

# EMUSVI

MEMORIA 2015

Y

PROGRAMA DE

ACTUACION INVERSIONES Y

FINANCIACION AÑO 2016

# MEMORIA 2015

La Empresa Municipal de la Vivienda fue propuesta para su liquidación en el año 2014 al considerarse inviable la actividad inmobiliaria que venía desarrollando hasta la fecha, la posibilidad de continuar con el mismo por la situación económica que arrastramos desde el año 2008.

Sin embargo esa misma situación económica que hace inviable la continuidad de la principal actividad de EMUSVI, es la que ha propiciado que la gestión de servicios públicos que se prestan mediante la fórmula de gestión indirecta encareciendo el servicio para la población, vuelva al control por parte del municipio, con el objetivo de ahorrar los costes de su prestación y controlar más eficazmente la calidad de los mismos.

### 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

Hasta el mes de mayo de año 2015 se ha desarrollado un trabajo meramente administrativo: facturación y gestión de los alquileres de las oficinas del edificio sede de Emusvi, y de las viviendas de la calle Cantábrico.

Los ingresos procedían de esa actividad exclusivamente. Y los gastos los propios de la administración.

A partir del mes de Julio, además de la puesta al día de la empresa por haber sido dejada sin gobierno desde el día 31 de mayo, se han iniciado las actividades necesarias para organizar la estructura de la empresa, de forma que los servicios públicos que se remunicipalizan no sean interrumpidos y se presten en condiciones óptimas con los medios necesarios.



# PROGRAMA DE ACTUACION INVERSIONES Y FINANCIACION. AÑO 2016.

## ACTIVIDADES AÑO 2016

### OBJETIVOS

Tal y como se ha comentado al inicio, el objetivo primordial de la Empresa Municipal es prestar los servicios que le van a ser encomendados con eficacia, eficiencia y ahorro de costes en su gestión.

¿Cómo puede conseguirse el ahorro de costes en la gestión?

Las empresas concesionarias gravan su trabajo con un porcentaje por gastos generales y beneficio industrial, ya que de otra forma no les reportaría beneficio alguno el desempeño de esas actividades.

Así mismo, al facturar los servicios prestados al Ayuntamiento, deben incrementar el importe facturado en el IVA vigente en cada momento. Y este IVA para el Ayuntamiento no es deducible. De esta forma nos encontramos con que el coste del servicio se incrementa en alrededor de entre un 35 y un 40%.

Al traspasar el servicio público a la gestión municipal mediante la figura de la empresa pública, desaparece el porcentaje de Gastos Generales y Beneficio Industrial. Es decir, los costes en que se incurre por la prestación del servicio no llevan otros aparejados.

Y el IVA desaparece también, puesto que al realizarse una actividad cuyo destinatario es el propio ente propietario del 100% de las acciones de la empresa pública, además de ser un servicio público de obligada prestación por las administraciones públicas, la ley establece la no sujeción a este impuesto. Véanse las Consultas Vinculantes V0505-13 de 19 de Febrero de 2013 y V1460-14 de 2 de Junio de 2014 de la Subdirección General de Impuestos.

Por otro lado, hay que dotar a la empresa de una estructura para su funcionamiento, estructura que tiene un coste. Dependiendo del importe de este coste, el funcionamiento de la empresa municipal podrá o no justificarse. En el caso que nos ocupa, se justifica plenamente.

Los objetivos de eficacia y eficiencia se consiguen involucrando al personal funcionario que llevaba el control de la concesión, en el desempeño de las tareas de la empresa una vez que las controla directamente. De esta forma las directrices que marque el Ayuntamiento se cumplen de una forma más rápida y directa que si tienen que pasar el filtro de la dirección de la empresa concesionaria.

# CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

## COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

A continuación vamos a analizar los resultados del año que finaliza y la previsión para el próximo. Son partidas que configuran la cuenta de pérdidas y ganancias, las cuales no necesariamente tienen una relación directa con la tesorería, es decir, hay gastos contables que no suponen una salida de caja, como la amortización de las infraestructuras. Y pagos que no suponen un gasto, como las inversiones en nuevas infraestructuras, mobiliario o vehículos.

	DEBE	2015	2016	HABER	2015	2016
	<b>A) GASTOS</b>	<b>374.871,25</b>	<b>4.628.364,70</b>	<b>B) INGRESOS</b>	<b>400.769,69</b>	<b>4.680.447,10</b>
	<b>1. Compras:</b>	<b>0,00</b>	<b>408.908,00</b>	<b>1. Ingresos de explotación:</b>	<b>400.694,55</b>	<b>4.680.447,10</b>
1	Materiales Parques y Jardines		360.000,00	Parques y Jardines y amortiz		2.186.780,00
2	Materiales Limpieza Colegios		48.908,00	Encomienda TV		135.000,00
	Inversión Parques y Jardines			Limpieza Colegios		975.973,00
				Ayuda a Domicilio		1.065.147,49
				Otros Ingresos de Explotación	20.260,03	14.400,00
				Venta viviendas	85.406,57	
				Cánones	55.000,00	55.000,00
				Ingresos Por Arrendamientos	240.027,95	248.148,61
	<b>2. Variación de existencias:</b>	<b>88.323,39</b>	<b>0,00</b>			
3	Variación de existencias de mercaderías	88.323,39				
	<b>3. Gastos de personal :</b>	<b>60.174,65</b>	<b>3.877.605,20</b>			
4	Sueldos y salarios	24.274,99	2.809.915,19			
5	Seguridad social a cargo de la empresa	7.119,66	1.050.447,96			
6	Indemnizaciones y Otros Gastos	18.780,00	17.242,05			
7	<b>4. Otros gastos de explotación:</b>	<b>166.993,19</b>	<b>284.618,76</b>			
	Arrendamientos y cánones	2.232,72				
8	Reparaciones y Conservación	13.495,45	25.647,86			
9	Servicios de profesionales independientes	25.188,99	20.000,00			
10	Primas de seguros	7.275,34	6.874,90			
11	Servicios bancarios y similares	1.603,18	600,00			
12	Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas	152,00	0,00			
13	Suministros	11.480,03	30.000,00			
14	Otros servicios	15.244,97	11.545,36			
15	Otros Tributos y Tasas	27.119,87	26.750,00			
16	Amortizaciones	63.200,64	163.200,64			
	<b>I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>95.203,32</b>	<b>109.316,14</b>	<b>I. PERDIDAS DE EXPLOTACION</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>-58.601,48</b>	<b>-57.232,74</b>	<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>5. Gastos financieros y gastos asimilados:</b>	<b>58.666,62</b>	<b>57.232,74</b>	<b>2. Ingresos financieros</b>	<b>65,14</b>	<b>0,00</b>
17	Intereses y Amortización de deudas a largo plazo	58.666,62	57.232,74	Ingresos de Créditos	65,14	
				Incorporación al Activo de Gastos Financieros		
	<b>III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>36.601,84</b>	<b>62.082,40</b>	<b>III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>6. Gastos Extraordinarios</b>	<b>10.713,40</b>	<b>0,00</b>			
18	Gastos Extraordinarios	10.713,40				
	<b>V. BENEFICIOS/PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>25.888,44</b>	<b>62.082,40</b>			

Comenzamos por el año 2015. La numeración de los comentarios está relacionada con la numeración de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias.

(3). Variación de existencias. Una vivienda que se ha vendido en 2015, operación de alquiler con opción a compra, y el coste de la misma se traslada desde la cuenta de Existencias en Balance, a la cuenta de Pérdidas y Ganancias, para dar el beneficio de la operación en comparación con el ingreso por la venta.

(4), (5) y (6). Sueldo, Seguridad Social e indemnización por despido del personal que prestó sus servicios en el año 2015.

(7) Renting de la máquina fotocopidora.

(8) Mantenimiento de equipos informáticos y del edificio, limpieza, servicio conraindencios, etc.

(9) Notarios, registradores, trabajos de profesionales externos.

(10) Seguro de Responsabilidad Civil y daños.

(11) Comisiones Bancarias.

(12) Anuncio en prensa de liquidación de la empresa.

(13) Energía eléctrica.

(14) Material de oficina, Telefonía, etc...

(15) IBI viviendas propiedad de Emusvi de la Calle Cantábrico.

(16) Amortización del edificio de EMUSVI.

(17) Intereses de financiación de Bankinter y Globalcaja.

(18) Actualización al IPC de los contratos de alquiler con opción a compra.

(23) Repercusión a los inquilinos del edificio de Emusvi de los gastos de comunidad y consumo energético.

(24) Operación de alquiler con opción a compra de una vivienda.

(25) Canon anual de Gofit.

(26) Alquileres del Edificio Emusvi y de las viviendas de la C/Cantábrico.

Año 2016.

(1) Materiales a utilizar en el servicio de parques y jardines.

(2) Idem limpieza de colegios.

(4), (5) y (6). Costes de personal de los servicios remunicipalizados, de estructura de Emusvi, Seguridad y Salud Laboral, Medicina en el trabajo e indemnizaciones por asistencia a juntas y consejos.

(8) Mantenimiento de equipos informáticos y del edificio, limpieza, servicio conraindencios, etc.

(9) Notarios, registradores, trabajos de profesionales externos.

(10) Seguro de Responsabilidad Civil y daños.

(11) Comisiones Bancarias.

(13) Energía eléctrica.

(14) Material de oficina, Telefonía, etc...

(15) IBI viviendas propiedad de Emusvi de la Calle Cantábrico.

(16) Amortización del edificio de EMUSVI y de los medios materiales de parques y jardines.

(17) Intereses de financiación de Bankinter y Globalcaja.

De (19) a (22), ingresos procedentes del Ayuntamiento para el desempeño de los cometidos encomendados. Incluye cada uno de los capítulos un 6% de Gastos Generales.

(23) Repercusión a los inquilinos del edificio de Emusvi de los gastos de comunidad y consumo energético.

(25) Canon anual de Gofit.

(26) Alquileres del Edificio Emusvi y de las viviendas de la C/Cantábrico.

La existencia de beneficios en el año 2015 implica que las actividades de la empresa por sí misma, sin la asistencia del Ayuntamiento, no han sido deficitarias. Bien es cierto que no hay personal para el desempeño de las mismas desde el mes de junio.

En 2016 la existencia de beneficios implica que las dotaciones presupuestarias del Ayuntamiento, más los ingresos de las actividades exclusivas de Emusvi, son suficientes para cubrir todos los gastos de la empresa sin tener que gravar las arcas municipales.

Los 317.546 € de ingresos por alquileres y cánones cubren los pagos de los préstamos que financian los inmuebles alquilados.

Y el resto de costes, tanto los directos de los servicios como los generales son cubiertos por los ingresos directos más la dotación del 6% en concepto de gastos generales.

En resumen: el endeudamiento de la empresa está cubierto con los ingresos de los inmuebles financiados. No supone un coste para el Ayuntamiento.

Y el coste de los servicios públicos se abarata por lo comentado al principio, sin menoscabo de su efectividad, pudiendo al mismo tiempo cubrir la dotación de medios necesarios para poder llevarlos a cabo.

**JOSE GONZALEZ-ALBO MORALES, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS DE CIUDAD REAL S.L. (ACTUALMENTE HASTA LA INSCRIPCION REGISTRAL, EMPRESA MUNICIPAL DE URBANISMO, SUELO Y VIVIENDA DE C. REAL S.L.)**

**CERTIFICO** : Que, conforme consta en el Acta de la reunión del Consejo de Administración de fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince, se adoptó entre otros el Acuerdo cuyo tenor literal dice lo siguiente :

**“PRIMERO.- PROPUESTA PRESUPUESTO 2016**

Por D. Ramón Torija Alberca se informa sobre el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación 2.016 y explica las grandes líneas del proyecto.

Por el Sr. Presidente se propone al Consejo lo siguiente :

- 1.- Aprobar la propuesta del P.A.I.F. de 2.016
- 2.- Dar cuenta del presente Acuerdo a la Junta General de Socios.

Pasada la propuesta a votación, resulta :

VOTOS A FAVOR \_\_\_3\_\_\_  
VOTOS EN CONTRA \_\_\_0\_\_\_  
ABSTENCIONES : \_\_\_3\_\_\_

Propuesta que es aprobada por **MAYORIA”**.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente por orden y con el Visto Bueno del Sr. Presidente en Ciudad Real a diecinueve de noviembre de dos mil quince.

Vº Bº  
EL PRESIDENTE



**ESTADO DE PREVISIÓN DE LA TESORERÍA DE EMUSVI**

DEBE	2016	HABER	2016
<b>A) PAGOS</b>	<b>5.346.343,19</b>	<b>B) COBROS</b>	<b>5.353.447,10</b>
<b>1. Compras:</b>	<b>1.081.908,00</b>	<b>1. Ingresos de explotación:</b>	<b>5.353.447,10</b>
Materiales Parques y Jardines	360.000,00	Parques y Jardines y amortiz	2.859.780,00
Materiales Limpieza Colegios	48.908,00	Encomienda TV	135.000,00
Inversión Parques y Jardines	673.000,00	Limpieza Colegios	975.973,00
		Ayuda a Domicilio	1.065.147,49
		Otros Ingresos de Explotación	14.400,00
		Cánones	55.000,00
		Ingresos Por Arrendamientos	248.146,61
<b>2. Variación de existencias:</b>	<b>0,00</b>		
Variación de existencias de mercaderías			
<b>3. Gastos de personal :</b>	<b>3.877.605,20</b>		
Sueldos y salarios	2.809.915,19		
Seguridad social a cargo de la empresa	1.050.447,96		
Indemnizaciones y Otros Gastos	17.242,05		
<b>4. Otros gastos de explotación:</b>	<b>121.418,12</b>		
Arrendamientos y cánones			
Reparaciones y Conservación	25.647,86		
Servicios de profesionales independientes	20.000,00		
Primas de seguros	6.874,90		
Servicios bancarios y similares	600,00		
Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas	0,00		
Suministros	30.000,00		

Otros servicios	11.545,36		
Otros Tributos y Tasas	26.750,00		
Amortizaciones			
<b>I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>272.515,78</b>	<b>I. PERDIDAS DE EXPLOTACION</b>	<b>0,00</b>
<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>-265.411,87</b>	<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>0,00</b>
5. Gastos financieros y gastos asimilados:	265.411,87	2. Ingresos financieros	0,00
Intereses y Amortización de deudas a largo plazo	265.411,87	Ingresos de Creditos	
		Incorporación al Activo de Gastos Financieros	
<b>III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>7.103,91</b>	<b>III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0,00</b>
6. Gastos Extraordinarios	0,00		
Gastos Extraordinarios			
<b>V. BENEFICIOS/PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>7.103,91</b>		

**CUADRE CON INGRESOS Y GASTOS**

Se añaden Amortizaciones de inmovilizado	-163.200,64
Se restan amortizaciones de Principal de prestamos	208.179,13
<b>RESULTADO</b>	<b>52.082,40</b>