

# **URVIAL**

**SOCIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA, S.L.U.**

**ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y  
GASTOS - 2017**

## **-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 2017 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 se han presupuestado dentro de la cifra de negocios ingresos por la actividad de arrendamiento e ingresos por varias encomiendas de gestión.

Así, comparativamente entre las principales diferencias de la cuenta de pérdidas y ganancias prevista del año 2017 con la cuenta de pérdidas y ganancias con la que se prevé cerrar el 2016, se encuentran que los ingresos por encomiendas de gestión que se han ampliado, y además han pasado a figurar de ingresos diversos a ingresos por servicios dentro de la cifra de negocios de la sociedad ya que, al haberse convertido en ente instrumental del ayuntamiento, estos ingresos forman parte de la actividad ordinaria de URVIAL. 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. Si indicar que los gastos de la encomienda de gestión de viviendas municipales serán asumidos directamente por la Gerencia de Urbanismo (ente encomendante) por lo que tampoco se han contemplado en el presupuesto de gastos.

La constitución formal de la sociedad en ente instrumental del ayuntamiento, conllevará la realización de distintas encomiendas de gestión en el 2017 lo que contribuirá a la obtención de beneficios y del equilibrio financiero de la sociedad. Así para el 2017 se estima un beneficio de 15.682,37 € ya que se han previsto 415.295,01 € como ingresos por distintas encomiendas de gestión (viviendas municipales, asentamientos irregulares, EDUSI, etc.)

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	<b>2017</b>
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.185.453,64</b>
a) Ventas	0,00
b) Prestaciones de servicios, alquileres	770.158,63
c) Prestaciones de servicios, encomiendas	415.295,01
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>0,00</b>
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>0,00</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	0,00
c) Ingresos excepcionales	0,00
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-769.866,89</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados	-586.820,69
b) Cargas sociales	-183.046,21
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-287.186,87</b>
a) Servicios exteriores	-244.088,29
b) Tributos	-27.698,58
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-15.000,00
d) Otros gastos de gestión corriente	-400,00
e) Gastos excepcionales	-10.000,00
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-341.544,87</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>80.107,62</b>
<b>10. Excesos de provisiones</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>0,00</b>
a) Deterioros y pérdidas	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN ( 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 )</b>	<b>-133.037,37</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>	<b>318.544,88</b>
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	318.544,88
b2) En terceros	318.544,88
<b>13. Gastos financieros</b>	<b>-169.825,13</b>
b) Por deudas con terceros	-169.825,13
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO ( 12 + 13 + 14 + 15 + 16 )</b>	<b>148.719,75</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS ( A.1 + A.2 )</b>	<b>15.682,37</b>
<b>17. Impuesto sobre beneficios</b>	<b>0,00</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS ( A.3 - 17 )</b>	<b>15.682,37</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO ( A.4 + 18 )</b>	<b>15.682,37</b>

## 1) Importe neto de la cifra de negocios.

La cifra de negocios se compone de la facturación por el arrendamiento de inmuebles y de los ingresos por encomiendas de gestión.

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

El detalle de los ingresos por arrendamiento de inmuebles es:

705	Prestaciones de servicios	770.158,63
7050.0000001.	ALQUILER 12 GARAJES 60VS12	2.424,00
7050.0000002.	ALQUILER 12 GARAJES 152VS12	2.848,20
7050.0000006.	ALQUILER 11 VPO 134 VPO S1	53.107,73
7050.0003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA	21.160,68
7050.0003001.	ALQUILER 20 VPO BARRIO ESTRELLA	55.421,43
7050.0003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERA TURA	79.281,91
7050.0003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA	151.290,96
7050.0003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO	61.400,28
7050.0003005.	ALQUILER 27 GARAJES CL SOL	9.029,79
7050.0003006.	ALQUILER 16 GARAJES PTE. MADERA	1.118,40
7050.0003007.	ALQUILER DISEMINADAS	66.649,27
7050.0003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN	53.453,52
7050.0003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE	83.945,64
7050.0003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA	26.947,37
7050.0003011.	ALQUILER 3 VPO BARRIO ESTRELLA	8.435,88
7050.1003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	647,68
7050.1003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERA TURA (GTOS CDAD)	20.721,69
7050.1003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA (G.CDAD)	24.573,57
7050.1003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO (GTOS CDAD)	13.378,09
7050.1003007.	ALQUILER DISEMINADAS (GTOS CDAD)	670,35
7050.1003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN (GTOS CDAD)	12.353,07
7050.1003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE (GTOS CDAD)	20.571,20
7050.1003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	727,92

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

El detalle de los ingresos por encomiendas de gestión es:

705	Prestaciones de servicios	-415.295,01
7070.0000002.	INGRESOS ENCOMIENDA GESTIÓN GERENCIA VIVIENDAS	-194.932,98
7070.0000003.	INGRESOS ENCOMIENDA GESTIÓN GERENCIA IRREGULARES	-87.162,95
7070.0000004.	INGRESOS ENCOMIENDA GESTIÓN CSC.MEDICINA	-12.500,00
7070.0000005.	INGRESOS ENCOMIENDA GESTIÓN CENTRO SIMON ABRIL	-13.156,56
7070.0000006.	INGRESOS ENCOMIENDA GESTIÓN EDUSI	-100.542,52
7070.0000007.	INGRESOS ENCOMIENDA GESTIÓN EMPLEO	-7.000,00

## 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 costes de construcción como los gastos directos como los costes del suelo. Para este año 2017 no se han estimado ventas de inmuebles.

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Costes	Suelo
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	0,00	0,00

## 5) Otros ingresos de explotación.

Se reflejan otros ingresos fuera de la cifra de negocios, es decir otros ingresos diferentes de la actividad ordinaria de la sociedad.

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

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 14,70 personas, incluyendo el puesto de Gerente. Las estimaciones se han realizado a partir de las retribuciones actuales derivadas de la aplicación del convenio colectivo de URVIAL. Con respecto al comparativo de gastos con el 2016 se ha estimado un incremento del 1% en la masa salarial y el puesto de Gerente todo el año.

También se han incluido 11.000,00 € para cursos de formación, salto de antigüedades, fondo de asistencia, dietas por desplazamiento y manutención, 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	2017
622	Reparaciones y conservación	38.045,40
62200000000	REPARACIONES Y CONSERVACION	38.045,40
62200000001	REPARACIONES Y CONSERVACION AYUNTAMIENTO	
62200000002	REPARACIONES Y CONSERVACION COLEGIOS	
623	Servicios de profesionales independientes	24.815,72
62300000000	NOTARIOS, REGISTRADORES, PROCURADORES	2.184,63
62320000000	OTROS SERVICIOS PROF.INDEPENDIENTES	22.631,09
625	Primas de seguros	2.871,86
62500000000	PRIMAS DE SEGUROS	2.871,86
626	Servicios bancarios y similares	113,75
62600000000	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	113,75
627	Publicidad, propaganda y relaciones públicas	969,30
62700000000	PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y RELACIONES PUBLICAS	80,80
62700000001	PUBLICACIONES PRENSA, BOE	888,50
628	Suministros	24.701,94
62800000000	SUMINISTROS	4.000,00
62810000000	MAT.OFICINA, FOTOCOPIAS.	10.377,81
62820000000	CONSUMO TELEFONICO	3.146,24
62830000000	CONSUMO ELECTRICO	7.177,89
629	Otros servicios	152.570,32
62910000000	GTOS COMUNIDAD 17 APA.C/HERRADORES	8.266,06
62910000001	GTOS COMUNIDAD 23 GARAJES C/OVIEDO	1.792,98
62910000002	GTOS COMUNIDAD 16 VIV Bº. ESTRELLA	4.578,24
62910000003	GTOS COMUNIDAD 10 VIV.PS.FIRMAS	6.706,44
62910000004	GTOS COMUNIDAD 41 A PART. CL. LITERATURA	26.889,97
62910000006	GTOS COMUNIDAD 27 GARAJES C/SOL	9.308,90
62910000007	GTOS COMUNIDAD 16 GARAJES PTE.MADERA	864,13
62910000008	GTOS COMUNIDAD 18 VIV Bº. ESTRELLA	0,00
62910000009	GTOS COMUNIDAD 56 VIV. UA29 MATADERO	29.723,82
62910000010	GTOS COMUNIDAD 20 VPO Bº. ESTRELLA	5.905,46
62910000011	GTOS COMUNIDAD 27 VPO CL HELLIN	15.263,60
62910000013	GTOS COMUNIDAD 37 VPO CL PONIENTE	24.131,14
62910000014	GTOS COMUNIDAD 3 VIV Bº. ESTRELLA	759,51
62910000099	GTOS COMUNIDAD INMUEBLES VARIOS	18.380,07
631	Otros tributos	27.698,58
63100000000	OTROS TRIBUTOS	27.698,58

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., suministro de agua mineral, 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 gran parte se repercuten a los inquilinos por lo que su contrapartida figura como ingreso en el apartado de prestación de servicios de alquiler. Los que no se repercuten es porque son inmuebles que no están alquilados (de existencias para venta o de inmovilizado para alquilar) o porque en el contrato de arrendamiento se ha estipulado una renta con gastos de comunidad incluidos. (sobre todo garajes y algunas viviendas).

Respecto al resto de otros gastos de explotación se estiman 27.698,58 € para tributos, IAE, Impuesto sobre Bienes inmuebles, tasas de certificados, etc. y

15.000,00 € 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 inmuebles construidos, así como las subvenciones al promotor de viviendas de alquiler. La cesión gratuita de suelo para inmuebles de alquiler no se imputa a ingresos ya que se quedan en patrimonio neto al no depreciarse.

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
21/01/00016	S.A.I.	4.913,79	245,69
21/01/00040	MOBILIARIO OFICINA ATEN.PUBLICO	4.337,00	433,70
21/01/00087	SERVIDOR DELL+WINDOWS SERVER	3.534,70	515,48
21/01/00088	ORDENADORES DELL ADMINISTRACION	4.242,15	618,65
21/01/00089	ORDENADORES DELL EQUIPO TECNICOS	3.363,85	490,56
21/01/00090	EQUIPO ALMACENAMIENTO COPIAS NAS	452,92	66,05
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
22/01/00005	CONSTRUCCION CENTRO DIA MUJERES CL SOL	281.530,68	5.630,61
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	31.170,65
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	CONSTRUCCION 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
22/01/00074	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
22/01/00080	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
22/01/00086	CONSTRUCCION LOCAL 3.1 OSCAR WILDE SC EL MIRADOR	16.097,00	268,28
22/01/00091	CONSTRUCCION VIV CL GONZALEZ RUBIO ATC 1C	62.760,95	313,80
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>341.544,87</b>



### **9) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero.**

Corresponden a la imputación en el ejercicio de los ingresos diferidos por la cesión de inmuebles construidos 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 las 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. La posible venta de inmuebles de arrendamiento con opción a compra se reflejaría en el apartado 1) en el epígrafe de ventas.

### **12) Ingresos financieros.**

Aquí reflejamos los ingresos de las cuentas corrientes y/o de los plazos fijos en caso de formalizarse para obtener rendimiento de las puntas de tesorería. Para el próximo año 2017 solo está previsto un ingreso simbólico de 200,00 € ya que la remuneración de los saldos es prácticamente inexistente.

Figura también la parte correspondiente a la subsidiación de la cuota de amortización de algunos de los préstamos de viviendas de alquiler por importe 318.344,88 €.

### **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

INTERESES DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO
--

169.825,13
------------

Se han calculado a partir de los datos de los cuadros actuales de amortización 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**

<b>COBRO POR INGRESOS</b>	<b>1.503.998,52</b>
Ingresos por alquileres y prestación servicios	1.185.453,64
Otros ingresos explotación	0,00
Ingresos financieros	318.544,88
Ingresos por enajenación inmuebles	0,00
<b>COBRO DISPOSICIONES PRESTAMOS+SUBV.</b>	<b>0,00</b>
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
<b>COBRO ANTICIPOS ADJUDICATARIOS</b>	<b>0,00</b>
Promociones en ejecución para venta	0,00
Promociones a iniciar para venta	0,00
<b>COBRO SUBVENCIONES OBRAS EJECUTADAS</b>	<b>0,00</b>
Subvenciones pdtes de cobro	
<b>TOTAL COBROS</b>	<b>1.503.998,52</b>
<b>PAGO POR GASTOS</b>	<b>(1.226.878,90)</b>
Gastos de personal	(769.866,89)
Otros gastos de explotación	(287.186,87)
Gastos financieros	(169.825,13)
<b>PAGO INVERSIONES</b>	<b>(5.000,00)</b>
<b>PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES</b>	<b>0,00</b>
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
<b>PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS</b>	<b>(474.500,00)</b>
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/ Hellín, 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)
<b>TOTAL PAGOS</b>	<b>(1.706.378,90)</b>
<b>FLUJO TESORERIA</b>	<b>(202.380,38)</b>
SALDO INICIAL	<b>2.700.000,00</b>
DIVIDENDOS	
<b>SALDO NETO TESORERIA</b>	<b>2.497.619,62</b>

Como se observa para el año 2017 el flujo de tesorería será negativo en 202.380,38 €, 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.

<b>COBRO POR INGRESOS</b>	<b>1.576.448,55</b>
Ingresos por alquileres y prestación servicios	1.257.903,67
Otros ingresos explotación	0,00
Ingresos financieros	318.544,88
Ingresos por enajenación inmuebles	0,00
<b>COBRO DISPOSICIONES PRESTAMOS+SUBV.</b>	<b>0,00</b>
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
<b>COBRO ANTICIPOS ADJUDICATARIOS</b>	<b>0,00</b>
Promociones en ejecución para venta	0,00
Promociones a iniciar para venta	0,00
<b>COBRO SUBVENCIONES OBRAS EJECUTADAS</b>	<b>0,00</b>
Subvenciones pdtes de cobro	
<b>TOTAL COBROS</b>	<b>1.576.448,55</b>

### 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 (encomiendas), 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.
<b>PROMOCIONES EN EJECUCION PARA VENTA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
<b>PROMOCIONES EN EJECUCIÓN PARA ALQUILER</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
<b>PROMOCIONES A INICIAR EJEC. VENTA</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
<b>PROMOCIONES A INICIAR EJEC. ALQUILER</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			

### 1.3 Cobro por anticipos de los adjudicatarios.

Aunque no se contemplan, dichos cobros se calculaban para las promociones cuyo destino era la venta en función las mensualidades estipuladas y el número de meses pendientes de cobro.

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

<b>PAGO POR GASTOS</b>	<b>(1.226.878,90)</b>
Gastos de personal	(769.866,89)
Otros gastos de explotación	(287.186,87)
Gastos financieros	(169.825,13)
<b>PAGO INVERSIONES</b>	<b>(5.000,00)</b>
<b>PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES</b>	<b>0,00</b>
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
<b>PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS</b>	<b>(474.500,00)</b>
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)
<b>TOTAL PAGOS</b>	<b>(1.706.378,90)</b>

### 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 2017 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 o el pago por ejecutar obras de urbanizaciones.

## 2.4 Pagos por amortización de préstamos.

Corresponde a los pagos por la amortización de capital de los préstamos de los inmuebles que se encuentran en alquiler. Para la estimación se han utilizado los cuadros de amortización actuales de los préstamos.

### **-CONCLUSIONES**

El escenario previsto para 2017 es obtener un resultado positivo de 15.682,37 € ya que, aunque la sociedad no cubre los gastos de explotación con los ingresos comerciales de mercado, también tendrá ingresos procedentes del ayuntamiento por la retribución de las encomiendas de gestión lo que le permitirá solventar el déficit comercial 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 2016 se estima que se logrará liquidar con resultado positivo, previsto inicialmente así en los presupuestos, con lo que, si finalmente es así, conforme a la disposición adicional novena de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, estaríamos en un escenario de equilibrio 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."*