



Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real

PRESUPUESTO GENERAL PARA LA CORPORACIÓN

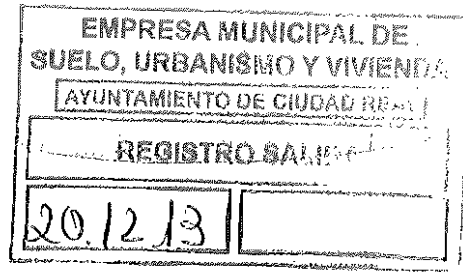
2014

Economía y Hacienda




EMUSVI
 Empresa Municipal de Suelo,
 Urbanismo y Vivienda
 Ciudad Real

AYTO CIUDAD REAL
REGISTRO ENTRADA
Nº. 201300027929
20/12/2013 11:47:16



Adjunto le remito copia del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación de Emusvi para el año 2.014, así como el Acuerdo del Consejo de Administración del día de la fecha, por el que se aprueba formular propuesta a la Junta General.

En Ciudad Real a 20 de diciembre de 2.013


 Fdo.- Marcelo Valiente Moreno

Gerente de Emusvi

Se. INTERVENTOR GENERAL AYUNTAMIENTO DE C. REAL.-

JOSE GONZALEZ-ALBO MORALES, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE URBANISMO, SUELO Y VIVIENDA DE C. REAL S.L. (EMUSVI)

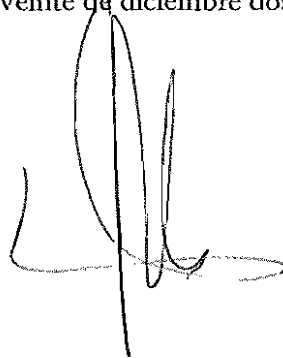
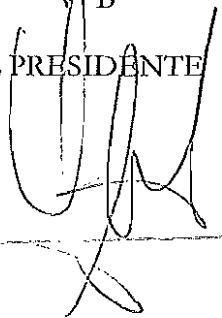
C E R T I F I C O : Que, conforme consta en el Acta del Consejo de Administración de fecha veinte de diciembre de dos mil trece de la entidad, con la asistencia de los consejeros que constan en lista aparte, se aprobó lo siguiente :

1.- La formulación propuesta la Junta General de EMUSVI conforme lo dispuesto en el art. 13 de los Estatutos Sociales para la aprobación, si procede, del Estado de Previsión y Gastos, así como del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación 2.014.

2.- Remitir el presente acuerdo junto a la documentación anexa, al Sr. Secretario de la Junta General de EMUSVI y al Sr. Interventor General del Ayuntamiento de Ciudad Real.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente por orden y con el Visto Bueno del Sr. Presidente, en Ciudad Real a veinte de diciembre dos mil trece.

Vº Bº
EL PRESIDENTE



EMUSVI

MEMORIA 2013

Y

PROGRAMA DE ACTUACION INVERSIONES Y FINANCIACION AÑO 2014

Como ya viene siendo habitual en cada ejercicio económico, se pretende con este documento tener una idea real de lo que es la EMUSVI, su situación actual así como los objetivos que se pretenden para la misma, con una adecuada planificación y que por parte del Ayuntamiento de Ciudad Real, su único accionista, se puedan tomar decisiones al respecto.

ANTECEDENTES

La Empresa Municipal del Suelo, Urbanismo y Vivienda se constituyó en Ciudad Real el día 6 de Julio de 2005, con el objetivo de proveer de vivienda a las personas jóvenes, con rentas más bajas, etc., siendo su Objeto Social entre otros, gestionar la promoción, gestión, urbanización, construcción y rehabilitación de viviendas, equipamientos y otros inmuebles de cualquier régimen, incluidos los de protección existentes o los que pudieran crearse.

SITUACIÓN ACTUAL

En la memoria de años precedentes se ha venido comentando las dificultades por las que atravesaba nuestro sector, primero con el paro, después con el cierre del crédito.

En el momento actual además de todo lo anterior se pone el objetivo en las empresas públicas como el problema a combatir, sin pararse a pensar si esas empresas han generado riqueza, o si han cumplido un objetivo tanto económico como social. En el BOE nº 155 de 29 de junio de 2013, se publica el Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros. En su artículo 27 se exponen las condiciones aplicables a las entidades vinculadas o dependientes de los municipios, de forma que si se encuentran en desequilibrio financiero, deberán disolverse.

mayoría de los Ayuntamientos, y que tan buenos resultados se han conseguido.

- 4- Plan de pagos del Ayuntamiento a EMUSVI de la deuda contraída, unos 6 millones de euros, por el pago de los Servicios objeto de las Encomiendas, estableciendo un calendario que permita liquidar la deuda en un plazo máximo de 4 años.
- 5- Si al terminar las promociones y trabajos en curso no hubiera más actividad de la descrita anteriormente, es voluntad del Ayuntamiento de Ciudad Real proceder a la liquidación de la Empresa.

De esta forma EMUSVI tenía más tiempo para desarrollar los PAUs A-CENT y UE-RSAL.

La EMUSVI en la actualidad sigue desarrollando su actividad, ya que como se expone a continuación, hay trabajos en curso y otros que se han planteado nuevos.

ACTIVIDADES

Durante este ejercicio se han venido desarrollando las actividades y gestiones siguientes:

A. Sorteo de viviendas.

El 19 de septiembre 51 viviendas promovidas por EMUSVI en la parcela 29 del Sector S-CORR, en alquiler con opción a compra.

B. Venta de viviendas promovidas por la EMUSVI.

El 17 de julio de 2013 se entregaron 10 viviendas de las 61 de la parcela 29 del Sector S-CORR.

los propietarios, que deberán soportar en su caso las cuotas de urbanización.

- PAU VALVERDE UE-RSAL.

El acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento es la Gestión directa del PAU UE-RSAL, incluyendo los trabajos de redacción del proyecto de Urbanización, por el importe de 511.411,88 € más IVA.

El PAU denominado UE-RSAL situado en Valverde, se encuentra de la siguiente manera:

El PAU UE RSAL se encuentra aprobado definitivamente y también se aprobó el proyecto de reparcelación.

El Proyecto de Reparcelación tiene una aprobación inicial sin ser definitivo, estando a falta de la inscripción registral de las parcelas.

- Estudio del parque de vehículos del Excmo. Ayuntamiento. Se trata de estudiar la mejor solución para la gestión de la flota en todas sus vertientes: aseguramiento, renting o compra, tipo de combustible, y mantenimiento.

- Estudio de la situación de los Kioscos. Desde su concesión inicial en el año 1998, y con una duración de la misma de 10 años, no se ha revisado ninguno, por lo que ahora se está estudiando cómo licitar de nuevo esos espacios, y los que quedaron desiertos en su momento.

- 26 viviendas, que se compraron para terminar su construcción, porque estaba parada la promoción.

ACTIVIDADES AÑO 2014

OBJETIVOS

Una vez que se ha descrito lo realizado en el año que termina, se van a proponer unos Objetivos para el próximo año. Al no tener ya las Encomiendas, y no tener más terreno urbanizado listo para construir; el objetivo marcado es vender las viviendas que se están construyendo, así como la gestión del PAU A-CEMT y el PAU de Valverde UE-RSAL.

A. Política de Vivienda

1. Construcción de Viviendas.

Se terminarán de construir las 26 viviendas promovidas por EMUSVI, todas ellas de VPO.

Una vez terminadas estas 26 viviendas, el Ayuntamiento a través de la EMUSVI, tanto en promoción directa como por medio de promotores privados, habrá ejecutado 1.014 viviendas.

- La EMUSVI continuará llevando la gestión del Patrimonio Municipal de Suelo que el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real considere oportuno delegarle, para incorporarlo al Plan Municipal de Vivienda.
- Convenio con la Junta de CCLM sobre Rehabilitación de Viviendas.
- Convenio con la Junta de CCLM para inicio del Proyecto de las Viviendas del Padre Ayala.
- Seguimiento y desarrollo de SMART CITY en Ciudad Real.

Y todas las encomiendas que el Excmo. Ayuntamiento estime oportuno encargar a EMUSVI.

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

A continuación vamos a analizar los resultados del año que finaliza y la previsión para el próximo. De los datos que se van a ver, el análisis pormenorizado de determinadas partidas mostrarán una foto equilibrada de la situación de la EMUSVI, es decir, la Cuenta de Resultados muestra una foto del momento, y el Balance de Situación muestra la situación de la Empresa en toda su historia.

En las empresas de construcción tanto de Obra Pública como Civil, durante el proceso de construcción se generan unos gastos de subcontratas, materiales y personal. Pero hasta que no se venden las infraestructuras o las viviendas, no se genera el ingreso.

Por tanto, hasta que llega el momento de la venta, se realiza un ajuste contable de forma que los gastos se llevan a una cuenta del Balance, quitándose de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Esto es por normativa contable.

El día que se vende la infraestructura o las viviendas, se incorporan esos gastos de nuevo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y por diferencia con los ingresos, se obtiene el beneficio de la operación.

Por este motivo, durante los años que dura la construcción, las empresas normalmente cierran sus cuentas con poco beneficio o incluso pérdidas, ya que el resto de costes generales que no son imputables a las construcciones, permanecen en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Y el año que se produce la venta, por diferencia entre los ingresos y los gastos imputables directamente a los bienes que se venden, se obtienen mayores beneficios.

De los años 2006 y 2007 los beneficios fueron, respectivamente: 423.036,97 € y -362.638,89 €. En 2006 el beneficio se generó por la venta

EMUSVI, S.L.

CUENTA DE RESULTADOS POR ACTIVIDADES	2014 PAIF	2013 REAL	2012 REAL	2011 REAL	2010 REAL	2009 REAL	2008 REAL
INGRESOS VIVIENDAS	1.056.620	5.901.319	869.705	5.960.807	962.338	12.253.327	12.614.599
Coste Subcontratas	0	512.459	2.952.069	5.324.101	254.694	5.499.236	4.813.362
Variación de Existencias	847.351	4.306.828	-2.443.064	-707.981	438.659	4.710.593	5.081.290
G. Generales y Financieros	140.130	165.782	251.424	281.924	95.911	359.532	96.373
Personal Vivienda	67.661	112.740	132.764	155.322	165.687	154.113	240.860
TOTAL COSTES	1.055.142	5.097.809	893.193	5.053.366	954.951	10.723.474	10.231.886
MARGEN VIVIENDA	1.478	803.510	-23.488	907.442	7.387	1.529.852	2.382.713
% s/Ingresos Viviendas	0,14%	13,62%	-2,70%	15,22%	23,43%	11,00%	18,89%
INGRESOS ENCOMIENDAS	220.000	122.220	1.155.392	3.682.425	6.720.203	5.236.875	4.243.856
Coste Subcontratas		116.421	1.114.673	3.369.286	6.077.318	5.092.747	3.789.931
Personal	59.236						
TOTAL COSTES	59.236	116.421	1.114.673	3.369.286	6.077.318	5.092.747	3.789.931
MARGEN ENCOMIENDAS	160.764	5.799	40.719	313.139	642.886	144.129	453.925
% s/Ingresos Encomiendas	73,07%	4,75%	3,52%	8,50%	9,57%	2,75%	10,70%
OTROS INGRESOS	163.415	78.732	603.427	2.031.368	138.649	101.164	370.217
Costes Subcontratas	15.000	14.311	538.609	2.140.035	75.263	0	
Personal							
TOTAL COSTES	15.000	14.311	538.609	2.140.035	75.263	0	0
MARGEN OTROS INGRESOS	148.415	64.420	64.818	-108.667	63.386	101.164	370.217
% s/Otros Ingresos	90,82%	81,82%	10,74%	-5,35%	45,72%	100,00%	100,00%
TOTAL INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.440.035	6.102.271	2.628.525	11.674.600	7.821.190	17.591.366	17.228.672
TOTAL COSTES ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.129.378	5.228.540	2.546.475	10.562.686	7.107.532	15.816.221	14.021.817
MARGEN ACTIVIDADES ORDINARIAS	310.656	873.730	82.050	1.111.914	713.658	1.775.145	3.206.855
% s/Ingresos Totales	21,57%	14,32%	3,12%	9,52%	9,12%	10,09%	18,61%
Costes Personal Técnico Administrativo	179.677	193.835	330.964	415.079	431.419	393.370	352.741
Costes Generales de Gestión	16.003	31.174	48.321	85.606	107.987	71.387	96.373
Costes Sistemas de Información	8.000	9.963	10.923	9.671	4.076	4.172	4.050
Costes de Estructura	1.800	7.494	7.800	24.904	29.696	24.362	28.160
TOTAL COSTES DE ESTRUCTURA	205.480	242.465	398.008	535.260	573.177	493.291	481.324
%/ Ingresos Totales	14,27%	3,97%	15,14%	4,58%	6,46%	2,94%	2,79%
EBITDA	105.177	631.266	-315.958	576.654	140.481	1.281.854	2.725.531
%/ Ingresos Totales	7,30%	10,34%	-12,02%	4,94%	7,61%	5,32%	15,82%
AMORTIZACIONES Y PROVISIONES	63.201	68.152	46.292	12.781	10.697	-1.531.066	1.798.573
MARGEN BRUTO	41.976	563.113	-362.250	563.873	129.784	2.812.920	926.958
%/ Ingresos Totales	2,91%	9,23%	-13,78%	4,83%	7,50%	13,81%	5,38%
INGRESOS FINANCIEROS	25.000	81.983	63.619	109.782	113.546	26.983	28.483
GASTOS FINANCIEROS	57.925	99.817	134.126	167.206	124.002	105.000	339.512
RESULTADO FINANCIERO NETO	-32.925	-17.833	-70.507	-57.424	-10.456	-78.017	-311.029
MARGEN ANTES DE EXTRAORD. E IMPUESTOS	9.052	545.280	-432.757	506.448	119.328	2.734.903	615.929
EXTRAORDINARIOS		1.326	118		0	63.502	25.893
EBT	9.052	543.955	-432.875	506.448	119.328	2.671.401	590.036
%/ Ingresos Totales	0,63%	8,91%	-16,47%	4,34%	7,15%	13,60%	3,42%

ACTIVO	31/12/2011	31/12/2012	Variación
A) ACTIVO NO CORRIENTE	2.500.822,53	3.035.855,45	535.032,92
Inmovilizado Intangible	9.506,11	3.352,82	(6.153,29)
Aplicaciones informáticas	31.364,27	31.049,27	(315,00)
Amortizaciones	(21.858,16)	(27.696,45)	(5.838,29)
Inmovilizado material	2.491.316,42	568.177,45	-1.923.138,97
Construcciones	0,00	567.596,36	567.596,36
Instalaciones técnicas	2.852,10	2.852,10	0,00
Mobiliario	3.383,97	3.383,97	0,00
Equipos proceso Información	10.628,15	10.628,15	0,00
Otro inmovilizado material	1.729,64	1.729,64	0,00
Instalaciones técnicas en montaje	2.481.751,57	0,00	(2.481.751,57)
Amortizaciones	(9.029,01)	(18.012,77)	(8.983,76)
Inversiones inmobiliarias	0,00	2.455.650,05	2.455.650,05
Construcciones	0,00	2.486.804,93	2.486.804,93
Amortizaciones	0,00	(31.154,88)	(31.154,88)
Inversiones financieras a largo	0,00	1.437,89	1.437,89
Instrumentos de patrimonio	0,00	910,55	910,55
Fianzas	0,00	527,34	527,34
Activos por Impuesto diferido		7.237,24	7.237,24
B) ACTIVO CORRIENTE	27.710.218,82	19.165.768,26	-8.544.450,56
Existencias	11.015.881,24	13.244.419,30	2.228.538,06
Solares	2.225.763,50	2.225.763,50	0,00
Solares sin calificación urbanística	5.993.778,36	5.993.778,36	0,00
Obra en curso ciclo corto	1.527.424,76	4.414.770,88	2.887.346,12
Obra en curso ciclo largo	610.106,56	610.106,56	0,00
Inmuebles terminados	658.808,06	0,00	(658.808,06)
Deudores	11.642.204,53	4.750.162,32	-6.892.042,21
Clientes	119,17	972,64	853,47
Clientes grupo	5.421.979,90	4.509.651,79	(912.328,11)
Clientes previsión de ingresos	5.341.842,63	0,00	(5.341.842,63)
Deudores	5.546,00	5.600,00	54,00
Deudores grupo	209.901,00	76.729,00	(133.172,00)
Hacienda pública deudora por diversos conceptos	394.197,06	139.780,65	(254.416,41)
Retenciones y pagos a cuenta del impuesto de sociedades	268.618,77	17.428,23	(251.190,54)
Inversiones financieras a corto	1.511.129,41	12.540,26	-1.498.589,15
Valores representativos de deuda	1.496.873,29	0,00	(1.496.873,29)
Créditos	10.235,61	10.235,61	0,00
Intereses de créditos	1.930,26	14,40	(1.915,86)
Fianzas constituidas a corto plazo	0,00	200,00	200,00
Depósitos constituidos a corto plazo	2.090,25	2.090,25	0,00
Periodificaciones a corto plazo	13.384,42	2.608,94	(10.775,48)
Tesorería	3.527.619,22	1.156.037,44	(2.371.581,78)
Caja	736,60	563,97	(172,63)
Bancos	3.526.882,62	1.155.473,47	(2.371.409,15)
TOTAL GENERAL (A+B)	30.211.041,35	22.201.623,71	-8.009.417,64

El Consejo de Administración aprobó que las 61 viviendas se subvencionen con hasta un 20% del precio de la vivienda sin IVA, de forma que sumando las ayudas de la Junta de Comunidades, el total de la ayuda ascienda al 20%. Esta subvención se han articulado mediante un Convenio entre el Excmo. Ayuntamiento y la EMUSVI.

Por lo tanto, el resultado negativo de 2012 no es sino el reflejo de las decisiones que sólo en el ámbito de las Empresas Públicas se pueden tomar, influenciadas por temas de economía municipal y de labor social.

A continuación se exponen los resultados de los años 2008 a 2013 incluyendo todas estas apreciaciones que sobre ingresos financieros se han realizado, de forma que si se hubiera actuado de otra forma habríamos tenido:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	590.036	2.671.401	385.389	831.767	-162.296	753.955

La foto cambia radicalmente.

A continuación reflejamos también la evolución de las viviendas vendidas desde 2008 y el beneficio que por vivienda se ha obtenido:

	<u>31/12/2008</u>	<u>31/12/2009</u>	<u>31/12/2010</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2013</u>
Venta de Viviendas	10.913.135,05	12.254.326,58	962.337,83	5.960.807,46	869.705,00	5.901.318,91
Beneficio Directo de la Construcción	↗ 2.424.944,88	↗ 1.938.057,30	↗ 211.074,74	↗ 1.442.683,24	↗ 210.896,94	↗ 1.082.032,22
Nº de viviendas vendidas	95	123	9	49	7	51
Bº por vivienda	↗ 25.525,74	↗ 15.756,56	↗ 23.452,75	↗ 29.442,52	↗ 30.128,13	↗ 21.216,32

Y por último el PAIF en números y su explicación.

EXPLICACION PARTIDAS PAIF 2012

- (1) Certificaciones de las 61 viviendas.
- (2) Obras en Rampa CAC del Teatro Auditorio.
- (3) Trabajos en Promoción de las 118 viviendas Virgen de Africa.
- (4) Por la baja de existencias por la venta de 51 viviendas de la promoción de las 61 viviendas.
- (5) Coste del personal.
- (6) Indemnizaciones por primas de Asistencia a juntas y Consejos.
- (7) Renting de la fotocopiadora.
- (8) Servicio de Mantenimiento de ordenadores, programas, instalaciones telefonía.
- (9) Contratación Externa: notaría, registros, auditorías.
- (10) Seguros del personal, póliza directivos y seguros del Edificio de la EMUSVI.
- (11) Comisiones bancarias, principalmente avales de garantía de entregas a cuenta de los adjudicatarios de vivienda.
- (12) Prensa, radio, etc, de los sorteos y licitaciones.
- (13) Luz, teléfono.
- (14) Gastos sorteos, suscripciones, material oficina, limpieza, telefonía y resto de gastos generales menores.
- (15) Tasas de calificaciones de viviendas.
- (16) Amortizaciones del inmovilizado de la empresa.
- (17) Intereses de los préstamos hipotecarios de las 26 y 61 viviendas y del Edificio Multifuncional.
- (18) Venta de 51 viviendas.
- (19) Obras en Rampa CAC del Teatro Auditorio, para el Ayuntamiento.
- (20) Refacturación Gastos Comunes del Edificio a las empresas que están en régimen de alquiler en el Edificio Multifuncional.
- (23) Ingresos por Alquileres de las oficinas del Edificio Multifuncional.
- (24) Canon cobrado a Ingesport por el Centro Acuático.
- (25) Intereses cobrados por las colocaciones de las puntas de tesorería.
- (26) De acuerdo al nuevo PGC, los intereses pagados que se deben incorporar al valor de los activos cuando éstos se producen en un período superior al año, se llevan a una cuenta de ingresos.

EXPLICACION PARTIDAS PAIF 2013

- (4) Por la baja de existencias por la venta de las 10 viviendas restantes.
- (5) Coste del personal que refleja 7 personas.
- (6) Indemnizaciones por primas de Asistencia a juntas y Consejos.
- (7) Renting de la fotocopiadora.