

URVIAL

SOCIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA, S.L.U.

**ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y
GASTOS - 2016**

-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

Comentar de la cuenta de pérdidas y ganancias a nivel general que para el próximo año 2016 dentro de la actividad de promoción y venta no se ha previsto la enajenación de ningún inmueble de la sociedad, ni de los que se mantienen en existencias ni de los que se han alquilado con opción a compra por lo que en caso de materializarse se produciría un ingreso no previsto; es decir fundamentalmente sólo se han presupuestado ingresos dentro de la actividad de arrendamiento y gran parte de los costes de asistencia al IMVUA.

Si comparamos los diferentes epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias prevista para el 2016 con los que se prevé cerrar en el ejercicio 2015, los ingresos por arrendamiento son prácticamente los mismos. Por otro lado en cuanto a los gastos son prácticamente similares con la misma tendencia que los ingresos por arrendamiento ya que no está previsto el inicio de nuevas promociones de viviendas ni para la venta ni para el alquiler a corto o medio plazo.

Concluyendo, hay una estabilidad en la actividad de la sociedad centrada en el arrendamiento, que se refleja en una similitud de los epígrafes de ingresos y de gastos ordinarios con los que se prevé cerrar el año 2015 con los epígrafes ordinarios previstos del 2016. Así para el 2016 se estima un beneficio de 507,98 € ya que se ha previsto una aportación de 280.917,20 € del IMVUA como pago de gran parte de los servicios que recibe de la sociedad, quedando aun pendiente la compensación de algunos servicios al ayuntamiento como la coordinación del proyecto Urbanitas.

Por otro lado comentar que 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 de este sector cuyo retorno de la inversión será a muy largo plazo y porque no se van a generar los recursos por la venta de inmuebles. Las promociones de viviendas para 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	2016
1. Importe neto de la cifra de negocios	811.577,60
a) Ventas	0,00
b) Prestaciones de servicios	811.577,60
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00
5. Otros ingresos de explotación	336.551,92
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	336.551,92
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	0,00
c) Ingresos excepcionales	0,00
6. Gastos de personal	-767.254,19
a) Sueldos, salarios y asimilados	-584.426,30
b) Cargas sociales	-182.827,89
7. Otros gastos de explotación	-242.626,85
a) Servicios exteriores	-229.208,19
b) Tributos	-8.018,66
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-5.000,00
d) Otros gastos de gestión corriente	-400,00
8. Amortización del inmovilizado	-336.701,60
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	80.107,62
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)	-118.345,50
12. Ingresos financieros	350.907,76
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	350.907,76
b2) En terceros	350.907,76
13. Gastos financieros	-232.054,28
b) Por deudas con terceros	-232.054,28
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)	118.853,48
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	507,98
17. Impuesto sobre beneficios	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	507,98
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)	507,98

1) Importe neto de la cifra de negocios.

La cifra de negocios se compone únicamente por la facturación por el arrendamiento de inmuebles.

En cuanto a la enajenación de inmuebles no se ha previsto la venta de ninguno.

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Precio Venta
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	0,00

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

705	Prestaciones de servicios	-811.577,60
7050.0000001.	ALQUILER 12 GARAJES 60VS12	-2.363,40
7050.0000002.	ALQUILER 12 GARAJES 152VS12	-2.181,60
7050.0000006.	ALQUILER 11 VPO 134 VPO S1	-55.410,73
7050.0003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA	-21.343,69
7050.0003001.	ALQUILER 20 VPO BARRIO ESTRELLA	-53.352,39
7050.0003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERA TURA	-75.938,53
7050.0003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA	-142.542,67
7050.0003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO	-60.201,93
7050.0003005.	ALQUILER 27 GARAJES CL SOL	-8.112,92
7050.0003006.	ALQUILER 16 GARAJES PTE. MADERA	-991,68
7050.0003007.	ALQUILER DISEMINADAS	-88.466,72
7050.0003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN	-54.907,57
7050.0003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE	-84.611,92
7050.0003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA	-27.155,25
7050.0003011.	ALQUILER 3 VPO BARRIO ESTRELLA	-8.495,28
7050.1000006.	ALQUILER 11 VPO 134 VPO S1 (GTOS CDAD)	-2.148,76
7050.1003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-3.463,53
7050.1003001.	ALQUILER 20 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-5.097,50
7050.1003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERA TURA (GTOS CDAD)	-25.806,27
7050.1003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA (G.CDAD)	-26.717,33
7050.1003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO (GTOS CDAD)	-15.010,13
7050.1003007.	ALQUILER DISEMINADAS (GTOS CDAD)	-4.536,04
7050.1003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN (GTOS CDAD)	-14.027,71
7050.1003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE (GTOS CDAD)	-25.294,93
7050.1003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-3.399,12

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 sigue reflejando el ingreso por 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	0,00	0,00

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 reflejan otros ingresos como los procedentes de la aportación del IMVUA por el pago de gran parte de los servicios prestados a dicho Organismo por el personal de URVIAL para la asistencia en la regularización de urbanizaciones ilegales y de otros gastos de gestión de las viviendas de alquiler de las 600 y municipales que asume la propia sociedad, en este caso el importe contemplado asciende a 280.917,20 €. Se han estimado otros 4.656,99 € de ingresos por los servicios de contabilidad prestados a las escuelas infantiles y 50.000,00 € por la encomienda del proyecto del Centro Sociocultural de la Universidad.

Las otras partidas de este epígrafe lo compondrían las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio compuestas por la cesión gratuita de suelo de promociones vendidas que en este caso no se han estimado puesto que no se presupuestan ingresos por ventas, y los ingresos excepcionales que tampoco se presupuestan.

ENAJENACIÓN 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 el que están aplicadas en las tablas salariales la rebaja media del 5% ejecutada en 2010 así como las consecutivas congelaciones salariales. Con respecto al comparativo de gastos del 2015 se ha estimado un incremento del 1% en la masa salarial y el pago del 50% de la paga extra de 2012 que queda. También se han incluido 4.000,00 € para cursos de formación, salto de antigüedades, etc. y 3.500,00 € para fondo de asistencia. También se ha incluido para este próximo año el gasto de la incorporación de un Gerente. 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	2016
622	Reparaciones y conservación	40.429,65
6220000000	REPARACIONES Y CONSERVACION	40.429,65
6220000001	REPARACIONES Y CONSERVACION AYUNTAMIENTO	
6220000002	REPARACIONES Y CONSERVACION COLEGIOS	
623	Servicios de profesionales independientes	16.333,69
6230000000	NOTARIOS, REGISTRADORES, PROCURADORES	4.201,95
6232000000	OTROS SERVICIOS PROF.INDEPENDIENTES	12.131,74
625	Primas de seguros	2.836,19
6250000000	PRIMAS DE SEGUROS	2.836,19
626	Servicios bancarios y similares	163,67
6260000000	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	163,67
627	Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.731,21
6270000000	PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y RELACIONES PUBLICAS	820,12
6270000001	PUBLICACIONES PRENSA, BOE	911,09
628	Suministros	13.839,30
6280000000	SUMINISTROS	0,00
6281000000	MAT.OFICINA, FOTOCOPIAS.	2.549,15
6282000000	CONSUMO TELEFONICO	3.539,52
6283000000	CONSUMO ELECTRICO	7.750,63
629	Otros servicios	153.874,48
6291000000	GTOS COMUNIDAD 17 APA.C/HERRADORES	9.067,35
6291000001	GTOS COMUNIDAD 23 GARAJES C/OVIEDO	1.915,03
6291000002	GTOS COMUNIDAD 16 VIV Bº. ESTRELLA	4.712,61
6291000003	GTOS COMUNIDAD 10 VIV.PS.FIRMAS	7.189,64
6291000004	GTOS COMUNIDAD 41 A PART. CL. LITERATURA	24.458,73
6291000006	GTOS COMUNIDAD 27 GARAJES C/SOL	9.330,50
6291000007	GTOS COMUNIDAD 16 GARAJES PTE.MADERA	1.044,73
6291000008	GTOS COMUNIDAD 18 VIV Bº. ESTRELLA	3.399,12
6291000009	GTOS COMUNIDAD 56 VIV. UA29 MATADERO	30.655,21
6291000010	GTOS COMUNIDAD 20 VPO Bº. ESTRELLA	5.926,85
6291000011	GTOS COMUNIDAD 27 VPO CL HELLIN	15.517,76
6291000013	GTOS COMUNIDAD 37 VPO CL PONIENTE	25.070,31
6291000014	GTOS COMUNIDAD 3 VIV Bº. ESTRELLA	665,68
6291000099	GTOS COMUNIDAD INMUEBLES VARIOS	14.920,96
631	Otros tributos	8.018,66
6310000000	OTROS TRIBUTOS	8.018,66

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 8.018,66 € para tributos, IAE, Impuesto sobre Bienes inmuebles, tasas de certificados, etc. y

5.000,00 € 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	147,63
21/01/00016	S.A.I.	4.913,79	589,65
21/01/00040	MOBILIARIO OFICINA ATEN.PUBLICO	4.337,00	433,70
21/01/00051	4 CPU: GERENTE,ADJ.GERENTE,ING.CAMINOS,APAREJADOR	2.012,00	125,75
21/01/00052	1 CPU/MONTSE	503,00	52,40
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	5.028,76
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	1.475,09
22/01/00074	CONSTRUCCION LOCAL 3.1 C/ROSARIO	46.837,53	936,75
22/01/00076	CONSTRUCCION LOCAL 3.2 C/ROSARIO	42.557,12	851,14
22/01/00078	CONSTRUCCION LOCAL 6.1 C/ROSARIO	45.767,42	915,35
22/01/00080	CONSTRUCCION LOCAL 6.2 C/ROSARIO	50.294,78	1.005,90
22/01/00082	CONSTRUCCION LOCAL 7 C/ROSARIO	73.754,69	1.475,09
22/01/00084	CONSTRUCCION 11 VIV. 134 VPO S1	922.486,02	18.449,72
TOTAL GENERAL			336.701,60

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 al ser suelo 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 2016 está previsto un ingreso de 15.000,00 €.

Figura también la parte correspondiente a la subsidiación de la cuota de amortización algunos de los préstamos de viviendas de alquiler por importe 335.907,76 €.

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	232.054,28
--	------------

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	1.499.037,28
Ingresos por alquileres y prestación servicios	811.577,60
Otros ingresos explotación	336.551,92
Ingresos financieros	350.907,76
Ingresos por enajenación inmuebles	0,00
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	1.499.037,28
PAGO POR GASTOS	(1.241.935,32)
Gastos de personal	(767.254,19)
Otros gastos de explotación	(242.626,85)
Gastos financieros	(232.054,28)
PAGO INVERSIONES	(5.000,00)
PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES	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
PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS	(474.500,00)
27 viviendas C/ Oviedo BBVA	(34.500,00)
20 viviendas Sta.Maria Cabeza CCM	(46.000,00)
1 c.dia manzana 19 CCM	(10.000,00)
41 apartamentos C/Literatura BBVA	(54.400,00)
56 viviendas UA.29 matadero CAJA MURCIA	(93.600,00)
27 viviendas C/ Hellin, 52	(61.000,00)
18 viviendas Barrio Estrella CCM	(69.600,00)
37 viviendas C/ Poniente BBVA	(97.800,00)
3 viviendas Barrio Estrella BBVA	(7.600,00)
TOTAL PAGOS	(1.721.435,32)
FLUJO TESORERIA	(222.398,04)
SALDO INICIAL	3.000.000,00
DIVIDENDOS	
SALDO NETO TESORERIA	2.777.601,96

Como se observa para el año 2016 el flujo de tesorería será negativo en 222.398,04 €, 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 saldos pendientes, ingresos, etc., puede suponer importantes diferencias sobre las cantidades señaladas.

1) PRESUPUESTO DE COBROS.

COBRO POR INGRESOS	1.499.037,28
Ingresos por alquileres y prestación servicios	811.577,60
Otros ingresos explotación	336.551,92
Ingresos financieros	350.907,76
Ingresos por enajenación inmuebles	0,00
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	1.499.037,28

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 tendríamos los ingresos de los inmuebles enajenados que para este año no computamos importe alguno.

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Precio Venta	Subv. Promot	Ingresos dif.	Costes	Suelo	Beneficio
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
						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 EJECUCION 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.

Actualmente no hay ninguna subvención pendiente de cobro de ningún organismo público.

2) PRESUPUESTO DE PAGOS.

PAGO POR GASTOS	(1.241.935,32)
Gastos de personal	(767.254,19)
Otros gastos de explotación	(242.626,85)
Gastos financieros	(232.054,28)
PAGO INVERSIONES	(5.000,00)
PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES	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
PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS	(474.500,00)
27 viviendas C/ Oviedo BBVA	(34.500,00)
20 viviendas Sta.Maria Cabeza CCM	(46.000,00)
1 c.dia manzana 19 CCM	(10.000,00)
41 apartamentos C/Literatura BBVA	(54.400,00)
56 viviendas UA.29 matadero CAJA MURCIA	(93.600,00)
27 viviendas C/ Hellin, 52	(61.000,00)
18 viviendas Barrio Estrella CCM	(69.600,00)
37 viviendas C/ Poniente BBVA	(97.800,00)
3 viviendas Barrio Estrella BBVA	(7.600,00)
TOTAL PAGOS	(1.721.435,32)

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 el posible pago de inversiones en adquisición de equipos informáticos, mobiliario, etc.

2.3 Pago construcción promociones.

PAGOS ADQUISICIÓN SOLARES Y URBANIZACIÓN	pagos	V. Adquis.	Gtos. Urbaniz.	% ejec.URBAN
ADQUISICION SOLARES	0,00	0,00	0,00	
	0,00			
	0,00			
OBRAS URBANIZACION	0,00	0,00	0,00	
	0,00			
	0,00			

En este año 2016 no se estiman pagos por la ejecución de promociones de viviendas al igual que se ha hecho en los cobros, ni se prevé en el apartado de urbanizaciones la compra de suelo.

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). Para esta estimación se han utilizado los cuadros de amortización actuales de dichos préstamos.

-CONCLUSIONES

El escenario previsto para 2016 es obtener un resultado positivo de 507,98 € ya que aunque la sociedad no cubre los gastos de explotación con los ingresos comerciales de mercado tiene previsto la aportación del IMVUA de gran parte de los gastos generados por la encomienda de asistencia lo que le puede permitir solventar los resultados negativos sin perder el carácter "de sociedad de mercado" al cubrir más del 50% de sus gastos ordinarios con ingresos de mercado.

Para el presente ejercicio 2015 no está claro si finalmente se logrará liquidar con el resultado positivo previsto en los presupuestos, con lo que si finalmente no es así tendríamos que estar expectantes de lo que acontezca en la liquidación del próximo año ya que conforme a la disposición adicional novena de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, si en el año 2015 se incurre en pérdidas y el año 2016 se liquida también con pérdidas entonces estaríamos en desequilibrio financiero.

«Disposición adicional novena. Redimensionamiento del sector público local.

1. Las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley y los organismos autónomos de ellas dependientes no podrán adquirir, constituir o participar en la constitución, directa o indirectamente, de nuevos organismos, entidades, sociedades, consorcios, fundaciones, unidades y demás entes durante el tiempo de vigencia de su plan económico-financiero o de su plan de ajuste.

Las entidades mencionadas en el párrafo anterior durante el tiempo de vigencia de su plan económico-financiero o de su plan de ajuste no podrán realizar aportaciones patrimoniales ni suscribir ampliaciones de capital de entidades públicas empresariales o de sociedades mercantiles locales que tengan necesidades de financiación. Excepcionalmente las Entidades Locales podrán realizar las citadas aportaciones patrimoniales si, en el ejercicio presupuestario inmediato anterior, hubieren cumplido con los objetivos de estabilidad presupuestaria y deuda pública y su período medio de pago a proveedores no supere en más de treinta días el plazo máximo previsto en la normativa de morosidad.

2. Aquellas entidades que a la entrada en vigor de la presente Ley desarrollen actividades económicas, estén adscritas a efectos del Sistema Europeo de Cuentas a cualesquiera de las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley o de sus organismos autónomos, y se encuentren en desequilibrio financiero, dispondrán del plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley para aprobar, previo informe del órgano interventor de la Entidad Local, un plan de corrección de dicho desequilibrio. A estos efectos, y como parte del mencionado plan de corrección, la Entidad Local de la que dependa podrá realizar aportaciones patrimoniales o suscribir ampliaciones de capital de sus entidades solo si, en el ejercicio presupuestario inmediato anterior, esa Entidad Local hubiere cumplido con los objetivos de estabilidad

presupuestaria y deuda pública y su período medio de pago a proveedores no supere en más de treinta días el plazo máximo previsto en la normativa de morosidad.

Si esta corrección no se cumpliera a 31 diciembre de 2014, la Entidad Local en el plazo máximo de los seis meses siguientes a contar desde la aprobación de las cuentas anuales o de la liquidación del presupuesto del ejercicio 2014 de la entidad, según proceda, disolverá cada una de las entidades que continúe en situación de desequilibrio. De no hacerlo, dichas entidades quedarán automáticamente disueltas el 1 de diciembre de 2015.

Los plazos citados en el párrafo anterior de este apartado 2 se ampliarán hasta el 31 de diciembre de 2015 y el 1 de diciembre de 2016, respectivamente, cuando las entidades en desequilibrio estén prestando alguno de los siguientes servicios esenciales: abastecimiento domiciliario y depuración de aguas, recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos, y transporte público de viajeros.

Esta situación de desequilibrio financiero se referirá, para los entes que tengan la consideración de Administración pública a efectos del Sistema Europeo de Cuentas, a su necesidad de financiación en términos del Sistema Europeo de Cuentas, mientras que para los demás entes se entenderá como la situación de desequilibrio financiero manifestada en la existencia de resultados negativos de explotación en dos ejercicios contables consecutivos.

Artículo 24.1 del RD 1463/2007 *Incumplimiento del equilibrio financiero por las entidades del artículo 4.2 de este reglamento*

1. Se considerará que las entidades comprendidas en el ámbito del artículo 4.2 del presente reglamento se encuentran en situación de desequilibrio financiero cuando, de acuerdo con los criterios del plan de contabilidad que les resulte aplicable, incurran en pérdidas cuyo saneamiento requiera la dotación de recursos no previstos en el escenario de estabilidad de la entidad del artículo 4.1 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, y conllevará la elaboración, bajo la supervisión de los servicios competentes de la entidad local de la que dependan, de un plan de saneamiento para corregir el desequilibrio, entendiéndose por tal que la entidad elimine pérdidas o aporte beneficios en el plazo de tres años.

2. Cuando se produzca la situación definida en el apartado anterior, las cuentas anuales de la entidad en desequilibrio se complementarán con un informe de corrección de desequilibrios a efectos de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, en el que se detallarán las medidas a adoptar en el futuro para corregirla y, una vez aprobadas por su junta general u órgano competente, se elevará al Pleno de la entidad local de la que depende, para conocimiento.

El plan de saneamiento previsto en el párrafo segundo del apartado anterior habrá de presentarse a la aprobación del Pleno de la entidad local de la que dependa, dentro del plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación de las cuentas por la junta general u órgano competente.

Aprobado por el Pleno, el plan de saneamiento se someterá a los mismos requisitos de aprobación y seguimiento establecidos para los planes económico-financieros de la correspondiente entidad local."