marcha con notable éxito y reconocimiento internacional, como fue la rehabilitación del Casco Histórico de la ciudad de Trinidad (Cuba) y con la que se han iniciado conversaciones para culminar el proyecto que quedó inacabado.

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

VIMCORSA se encuentra inmersa en la redacción del proyecto del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación de la ciudad de Córdoba cuya aprobación se prevé durante el 2018.

## **PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

### **MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2018**

Como ya se ha indicado, el Gobierno de España ha anunciado que en mes de noviembre prevé tener aprobado el Plan Estatal de Vivienda para 2018-2022, que provocará igualmente alguna adecuación del Plan de Vivienda autonómico.

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

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

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

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

### **C. Promociones destinadas a la venta**

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

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.

## PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

### MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2018

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

Promoción	Nº vvds.	% realización	Anticipo clientes	Cuentas a pagar	Préstamo dispuesto
O-3 Parc. 8.8	104	10%	796.360	918.500	969.000
O-3 Parc. 8.2	104	10%	796.360	918.500	969.000
O-3 Parc. 7.1	100	10%	822.049	918.500	963.515
<b>Aumento flujos efectivo</b>			<b>2.414.769</b>	<b>2.755.500</b>	<b>2.901.515</b>
P.P. O-5 P, 3.3. A Fase I	72	100%	-738.412	-974.128	-1.648.168
P.P. O-5 P, 3.3. A Fase II	48	100%	-1.233.976	-658.634	-2.798.621
Promociones terminadas			-	-	-599.236
<b>Disminución flujos efectivo</b>			<b>-1.972.388</b>	<b>-1.632.762</b>	<b>-5.046.025</b>
<b>Variación flujos efectivo</b>			<b>442.381</b>	<b>1.122.738</b>	<b>-2.144.510</b>

#### a) Edificios terminados

En relación a las ventas de edificios terminados en ejercicios anteriores, durante 2018 se ha previsto la entrega de las últimas 8 viviendas de la promoción de 123 vvds. en las parcelas 17.1 y 17.2 de Plan Parcial del N-1 Mirabueno, 1 vivienda de la promoción de 309 viviendas en el O-4 Cortijo del Cura y 1 vivienda de la promoción del Guadalquivir.

Se prevé también la entrega de las últimas 29 viviendas de la 1ª fase de la promoción de la Parcela 3.3.A del O-5, y de la totalidad de las 48 viviendas de la 2ª fase de esa misma promoción.

#### b) Edificios en curso

El Consejo de Administración de VIMCORSA aprobó el Convenio con AVRA para la construcción de 3 parcelas del O-3, que se encuentran urbanizadas y en disposición de poner en marcha durante el 2018. Lo que permitiría a su vez la puesta en marcha de su comercialización y, por tanto, el cobro de los Anticipos de clientes considerados para las nuevas promociones.

El Consejo de Administración de AVRA ha aprobado dicho convenio el 28 de septiembre de 2017. Por tanto, antes de que concluya el año 2017 se perfeccionará su firma, así como la adjudicación de los proyectos para la construcción de 308 viviendas en las citadas parcelas (el plazo de recepción de los proyectos finaliza el 15 de octubre de 2017).

Por tanto, durante el año 2018 se tramitará la licencia de obras, la licitación y adjudicación de las obras y el inicio de las mismas, cuya entrega podría oscilar entre finales del año 2019-2020.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**MEMORIA DE ACTIVIDADES Y OBJETIVOS A ALCANZAR 2018**

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

	<b>Actuación</b>	<b>Nº vvdas.</b>	<b>Importe aprox. Euros (Máximo)</b>
O-3 Parc. 8.8	Venta	104	10.800.000
O-3 Parc. 8.2	Venta	104	10.800.000
O-3 Parc. 7.1	Venta	100	10.800.000
<b>Total</b>			<b>32.400.000</b>

**D. Otras consideraciones**

Por último, debemos señalar algunas consideraciones sobre situaciones que tienen proyección sobre la situación económica de la empresa:

- a) Sigue pendiente de cobro el saldo con la Obra Social Cordobesa de Huertos Familiares por importe de 202.819 euros.
- b) En 2018 se espera que se produzca el reconocimiento de deudas por actuaciones que VIMCORSA gestionó en los últimos años con cargo a sus fondos sin que correspondiera a su objeto social ni fuera actividad impropia reconocida en los PAIF o acuerdos expresos del Consejo de Administración, así como iniciar el expediente para recuperación del importe abonado a Procórdoba en relación a las actuaciones llevadas a cabo en años anteriores en Fray Albino, y que no correspondía asumir a VIMCORSA según los acuerdos iniciales adoptados con el Ayuntamiento. Este importe asciende a 1.000.000 de euros.

Este último punto se ha incluido en la previsión como un importe reclamado pero no cobrado a diciembre de 2018 (dentro de la partida *Clientes, empresas del grupo y asociadas* del Balance), en tanto que a la fecha de elaboración del presente documento no se trata de una deuda reconocida pero sí prevista su resolución durante el ejercicio.

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

Asimismo, existen otras actuaciones urbanísticas realizadas en su momento por VIMCORSA y que durante el año 2018 se desean liquidar.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS 2018**

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresada en euros)**

	Nota	2018
		Euros
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>14.159.398</b>
a) Ventas de inmuebles	1	10.897.874
b) Ingresos por arrendamientos	2	2.256.708
c) Ingresos por aparcamientos	3	1.004.816
<b>2. Variación de existencias</b>	4	<b>-3.663.173</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	5	<b>1.350.000</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>		<b>-6.255.000</b>
a) Certificaciones y otros gastos de obra	6	-6.255.000
b) Programas e inversiones sociales	7	-400.000
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	8	<b>42.000</b>
<b>6. Gastos de personal</b>	9	<b>-1.893.414</b>
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	10	<b>-2.047.040</b>
<b>8. Amortización inmovilizado</b>	11	<b>-1.233.589</b>
<b>9. Imputación de subvenciones</b>	12	<b>748.506</b>
<b>10. Deterioro y resultado por enajenación inmovilizado</b>		<b>6.413</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>814.101</b>
<b>11. Ingresos financieros</b>		<b>142.292</b>
a) Intereses bancarios	13.a	300
b) Intereses de los créditos	13.a	88.952
c) Incorporación al activo de financieros	13.a	53.040
<b>12. Gastos financieros</b>	13.b	<b>-389.402</b>
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-247.110</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTO</b>		<b>566.991</b>
<b>13. Impuesto sobre beneficios</b>	14	<b>-57.942</b>
<b>A. 4 RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>509.049</b>

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**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:

	<b>Viviendas y anexos</b>	<b>Locales</b>	<b>Garajes</b>	<b>Total</b>
Parc. 17 1 y 2 N-1	868.648	-	-	<b>868.648</b>
O-5 Parcela 3.3.A Fase I	3.692.058	-	-	<b>3.692.058</b>
O-5 Parcela 3.3.A Fase II	6.169.879	-	-	<b>6.169.879</b>
Diferentes localizaciones	167.289	-	-	<b>167.289</b>
<b>Total</b>				<b>10.897.874</b>

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 2018 a 2.256.708 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 1.004.816 euros.

**4. Variación de existencias**

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

	<b>Euros</b>
Existencias iniciales	17.634.205
Existencias finales	13.971.032
<b>Variación existencias (Disminución)</b>	<b>-3.663.173</b>

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

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

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

	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Parc. 18 ,2, 3, 4 O-4	404.131	-	-78.412	325.719
Parc. 17 1 y 2 N-1	795.141	-	-667.056	128.086
Guadalquivir	764.657	-	-58.472	706.185
Mª Auxiliadora	600.058	-	-	600.058
Luis Braille	246.477	-	-	246.477
O-5 PARC. 3.3.A 1 Fase	2.842.847	-	-2.842.847	-
O-5 PARC. 3.3.A 2 Fase	4.921.386	-	-4.921.386	-
Varias localizaciones	1.598.756	-	-	1.598.756
<b>Existencias Ed. Terminados</b>	<b>12.173.454</b>	<b>-</b>	<b>-8.568.173</b>	<b>3.605.281</b>
O-3 Parc. 8.8	22.872	2.630.760	-	2.653.632
O-3 Parc. 8.2	21.063	2.630.760	-	2.651.823
O-3 Parc. 7.1	24.467	2.630.760	-	2.655.227
<b>Existencias Obra en Curso</b>	<b>68.402</b>	<b>7.892.280</b>	<b>-</b>	<b>7.960.682</b>
P.P. V-2 y V-5	445.662	-	-	445.662
Parcelas AVRA	4.487.280	-	-4.487.280	-
Varias parcelas	459.407	1.500.000	-	1.959.407
<b>Existencias Solares</b>	<b>5.392.349</b>	<b>1.500.000</b>	<b>-4.487.280</b>	<b>2.405.069</b>
			-	
<b>Total Existencias</b>	<b>17.634.205</b>	<b>9.392.280</b>	<b>13.055.453</b>	<b>13.971.032</b>

**5. Trabajos realizados por la empresa para su activo**

En este capítulo se incluyen los gastos incurridos por la empresa en inversiones destinadas a arrendamiento para la venta y que se clasifican en el Activo de la Sociedad como Inversiones Inmobiliarias. La cifra prevista para el ejercicio 2018, que asciende a 1.350.000 euros, corresponde al inicio de los trabajos de la Ampliación de 112 alojamientos de Sama Naharro. El presupuesto total de esta inversión asciende a 6.190.000 euros.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

**6. Aprovisionamientos**

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

El desglose por promoción de este epígrafe, que asciende a 6.255.000 euros, es el siguiente:

	Nº. Vvds.	Destino	Compra/cesión de suelo	Certif. de obra	Otros Gastos	Total
O-3 Parc. 8.8	104	Venta	-	835.000	300.000	1.135.000
O-3 Parc. 8.2	104	Venta	-	835.000	300.000	1.135.000
O-3 Parc. 7.1	100	Venta	-	835.000	300.000	1.135.000
Nuevas promociones	100	Venta	1.500.000	-	-	1.500.000
Ampliación Sama Naharro	104	Alojamto.	550.000	600.000	200.000	1.350.000
<b>Total</b>						
<b>Aprovisionamientos</b>			<b>2.050.000</b>	<b>3.105.000</b>	<b>1.100.000</b>	<b>6.255.000</b>

**7. Programas para inversiones sociales**

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

**8. Subvenciones de explotación**

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

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

**9. Gastos de personal**

	Euros
Sueldos y salarios	1.466.089
Seg. Social a cargo de la empresa	382.325
Otros gastos sociales	41.000
Dietas asistencia Consejos	4.000
<b>Total Gastos de Personal</b>	<b>1.893.414</b>

**10. Otros gastos de explotación**

Las partidas previstas en este epígrafe son las siguientes:

	Euros
Servicios exteriores	1.174.200
Tributos	485.000
Provisión insolvencias	387.840
<b>Total Otros gastos de explotación</b>	<b>2.047.040</b>

**b) Servicios exteriores:**

	Euros
Exposiciones y jornadas	96.928
Canon aparcamientos	98.951
Reparación y conservación	514.461
Servicios Profesionales	217.854
Transportes	3.464
Primas de seguros	131.583
Servicios bancarios	1.650
Publicidad y patrocinio	7.345
Suministros	59.566
Otros servicios	42.399
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>1.174.200</b>

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.

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

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

c) Tributos

	Euros
Tasas y otros tributos	416.100
IVA no deducible	68.900
<b>Total Tributos</b>	<b>485.000</b>

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

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

d) Provisión por insolvencias

Se estima durante el ejercicio 2018 obtener unas pérdidas netas de 387.840 euros por los importes considerados de dudoso cobro en el arrendamiento de viviendas.

**11. Dotación para amortizaciones**

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

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

	2018	Años vida útil
Concesiones Administrativas	16.956	75
Aplicaciones informáticas	20.412	3
<b>Dotación Inmov. Intangible</b>	<b>37.368</b>	
Inmuebles uso propio	61.526	50
Instalaciones técnicas	17.305	13
Mobiliario	3.732	10
Equipos informáticos	2.564	4
Elementos de Transporte	-	3
Otro inmovilizado material	326	6 a 8
<b>Dotación Inmov. Material</b>	<b>85.453</b>	
Inmuebles para arrendamiento	1.110.768	50
<b>Dotación Invers. Inmobiliarias</b>	<b>1.110.768</b>	
<b>Total Dotación Amortización</b>	<b>1.233.589</b>	

**12. Imputación subvenciones**

Este epígrafe recoge la imputación a resultado correspondiente al ejercicio 2018 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 2018**
**Notas descriptivas de las partidas de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
(Expresadas en Euros)**

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

	Subv. Mº Fom. Directa	Subsidio Cuota Ptmos. Mº Fom.	Subv. Junta Andalucía	Otras subvenciones	Total subvenciones
Aloj. Sama Naharro	66.301	130.453	797	-	197.551
Villarrubia	559	1.976	-	2.404	4.939
Diego Méndez	545	1.211	-	-	1.756
Carlos Rubio	389	1.088	-	-	1.477
Corredera	1.640	2.346	-	6.814	10.800
Regina	826	195	2.310	-	3.331
Corredera, 8	750	82	2.800	-	3.632
Corredera, 12	1.045	96	3.657	-	4.798
Higuerón	3.016	311	9.290	-	12.617
Almagra	569	134	1.498	-	2.201
MA-2 MANZ.1.	5.474	1.187	13.219	-	19.880
Alhóndiga	3.197	686	9.937	-	13.820
MA-2 MANZ.2.	4.127	278	9.267	-	13.672
MA-2 MANZ. 3	2.629	674	7.695	-	10.998
Pedro Lavirgen	3.825	185	10.367	-	14.377
MA-1 PARC. C.	12.126	1.127	17.461	-	30.714
Alcolea Puente	3.187	578	9.076	-	12.841
Ronquillo	1.961	395	5.748	-	8.104
Alcolea Fábrica	2.363	290	7.120	-	9.773
Corredera EU - 9	1.176	173	4.461	-	5.810
F-1 MANZ. 4	11.420	425	43.878	-	55.723
F-1 MANZ. 5	11.387	2.436	34.248	-	48.071
Renfe 3.12 (51)	8.084	18.168	24.329	-	50.581
Renfe 4.2 (52)	8.964	16.853	22.839	-	48.656
Renfe 3.11.1 (21)	3.271	7.137	9.556	-	19.964
Renfe 4.1 (42)	4.232	14.620	19.575	-	38.427
L-11 Golondrina	2.403	4.714	6.312	-	13.429
P-4 BIS	33.232	42.976	14.356	-	90.564
<b>Total Subvenciones</b>	<b>198.698</b>	<b>250.794</b>	<b>289.796</b>	<b>9.218</b>	<b>748.506</b>

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

**13. Resultado financiero**

	Euros
Intereses bancarios	300
Intereses de los créditos	88.952
Incorporación al activo de gastos financieros	53.040
<b>Ingresos financieros</b>	<b>142.292</b>
<hr/>	
<b>Gastos financieros</b>	<b>-389.402</b>
<b>Resultado financiero</b>	<b>-247.110</b>

a) Ingresos financieros

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

Los ingresos por Intereses de los créditos, estimados en 88.952 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 53.040 euros (ver detalle en nota 12.b)).

b) Gastos financieros

	Euros
Intereses de préstamos de las inv. inmobiliarias	233.994
Intereses de préstamos de existencias y prom. en curso	135.186
Intereses préstamo Sede	4.288
Gastos de remesas	15.934
<b>Total Gastos financieros</b>	<b>389.402</b>

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**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 2018, así como de los gastos financieros asumidos por promoción, es el siguiente:

	<b>Capital Pdte.</b>	<b>Amort. de capital 2018</b>	<b>Gasto Intereses 2018</b>
Aloj. Sama Naharro	7.305.555	309.435	16.018
Corredera, 8	62.327	5.795	1.535
Higuerón	228.804	23.843	7.509
Pedro Lavirgen	250.971	26.840	8.323
Corredera, 12	74.633	6.939	2.088
Alcolea Fábrica	162.219	18.829	5.011
Corredera EU-9	120.984	10.530	3.293
F-1 MANZ. 4	149.039	149.039	4.469
F-1 MANZ. 5	138.966	138.966	3.952
Renfe 3.12	1.702.095	113.543	32.540
Renfe 4.2	1.562.169	107.668	29.490
Renfe 3.11.1	660.457	44.057	12.626
Renfe 4.1	1.360.178	90.734	26.003
L-11 Golondrina	438.569	29.256	8.384
P-4 BIS	3.962.493	232.771	69.089
C/ Mirto	316.013	14.154	3.664
<b>Totales</b>	<b>18.495.472</b>	<b>1.322.399</b>	<b>233.994</b>

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

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

	<b>Actuación</b>	<b>Nº vvds.</b>	<b>Intereses</b>	<b>Activación intereses</b>
PARC.17.1.2 P.P. N-1	Venta	Resto	11.218	-
Mª Auxiliadora	Venta	Resto	6.988	-
Parc. 18, 2,3,4 P.P. O-4	Venta	Resto	973	-
O-5 PARC. 3.3. A 1ª Fase	Venta	72	20.094	-
O-5 PARC. 3.3. A 2ª Fase	Venta	48	32.651	-
O-3 Parc. 8.8	Venta	104	16.244	-16.244
O-3 Parc. 8.2	Venta	104	16.244	-16.244
O-3 Parc. 7.1	Venta	100	16.231	-16.231
Otros	Venta	Resto	10.222	-
Ampliación Sama Naharro	Alquiler	104	4.321	-4.321
<b>Totales</b>			<b>135.186</b>	<b>-53.040</b>

**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:

	<b>Euros</b>
Resultado del ejercicio	509.049
Impuesto sobre beneficios	-57942
<b>Resultado antes de impuesto</b>	<b>566.991</b>
Diferencias temporarias (disminuciones)	-52.144
<b>Base Imponible</b>	<b>514.847</b>

**PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

	<b>Beneficio / (Pérdida)</b>	<b>Cuota (25%)</b>	<b>Bonificación</b>	<b>Cuota bonificada</b>
Actividad bonificada	285.938	71.484	-70.769	715
Actividad no bonificada	228.909	57.227	-	57.227
<b>Total</b>	<b>514.847</b>	<b>128.711</b>	<b>-70.769</b>	<b>57.942</b>

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**PRESUPUESTO DE CAPITAL**

**PRESUPUESTO DE CAPITAL CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)**

	Nota	2018
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>566.991</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>	1	<b>875.898</b>
a) Amortización del inmovilizado (+).		1.233.589
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		387.840
c) Variación de provisiones (+/-).		15.000
d) Imputación de subvenciones (-)		-748.506
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (-)		-6.413
f) Ingresos financieros (-).		-142.292
g) Gastos financieros (+).		389.402
h) Otros ingresos y gastos (+/-).		-252.722
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>6.149.980</b>
a) Existencias (+/-).	2	3.716.213
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).	3	785.494
c) Otros activos corrientes (+/-).		6.548
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).	4	1.641.725
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>-389.102</b>
a) Pagos de intereses (-).	5	-389.402
b) Cobros de intereses (+).	6	300
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>7.203.767</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones (-).</b>	7	<b>-1.325.000</b>
a) Inversiones inmobiliarias.		-1.325.000
<b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>		<b>260.000</b>
a) Inversiones inmobiliarias.		260.000
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>		<b>-1.065.000</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.</b>		<b>222.317</b>
a) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.	8	222.317
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>		<b>-2.414.984</b>
a) Emisión		<b>3.840.033</b>
1. Deudas con entidades de crédito (+).	9	3.840.033
b) Devolución y amortización de		<b>-6.255.017</b>
1. Deudas con entidades de crédito (-).	10	-5.885.201
2. Otras deudas (-).		-369.816
<b>11. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>		<b>-2.192.667</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-A+/-B+/-C)</b>		<b>3.946.100</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		<b>5.113.935</b>
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		<b>9.060.035</b>

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

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

**1) Ajustes del resultado**

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

**2) Existencias**

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

	Euros
Variación de existencias	-3.663.173
Incorporación al activo de financieros	-53.040
	<b>-3.716.213</b>

**3) Deudores y otras cuentas a cobrar**

El incremento se origina básicamente por la compensación o cobro durante el ejercicio 2018 del crédito fiscal generado en diciembre de 2017 por el IVA de la compra de parcelas, que asciende a 945.000 euros.

**4) Acreeedores y otras cuentas a pagar**

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

- a) Proveedores: incremento significativo del saldo pendiente de pago a proveedores por la ejecución de las nuevas promociones, que supone un incremento de 1.322.740 euros.
- b) Acreeedores inversiones sociales: el saldo al inicio del ejercicio corresponde a las ayudas de programas anteriores que se pagarán a lo largo de 20147, y que se estiman en 100.000 euros. Se considera que las que se entreguen con cargo a 2018 se liquidarán durante el mismo ejercicio, no existiendo salo al cierre de 2018 pendiente de pago por este concepto.
- c) Anticipos de clientes: si bien se estima que se entregará antes de finalizar el año las dos fases de la promoción de la parcela 3.3.A del O-5, el incremento neto de esta partida se debe a los anticipos recibidos de las nuevas promociones que se espera comenzar a comercializar en 2018. Este aumento neto asciende a 442.381 euros.

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

**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 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 ejecución de la promoción de alojamientos de Sama Naharro, en la parte en que supone salida de liquidez (800.000 euros). Adicionalmente se incluye el importe a desembolsar por la adquisición de viviendas vacías dentro del Plan de Implementación de la Estrategia DUSI 2017-2020 (525.000 euros).

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

**8) Subvenciones, donaciones y legados**

Los cobros previstos de esta partida ascienden a 222.317 euros.

**9) Cobros por instrumentos de pasivo financiero**

El incremento de Deudas con entidades de crédito se origina por las disposiciones previstas de los préstamos que financian las promociones en curso para venta (2.901.515 euros) así como para las promociones destinadas a alquiler (518.518 euros) y la financiación externa necesaria para la adquisición de viviendas vacías (420.000 euros).

**10) Pagos por instrumentos de pasivo financiero**

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

- a) amortización correspondiente al ejercicio de los préstamos que mantiene la sociedad por las promociones para arrendamiento, por importe de 839.175 euros. Este valor corresponde al importe registrado a valor actualizado, siendo el importe a coste histórico de 1.322.399 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 100.725 euros.
- b) subrogación por parte de los clientes a la adquisición de las viviendas entregadas durante el año. Este concepto asciende a 5.046.026 euros.

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

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

Se prevé también la cancelación de Otras deudas por importe de 369.816 euros, correspondientes al capital pendiente de préstamos concedidos por la Junta de Andalucía para la financiación de algunas promociones de alquiler.

**ANEXOS**

ANEXOS

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)**

<b>ACTIVO</b>	<b>2018</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>55.716.446</b>
<b>I. Inmovilizado intangible.</b>	<b>1.746.853</b>
1. Concesiones Administrativas.	1.715.992
2. Aplicaciones informáticas.	30.861
<b>II. Inmovilizado material.</b>	<b>3.040.866</b>
1. Terrenos y construcciones	2.986.174
2. Instalaciones técnicas, maquinaria, utillaje, mobiliario, y otro inmov. material	54.692
<b>III. Inversiones inmobiliarias.</b>	<b>45.899.320</b>
1. Terrenos.	8.525.308
2. Construcciones.	36.251.939
3. Inmovilizado en curso y anticipos.	1.122.073
<b>IV. Inversiones mobiliarias.</b>	<b>311.911</b>
1. Obras de arte	311.911
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo.</b>	<b>213.936</b>
1. Créditos a terceros	22.919
2. Fianzas depositadas largo plazo.	191.017
<b>VI. Deudores y otras cuentas a cobrar a largo plazo.</b>	<b>4.494.184</b>
1. Subvenciones oficiales largo plazo.	4.494.184
<b>VII. Activos por impuesto diferido.</b>	<b>9.376</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>26.479.116</b>
<b>I. Existencias.</b>	<b>13.971.032</b>
1. Edificios terminados.	3.605.281
2. Terrenos y solares.	1.935.369
3. Obras en curso.	8.430.382
<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	<b>3.441.501</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios.	1.167.338
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	1.389.767
3. Deudores varios.	19.064
4. Personal.	12.459
5. Otros créditos con las Administraciones Públicas.	852.873
<b>III. Inversiones financieras a corto plazo.</b>	<b>6.548</b>
1. Créditos a terceros	6.548
<b>IV. Periodificaciones</b>	-
<b>V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	<b>9.060.035</b>
1. Tesorería.	9.060.035
2. Otros activos líquidos equivalentes.	-
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>	<b>82.195.562</b>

ANEXOS

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)

PASIVO	2018
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>52.028.945</b>
<b>A-1) Fondos propios.</b>	<b>17.591.350</b>
<b>I. Capital.</b>	<b>4.868.245</b>
1. Capital escriturado.	4.868.245
<b>II. Reservas.</b>	<b>12.214.056</b>
1. Legal y estatutarias.	973.649
2. Otras reservas.	11.240.407
<b>III. Resultado del ejercicio.</b>	<b>509.049</b>
<b>A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.</b>	<b>34.437.595</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>16.423.104</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo.</b>	<b>99.678</b>
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal.	76.221
2. Otras provisiones	23.457
<b>II Deudas a largo plazo.</b>	<b>11.584.883</b>
1. Deudas con entidades de crédito.	10.282.840
2. Otros pasivos financieros.	1.302.043
<b>III. Pasivos por impuesto diferido.</b>	<b>69.934</b>
<b>IV. Periodificaciones a largo plazo</b>	<b>4.668.609</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>13.743.513</b>
<b>I. Provisiones a corto plazo.</b>	<b>90.766</b>
<b>II. Deudas a corto plazo.</b>	<b>6.794.862</b>
1. Deudas con entidades de crédito.	6.794.862
<b>III. Acreedores del grupo o asociados</b>	<b>500.000</b>
<b>IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	<b>6.070.859</b>
1. Proveedores.	3.394.549
2. Acreedores inversiones sociales.	-
3. Acreedores varios.	118.413
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago).	6.990
5. Otras deudas con las Administraciones Públicas.	136.138
6. Anticipos de clientes.	2.414.769
<b>V. Periodificaciones a corto plazo.</b>	<b>287.026</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A + B + C)</b>	<b>82.195.562</b>

**ANEXOS**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)**

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

	<b>2018</b>
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>509.049</b>
<b>B) Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>	
I. Por valoración de activos y pasivos.	
II. Por coberturas de flujos de efectivo.	
III. Subvenciones, donaciones y legados.	550.000
IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes.	
V. Efecto impositivo.	-
<b>Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>	<b>550.000</b>
<b>C) Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	
VI. Por valoración de activos y pasivos.	
VII. Por coberturas de flujos de efectivo	
VIII. Subvenciones, donaciones y legados.	-748.506
IX. Efecto impositivo.	1.872
<b>Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>	<b>-746.634</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>312.415</b>

**ANEXOS**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en euros)**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital Social Escriturado	Reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total Patrimonio
<b>Saldo final al 31.12.17</b>	<b>4.868.245</b>	<b>11.070.750</b>	-	<b>143.306</b>	<b>34.634.229</b>	<b>50.716.530</b>
Ajustes por cambios de criterio 2017 y anteriores	-	-	-	-	-	-
Ajustes por errores 2017 y anteriores	-	1.000.000	-	-	-	1.000.000
<b>Saldo ajustado al 01.01.18</b>	<b>4.868.245</b>	<b>12.070.750</b>	-	<b>143.306</b>	<b>34.634.229</b>	<b>51.716.530</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	509.049	-196.634	312.415
Otras variaciones del patrimonio neto	-	143.306	-	-143.306	-	-
<b>Saldo final al 31.12.18</b>	<b>4.868.245</b>	<b>12.214.056</b>	-	<b>509.049</b>	<b>34.437.595</b>	<b>52.028.945</b>