

URVIAL

SOCIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA,
S.L.U.

ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y
GASTOS - 2015

-CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

A.1 RESULTADO DE EXPLOTACION

- 1) Importe neto de la cifra de negocios.
- 2) Variación de existencias de productos terminados y en curso.
- 3) Trabajos realizados por la empresa para su activo.
- 4) Aprovisionamientos.
- 5) Otros ingresos de explotación.
- 6) Gastos de personal.
- 7) Otros gastos de explotación.
- 8) Amortización del inmovilizado.
- 9) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero.
- 10) Exceso de provisiones.
- 11) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

A.2 RESULTADO FINANCIERO

- 12) Ingresos financieros.
- 13) Gastos financieros.

-ESTADO DE TESORERIA

-CONCLUSIONES

-CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Comentando la cuenta de pérdidas y ganancias a nivel general indicar que se han previsto para el próximo año 2015 la venta de los cuatro solares de la calle Burgos dentro de la actividad de promoción y venta, que es una de las dos actividades que desarrolla la sociedad junto con la actividad de alquiler de inmuebles. Si comparamos los diferentes epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias prevista para el 2015 con los que se prevé cerrar en el ejercicio 2014, los ingresos por arrendamiento son prácticamente los mismos, únicamente sufrirán un pequeño incremento al proyectar durante los doce meses del año los ingresos por alquileres de las 11 VPO del sector 1 que entraron en explotación en junio de 2014. No está previsto el inicio de nuevas promociones de viviendas ni para la venta ni para el alquiler a corto o medio plazo. Por otro lado en cuanto a los gastos son prácticamente los mismos con la misma tendencia que los ingresos por arrendamiento. Concluyendo, **la consecución del equilibrio financiero depende fundamentalmente de que se vendan los solares de la calle Burgos.**

Si se quieren acometer las obras de ejecución de la urbanización del Sector 10 la sociedad requerirá durante los próximos años de estabilidad presupuestaria y recursos ya que se necesitarán importantes medios económicos y financieros para acometer las obras de urbanización del sector 10 cuyo retorno de la inversión será a muy largo plazo y porque no se van a generar los recursos propios de venta de inmuebles. Las promociones de vivienda en venta que se puedan desarrollar sobre el suelo que se genere por el desarrollo del Sector 10 lo serán a un largo plazo.

A) OPERACIONES CONTINUADAS	2015
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.254.662,75
a) Ventas	484.202,32
b) Prestaciones de servicios	770.460,43
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-242.394,01
5. Otros ingresos de explotación	122.299,11
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	122.299,11
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	0,00
c) Ingresos excepcionales	0,00
6. Gastos de personal	-688.054,95
a) Sueldos, salarios y asimilados	-526.196,12
b) Cargas sociales	-161.858,83
7. Otros gastos de explotación	-292.142,85
a) Servicios exteriores	-248.011,58
b) Tributos	-30.155,17
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-13.576,10
d) Otros gastos de gestión corriente	-400,00
8. Amortización del inmovilizado	-327.907,54
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	80.107,63
10. Excesos de provisiones	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00
a) Deterioros y pérdidas	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)	-93.429,86
12. Ingresos financieros	338.571,37
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	338.571,37
b2) En terceros	338.571,37
13. Gastos financieros	-244.344,23
b) Por deudas con terceros	-244.344,23
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)	94.227,15
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	797,28
17. Impuesto sobre beneficios	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	797,28
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)	797,28

1) Importe neto de la cifra de negocios.

La cifra de negocios se compone por un lado de las ventas obtenidas por la enajenación de inmuebles y por otro lado de la facturación por el arrendamiento de inmuebles.

En cuanto a la enajenación de inmuebles se ha previsto la venta de cuatro solares de la calle Burgos.

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Precio Venta
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	484.202,32
SOLARES CALLE BURGOS	484.202,32

En cuanto a los ingresos por arrendamiento de inmuebles el detalle es:

705	Prestaciones de servicios	-770.460,43
7050.0000001.	ALQUILER 12 GARAJES 60VS12	-1.090,80
7050.0000002.	ALQUILER 12 GARAJES 152VS12	-2.181,60
7050.0000006.	ALQUILER 11 VPO 134 VPO S1	-51.536,40
7050.0003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA	-21.398,71
7050.0003001.	ALQUILER 20 VPO BARRIO ESTRELLA	-54.607,44
7050.0003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERA TURA	-78.578,85
7050.0003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA	-146.030,75
7050.0003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO	-58.851,77
7050.0003005.	ALQUILER 27 GARAJES CL SOL	-7.420,87
7050.0003006.	ALQUILER 16 GARAJES PTE. MADERA	-991,68
7050.0003007.	ALQUILER DISEMINADAS	-57.861,00
7050.0003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN	-55.132,28
7050.0003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE	-85.726,36
7050.0003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA	-27.220,76
7050.0003011.	ALQUILER 3 VPO BARRIO ESTRELLA	-8.503,68
7050.1003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-3.481,01
7050.1003001.	ALQUILER 20 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-3.778,20
7050.1003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERA TURA (GTOS CDAD)	-24.208,24
7050.1003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA (G.CDAD)	-24.521,55
7050.1003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO (GTOS CDAD)	-15.600,00
7050.1003007.	ALQUILER DISEMINADAS (GTOS CDAD)	-1.746,12
7050.1003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN (GTOS CDAD)	-12.661,20
7050.1003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE (GTOS CDAD)	-24.078,72
7050.1003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-3.252,44

El arrendamiento incluye también la facturación de los gastos de comunidad de los inmuebles en arrendamiento que como contrapartida dichos gastos a su vez se reflejan en otros gastos de explotación.

Este año se ha reflejado la facturación al ayuntamiento de Albacete del arrendamiento del centro de día de la calle Sol

2) Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.

En este epígrafe se reflejarían los costes de las ventas estimadas que forman parte del epígrafe 1) de la cifra de negocios, tanto los de construcción como los gastos directos como los costes del suelo

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Costes	Suelo
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	4.000,00	238.394,01
SOLARES CALLE BURGOS	4.000,00	238.394,01

3) Trabajos realizados por la empresa para su activo.

No refleja importe alguno ya que las promociones de arrendamiento que construye la sociedad contablemente se reflejan directamente al inmovilizado en curso y posteriormente una vez terminada la promoción se traspasa al inmovilizado terminado para su arrendamiento.

4) Aprovisionamientos.

Al igual que en el caso anterior contablemente los costes de construcción de las promociones para su enajenación se reflejan en existencias en curso que una vez terminadas se traspasan a existencias terminadas y por diferencia con los ventas se obtiene el beneficio por cada promoción, por lo que las cuentas de aprovisionamientos no presentan movimientos. Este método de contabilización es el administrativo y para empresas promotoras esta recomendado ya que en todo momento se tienen valoradas en balance las existencias y como hemos dicho anteriormente permite obtener de manera sencilla el resultado de cada una de las promociones.

5) Otros ingresos de explotación.

Se obtienen otros ingresos como los provenientes de la facturación al IMVUA de parte de los servicios prestados a dicho Organismo con el personal de URVIAL como la prestación de servicios encaminados a la regularización de urbanizaciones ilegales y de otros gastos de gestión que asume la propia sociedad, en este caso el importe asciende a 99.173,55 €. Se han estimado otros 18.457,44 € de ingresos por los servicios prestados directamente a Everis por el proyecto Urbanitas y 4.656,99 € de ingresos por los servicios prestados a las escuelas infantiles.

La otra partida de este epígrafe lo compondrían las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio compuestas por la cesión gratuita de suelo de promociones de venta que en este caso no se han estimado puesto que los solares que se enajenan no han sido cedidos gratuitamente sino que fueron adquiridos por la sociedad.

ENAJENACION DE INMUEBLES	Ingresos dif.
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	0,00

6) Gastos de personal.

Los gastos de personal se corresponden con la plantilla media actual de la empresa que es de 13,70 personas. Las estimaciones se han realizado a partir de las retribuciones actuales contempladas en el convenio colectivo de URVIAL en las que ya se aplicó la rebaja salarial media del 5% ejecutada en 2010 así como las consecutivas congelaciones salariales. Con respecto al comparativo de gastos del 2014 se ha estimado la devolución del 25% de la paga extra de 2012.

También se han incluido 4.000,00 € para cursos de formación, salto de antigüedades, etc.

Las cargas sociales se calculan en función del porcentaje que la seguridad social representa actualmente sobre la masa salarial.

7) Otros gastos de explotación.

El detalle del grupo a) Servicios exteriores es:

CODIGO	DESCRIPCION	2015
622	Reparaciones y conservación	38.422,03
6220000000	REPARACIONES Y CONSERVACION	38.422,03
6220000001	REPARACIONES Y CONSERVACION AYUNTAMIENTO	
6220000002	REPARACIONES Y CONSERVACION COLEGIOS	
623	Servicios de profesionales independientes	13.668,61
6230000000	NOTARIOS, REGISTRADORES, PROCURADORES	2.088,96
6232000000	OTROS SERVICIOS PROF.INDEPENDIENTES	11.579,65
625	Primas de seguros	2.097,06
6250000000	PRIMAS DE SEGUROS	2.097,06
626	Servicios bancarios y similares	262,03
6260000000	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	262,03
627	Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.315,91
6270000000	PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y RELACIONES PUBLICAS	0,00
6270000001	PUBLICACIONES PRENSA, BOE	1.315,91
628	Suministros	17.325,81
6280000000	SUMINISTROS	0,00
6281000000	MAT.OFICINA, FOTOCOPIAS.	2.223,83
6282000000	CONSUMO TELEFONICO	5.301,76
6283000000	CONSUMO ELECTRICO	9.800,22
629	Otros servicios	174.920,13
6291000000	GTOS COMUNIDAD 17 APA. C/HERRADORES	9.921,66
6291000001	GTOS COMUNIDAD 23 GARAJES C/OVIEDO	2.548,31
6291000002	GTOS COMUNIDAD 16 VIV Bº. ESTRELLA	4.687,76
6291000003	GTOS COMUNIDAD 10 VIV.PS.FIRMAS	7.938,75
6291000004	GTOS COMUNIDAD 41 A PART. CL. LITERATURA	32.646,66
6291000006	GTOS COMUNIDAD 27 GARAJES C/SOL	7.154,57
6291000007	GTOS COMUNIDAD 16 GARAJES PTE.MADERA	1.080,47
6291000008	GTOS COMUNIDAD 18 VIV Bº. ESTRELLA	3.252,44
6291000009	GTOS COMUNIDAD 56 VIV. UA29 MATADERO	33.142,30
6291000010	GTOS COMUNIDAD 20 VPO Bº. ESTRELLA	6.338,82
6291000011	GTOS COMUNIDAD 27 VPO CL HELLIN	17.334,95
6291000013	GTOS COMUNIDAD 37 VPO CL PONIENTE	26.713,91
6291000014	GTOS COMUNIDAD 3 VIV Bº. ESTRELLA	1.018,26
6291000099	GTOS COMUNIDAD INMUEBLES VARIOS	21.141,27
631	Otros tributos	30.155,17
6310000000	OTROS TRIBUTOS	30.155,17

La mayoría de los gastos se han estimado proyectando los gastos históricos del año anterior incrementados entre un 1%. Aquí tenemos los gastos correspondientes al mantenimiento de la sede y de las viviendas de alquiler, gastos de notarios y registradores, gastos de otros profesionales independientes, seguros de responsabilidad civil, seguro de convenio colectivo, etc., material de oficina, consumo eléctrico, consumo telefónico, publicaciones en prensa y boletines oficiales, y por supuesto los gastos de las comunidades de los inmuebles patrimonio de la sociedad y que posteriormente en su mayoría se repercuten a los adjudicatarios por lo que su contrapartida figura como ingreso en el apartado de prestación de servicios. Los que no se repercuten es por que son inmuebles pendientes de venta o no están alquilados o porque en el contrato de arrendamiento se ha estipulado una renta con comunidad incluida (sobre todo garajes).

Respecto al resto de otros gastos de explotación se estiman 30.155,17 para tributos, IAE, Impuesto sobre Bienes inmuebles, etc. y 13.576,10 para cubrir pérdidas de créditos comerciales incobrables por clientes de alquiler impagados.

8) Amortización del inmovilizado.

Las amortizaciones de las construcciones reflejan la depreciación sufrida por los inmuebles que se encuentran en uso para su explotación en régimen de alquiler.

Se ha calculado sobre la base de una vida útil de cincuenta años, que coincide con el periodo máximo de amortización fiscalmente deducible. En función de este mismo porcentaje de amortización se imputan a resultados del ejercicio los ingresos diferidos por la cesión gratuita de los inmuebles construidos, así como las posibles subvenciones al promotor de viviendas de alquiler.

Las amortizaciones del resto de elementos de inmovilizado se han calculado aplicando una vida útil de 48 meses para los equipos informáticos y 100 meses para las instalaciones técnicas.

Código Elemento	Descripción	Base Cálculo	Amortización
21/01/00015	SISTEMA DE CONTROL HORARIO	2.109,00	253,08
21/01/00016	S.A.I.	4.913,79	589,66
21/01/00040	MOBILIARIO OFICINA ATEN.PUBLICO	4.337,00	433,70
21/01/00046	FOTOCOPIADORA CANON 1º PLANTA	1.500,00	125,00
21/01/00051	4 CPU: GERENTE,ADJ.GERENTE,ING.CAMINOS,APAREJADOR	2.012,00	503,00
21/01/00052	1 CPU/MONTSE	503,00	125,75
22/01/00001	CONSTRUCCION 17 AP+ 10 VIV+ 23 GAR. CL. OVIEDO	1.176.486,01	23.480,80
22/01/00002	CONSTRUCCION 16 VPO Bº ESTRELLA	752.823,72	15.026,89
22/01/00003	CONSTRUCCION VIV CL LOGROÑO, 13 BJ + GARAJE	57.840,69	1.154,65
22/01/00004	CONSTRUCCION 41 APA. CL. PRIMERA LITERATURA	1.639.378,51	32.787,57
22/01/00007	CONSTRUCCION 27 GARAJES CL. SOL	251.438,25	5.028,77
22/01/00008	CONSTRUCCION 16 GARAJES CL NUÑEZ BALBOA	144.517,57	2.890,35
22/01/00009	CONSTRUCCION 20 VPO Bº ESTRELLA	1.558.532,22	31.170,64
22/01/00010	CONSTRUCCION 56 VPO UA.29 MATADERO	3.210.352,20	64.207,04
22/01/00049	CONSTRUCCION 12 GARAJES 60VS12 AVDA MANCHA	119.609,47	2.392,19
22/01/00050	CONSTRUCCION 12 GARAJES 152VS12 JOSE PRAT	52.360,83	1.047,22
22/01/00054	CONSTRUCCION 1 VPO STA.ANA (15 VPO)	132.375,89	2.647,52
22/01/00055	CONSTRUCCION 27 VPO CL HELLIN, 52	1.643.206,89	32.864,14
22/01/00056	CONSTRUCCION 18 VPO Bº ESTRELLA	1.585.871,52	31.717,43
22/01/00057	CONSTRUCCION 3 VPO Bº ESTRELLA	321.281,60	6.425,63
22/01/00062	CONSTRUCCION 37 VPO CL. PONIENTE	2.685.895,53	53.717,91
22/01/00066	CONSTRUCCION LOCAL 4 C/ROSARIO	50.541,72	1.010,83
22/01/00067	CONSTRUCCION LOCAL 8 C/ROSARIO	66.510,92	1.330,22
22/01/00068	CONSTRUCCIÓN LOCAL 1 COOP.VITRA "LA LLANURA" S14	15.487,92	309,76
22/01/00070	CONSTRUCCION LOCAL 1 C/ROSARIO	51.694,14	1.033,88
22/01/00072	CONSTRUCCION LOCAL 2 C/ROSARIO	73.754,69	1.106,32
22/01/00074	CONSTRUCCION LOCAL 3.1 C/ROSARIO	46.837,53	702,56
22/01/00076	CONSTRUCCION LOCAL 3.2 C/ROSARIO	42.557,12	638,36
22/01/00078	CONSTRUCCION LOCAL 6.1 C/ROSARIO	45.767,42	686,51
22/01/00080	CONSTRUCCION LOCAL 6.2 C/ROSARIO	50.294,78	754,42
22/01/00082	CONSTRUCCION LOCAL 7 C/ROSARIO	73.754,69	983,40
22/01/00084	CONSTRUCCION 11 VIV. 134 VPO S1	922.486,02	10.762,34
TOTAL GENERAL			327.907,54

9) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero.

Corresponden a la imputación en el ejercicio de los ingresos diferidos por la cesión de construcciones para el alquiler que contribuyen a la realización de ingresos para la sociedad, es decir se encuentran en explotación; y también la imputación por las subvenciones al promotor de este tipo de promociones de alquiler. Están calculados en la misma proporción que la amortización o depreciación que sufren dichas promociones. La cesión gratuita de suelo para viviendas de alquiler se

queda permanentemente en ingresos diferidos, sin imputarse a resultados del ejercicio, ya que no sufren depreciación hasta que algún día se produzca su enajenación.

10) Exceso de provisiones.

No presenta movimientos.

11) Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.

No está previsto que se produzcan ventas de inmuebles de arrendamiento de la sociedad así como nuevas cesiones gratuitas a favor de otras entidades por las que haya que dotar la correspondiente pérdida por el valor cedido.

12) Ingresos financieros.

Aquí reflejamos los ingresos de las cuentas corrientes y de los plazos fijos que se formalizan para obtener rendimiento de las puntas de tesorería. Para el próximo año 2015 está previsto un ingreso de 23.000,00 €.

Figura también la parte correspondiente a la subsidiación de la cuota de amortización algunos de los préstamos de viviendas de alquiler por importe 315.571,37 €.

13) Gastos financieros.

Corresponden a los intereses de los préstamos de los inmuebles en régimen de alquiler sin restar la subsidiación que aparece como ingreso financiero y los intereses de los inmuebles pendientes de venta ya que los intereses de las promociones durante su ejecución, para la venta o alquiler, se activan como más coste de la promoción en caso de haberlos.

INTERESES DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	244.344,23
--	------------

Se han calculado a partir de los datos de los cuadros de amortización actuales de los préstamos pudiendo sufrir pequeñas variaciones en función de la evolución del tipo de interés futuro. También hay que tener en cuenta que la subsidiación de los préstamos de este tipo de promociones va disminuyendo gradualmente con el transcurso de los años.

-ESTADO DE TESORERIA

COBRO POR INGRESOS	1.715.533,23
Ingresos por alquileres y prestación servicios	770.460,43
Otros ingresos explotación	122.299,11
Ingresos financieros	338.571,37
Ingresos por enajenación inmuebles	484.202,32
COBRO DISPOSICIONES PRESTAMOS+SUBV.	0,00
Promociones en ejecución para venta	0,00
Promociones en ejecución para alquiler	0,00
Promociones a iniciar para venta	0,00
Promociones a iniciar para alquiler	0,00
Adquisición solares para venta y alquiler	0,00
COBRO ANTICIPOS ADJUDICATARIOS	0,00
Promociones en ejecución para venta	0,00
Promociones a iniciar para venta	0,00
COBRO SUBVENCIONES OBRAS EJECUTADAS	0,00
Subvenciones pdtes de cobro	
TOTAL COBROS	1.715.533,23
PAGO POR GASTOS	(1.224.542,03)
Gastos de personal	(688.054,95)
Otros gastos de explotación	(292.142,85)
Gastos financieros	(244.344,23)
PAGO INVERSIONES	(5.000,00)
PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES	(699.947,00)
Promociones en ejecución para venta	0,00
Promociones en ejecución para alquiler	0,00
Promociones a iniciar para venta	0,00
Promociones a iniciar para alquiler	0,00
Adquisición solares para venta y alquiler	(699.947,00)
PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS	(411.171,67)
27 viviendas C/ Oviedo BBVA	(32.039,88)
20 viviendas Sta.Maria Cabeza CCM	(44.796,37)
1 c.dia manzana 19 CCM	(9.268,43)
41 apartamentos C/Literatura BBVA	(50.244,13)
56 viviendas UA.29 matadero CA.JA MURCIA	(85.478,55)
27 viviendas C/ Hellin, 52	(51.814,72)
18 viviendas Barrio Estrella CCM	(40.811,52)
37 viviendas C/ Poniente BBVA	(89.609,05)
3 viviendas Barrio Estrella BBVA	(7.109,01)
TOTAL PAGOS	(2.340.660,69)
FLUJO TESORERIA	(625.127,46)
SALDO INICIAL	3.000.000,00
DIVIDENDOS	
SALDO NETO TESORERIA	2.374.872,54

Como se observa para el año 2015 el flujo de tesorería será negativo en 625.127,46 €, condicionado a la realización de la venta de los solares de la calle Burgos pero no se espera que se produzcan déficit de tesorería ya que la sociedad dispone actualmente de fondos que podrán cubrir ese déficit. Debido a las grandes magnitudes cualquier variación sobre la estimación de cobro de subvenciones, enajenación de inmuebles, etc., puede suponer importantes diferencias sobre las cantidades señaladas.

1) PRESUPUESTO DE COBROS.

COBRO POR INGRESOS	1.715.533,23
Ingresos por alquileres y prestación servicios	770.460,43
Otros ingresos explotación	122.299,11
Ingresos financieros	338.571,37
Ingresos por enajenación inmuebles	484.202,32
COBRO DISPOSICIONES PRESTAMOS+SUBV.	0,00
Promociones en ejecución para venta	0,00
Promociones en ejecución para alquiler	0,00
Promociones a iniciar para venta	0,00
Promociones a iniciar para alquiler	0,00
Adquisición solares para venta y alquiler	0,00
COBRO ANTICIPOS ADJUDICATARIOS	0,00
Promociones en ejecución para venta	0,00
Promociones a iniciar para venta	0,00
COBRO SUBVENCIONES OBRAS EJECUTADAS	0,00
Subvenciones pdtes de cobro	
TOTAL COBROS	1.715.533,23

1.1 Cobro por ingresos.

Se reflejan los cobros que tiene la empresa por los distintos tipos de ingresos atendiendo a su naturaleza.

Así tenemos los ingresos por alquileres y prestación de servicios, otros ingresos de explotación e ingresos financieros que damos por cobrados en su totalidad; y por otro lado tenemos los ingresos de los inmuebles enajenados que solo computamos la parte pendiente de recibir del total de la venta restando los préstamos, los anticipos, etc. que para este año tal y como hemos comentado se estiman que se vendan solares en la calle Burgos.

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Precio Venta	Subv. Promot	Ingresos dif.	Costes	Suelo	Beneficio
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	484.202,32	0,00	0,00	4.000,00	238.394,01	241.808,31
SOLARES CALLE BURGOS	484.202,32			4.000,00	238.394,01	241.808,31
						0,00

1.2 Cobro por disposiciones de préstamos y subvenciones.

Durante el próximo año no se ejecutará ninguna promoción por lo que no se producirán cobros por disposiciones de préstamos hipotecarios ni anticipos de subvenciones al promotor de vivienda. Tampoco hemos previsto la disposición de otros préstamos para la posible compra de suelo o de ejecución de sectores como el S10.

DISPOSICIONES DE PRESTAMOS	cobros	préstamo	% disp.ptmo	subvenciones	observaciones	antic. adjudic.
PROMOCIONES EN EJECUCIÓN PARA VENTA	0,00	0,00		0,00		0,00
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
PROMOCIONES EN EJECUCIÓN PARA ALQUILER	0,00	0,00		0,00		
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. VENTA	0,00	0,00		0,00		0,00
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. ALQUILER	0,00	0,00		0,00		
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			

1.3 Cobro por anticipos de los adjudicatarios.

Dichos cobros se calculan para las promociones cuyo destino es la venta en función las mensualidades estipuladas y el número de meses pendientes de cobro.

DISPOSICIONES DE PRESTAMOS	antic. adjudic.
PROMOCIONES EN EJECUCIÓN PARA VENTA	0,00
0	
0	
0	
0	
PROMOCIONES EN EJECUCIÓN PARA ALQUILER	
0	
0	
0	
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. VENTA	0,00
0	
0	
0	
0	
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. ALQUILER	
0	
0	
0	

1.4 Cobro de subvenciones pendientes de obras ejecutadas.

Está pendiente el cobro de la subvención de la Junta a la promoción de las 37 VPO de la calle Poniente por 550.764,00 € pero debido a la poco fiable estimación de su momento de cobro no lo hemos incluido.

2) PRESUPUESTO DE PAGOS.

PAGO POR GASTOS	(1.224.542,03)
Gastos de personal	(688.054,95)
Otros gastos de explotación	(292.142,85)
Gastos financieros	(244.344,23)
PAGO INVERSIONES	(5.000,00)
PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES	(699.947,00)
Promociones en ejecución para venta	0,00
Promociones en ejecución para alquiler	0,00
Promociones a iniciar para venta	0,00
Promociones a iniciar para alquiler	0,00
Adquisición solares para venta y alquiler	(699.947,00)
PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS	(411.171,67)
27 viviendas C/ Oviedo BBVA	(32.039,88)
20 viviendas Sta.Maria Cabeza CCM	(44.796,37)
1 c.dia manzana 19 CCM	(9.268,43)
41 apartamentos C/Literatura BBVA	(50.244,13)
56 viviendas UA.29 matadero CAJA MURCIA	(85.478,55)
27 viviendas C/ Hellin, 52	(51.814,72)
18 viviendas Barrio Estrella CCM	(40.811,52)
37 viviendas C/ Poniente BBVA	(89.609,05)
3 viviendas Barrio Estrella BBVA	(7.109,01)
TOTAL PAGOS	(2.340.660,69)

2.1 Pago por gastos.

Se componen de la totalidad de los pagos por gastos de personal, la totalidad de pagos por otros gastos de explotación y la de los gastos financieros.

2.2 Pago por inversiones.

Se ha previsto el importe de 5.000,00 € para pagos de inversiones en equipos informáticos, mobiliario, etc.

2.3 Pago construcción promociones.

PAGOS ADQUISICIÓN SOLARES Y URBANIZACIÓN	pagos	V. Adquis.	Gtos. Urbaniz.	% ejec.URBAN
ADQUISICION SOLARES	450.000,00	0,00	450.000,00	
suelo URBANIZACIÓN 50	450.000,00		450.000,00	100,00%
	0,00			
OBRAS URBANIZACION	249.947,00	249.947,00	0,00	
S10 (IBERDROLA)	249.947,00	249.947,00		100,00%
	0,00			

En este año 2015 no se estiman pagos por la ejecución de promociones de viviendas al igual que se ha hecho en los cobros. Si se prevé en el apartado de urbanizaciones que se hará frente a la compra de un suelo en la UA50 a cambio de las obras de urbanización de dicha unidad. Además se estima el pago de 249.947,00 € a Iberdrola como pago del convenio del la subestación eléctrica correspondiente al sector 10.

2.4 Pagos por amortización de préstamos.

Corresponde a los pagos por la amortización de capital de los préstamos de los inmuebles que ya se encuentran en explotación (alquiler) o cuya ejecución finalizará durante el año por lo que terminará el periodo de carencia y habrá que hacer frente al pago de capital. Para esta estimación se han utilizado los cuadros de amortización actuales de dichos préstamos.

-CONCLUSIONES

El escenario previsto para 2015 es de equilibrio financiero al prever un resultado positivo de 797,28 € y aunque la sociedad no cubre los gastos de explotación con los ingresos comerciales de mercado, sigue siendo “de mercado” al cubrir más del 50% de sus gastos con ingresos de mercado. Para el presente ejercicio 2014 no está claro si finalmente se lograra alcanzar un resultado positivo o se cumplirán las previsiones de tener déficit, con lo que serían dos años consecutivos de resultados negativos, 2013 y 2014. Conforme al artículo 24.1 del RD 1463/2007 si en el año 2014 se incurre en pérdidas entonces estaríamos en desequilibrio financiero. Ya que el desequilibrio financiero se deduce tanto de los estados de previsión de gastos e ingresos, como de las cuentas anuales. Desequilibrio que se corregiría con el cumplimiento de las previsiones de 2015 de obtener resultado positivo.

Cuando se produce una situación de desequilibrio financiero, el órgano competente de las mismas – consejo de Administración - debe presentar ante el Pleno un informe de gestión en el que se explican las causas de esa situación, así como las medidas a adoptar en el futuro para corregir esta situación integradas en un **plan económico-financiero** aprobado por el Pleno de la Corporación al ser el Ayuntamiento el accionista único de la sociedad y que permita que esta situación no genere un estado de déficit estructural para el conjunto del grupo Ayuntamiento de Albacete y entidades dependientes.