

# EMUSER

## MEMORIA 2016 Y PROGRAMA DE ACTUACION INVERSIONES Y FINANCIACION AÑO 2017

# MEMORIA 2016

La Empresa Municipal de la Vivienda cumplió su objetivo de proveer de vivienda protegida al Municipio de Ciudad Real, por lo que se propuso su cierre en el año 2014 al no existir la posibilidad de continuar con el mismo por la situación económica que arrastramos desde el año 2008.

A finales del año 2015 se iniciaron los pasos para llevar a cabo la remunicipalización de determinados Servicios Públicos para ser gestionados a través de la empresa pública. El informe de Intervención daba la posibilidad de ello a través del Ayuntamiento no dejando claro el papel de la empresa pública, por lo que se solicitó pronunciamiento al Ministerio de Hacienda. Este a finales del año 2016 no descarta la posibilidad de realizar el proceso a través de una empresa pública municipal.

## ANTECEDENTES

La Empresa Municipal del Suelo, Urbanismo y Vivienda, hoy EMUSER 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

Durante el año 2016 se ha desarrollado un trabajo meramente administrativo: facturación y gestión de los alquileres de las oficinas del edificio sede de Emuser, y de las viviendas de la calle Cantábrico.

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

Desde finales del año 2015 y hasta el mes de abril de 2016 se han llevado a cabo además, las tareas necesarias para configurar la estructura de la empresa y estudiar la dotación de los medios necesarios para acometer la remunicipalización de los servicios públicos que se gestionarán desde EMUSER.

# PROGRAMA DE ACTUACION

# INVERSIONES Y FINANCIACION. AÑO 2017.

## ACTIVIDADES AÑO 2017

### OBJETIVOS

Tal y como ya se escribió en el PAIF de 2016, 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.

Para este PAIF 2017 no se han tenido en cuenta las partidas relativas a las remunicipalizaciones hasta que no lleven a cabo, ya que no se reflejaría la imagen real de la empresa por no tener una fecha cierta de inicio de estos servicios públicos. La mejor aproximación a los costes ya está reflejada en el PAIF de 2016.

# 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.

## ESTADO DE PREVISIÓN DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE EMUSER

NOTA	DEBE	2016	2017	CTA	NOTA	HABER	2016	2017
	<b>A) GASTOS</b>	<b>314.418,68</b>	<b>291.416,52</b>			<b>B) INGRESOS</b>	<b>315.534,34</b>	<b>314.728,00</b>
	<b>1. Compras:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>1. Ingresos de explotación:</b>	<b>315.534,34</b>	<b>314.728,00</b>
					13	Otros Ingresos de Explotación	22.026,00	22.026,00
					14	Venta viviendas		
					15	Cánones	55.000,00	55.000,00
						Ingresos Por Arrendamientos	238.508,34	237.702,00
	<b>2. Variación de existencias:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>					
	Variación de existencias de mercaderías							
	<b>3. Gastos de personal :</b>	<b>9.502,87</b>	<b>59.037,60</b>					
1	Sueldos y salarios	9.502,87	40.000,00					
1	Seguridad social a cargo de la empresa		15.837,60					
1	Indemnizaciones y Otros Gastos		3.200,00					
	<b>4. Otros gastos de explotación:</b>	<b>252.736,65</b>	<b>184.464,49</b>					
2	Arrendamientos y cánones	2.232,72	2.232,72					
3	Reparaciones y Conservación	13.178,00	46.710,87					
4	Servicios de profesionales independientes	24.406,60	10.500,00					
5	Primas de seguros	7.679,11	6.874,90					
6	Servicios bancarios y similares	697,90	900,00					
7	Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas		1.000,00					
	Suministros		0,00					
8	Otros servicios	20.456,84	11.295,36					
9	Otros Tributos y Tasas	120.884,84	41.750,00					
10	Amortizaciones	63.200,64	63.200,64					
	<b>I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>53.294,82</b>	<b>71.225,91</b>			<b>I. PERDIDAS DE EXPLOTACION</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS</b>	<b>-47.174,73</b>	<b>-47.914,43</b>			<b>II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>5. Gastos financieros y gastos asimilados:</b>	<b>47.174,73</b>	<b>47.914,43</b>			<b>2. Ingresos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
11	Intereses y Amortización de deudas a largo plazo	47.174,73	47.914,43			Ingresos de Creditos		
						Incorporación al Activo de Gastos Financieros		
	<b>III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>6.120,09</b>	<b>23.311,48</b>			<b>III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>6. Gastos Extraordinarios</b>	<b>5.004,43</b>	<b>0,00</b>			<b>3. Ingresos extraordinarios</b>	<b>1.117,49</b>	<b>0,00</b>
12	Gastos Extraordinarios	5.004,43			16	Ingresos Extraordinarios	1.117,49	
	<b>V. BENEFICIOS/PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>2.233,15</b>	<b>23.311,48</b>					

Comenzamos por el año 2016. La numeración de los comentarios está relacionada con la numeración de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias.

- (1). Sueldos y salarios. El pago del resto de la Extra de Navidad de 2012.
- (2) Renting de la máquina fotocopiadora.
- (3) Mantenimiento de equipos y programas informáticos, del edificio de EMUSER, limpieza, servicio contra incendios, etc. Como gasto extraordinario se ha tenido que cambiar la Central Contra incendios pues la que se había instalado en origen no era compatible con la instalación realizada en algunas plantas, y no funcionaba. También se han reparado numerosos detectores contra incendios por instalación defectuosa y funcionar mal.
- (4) Trabajos de profesionales externos. Este año los más importantes han sido el de Letrado por los juicios de ex trabajadores de la empresa, y los trabajos de

profesionales externos para realizar las labores previas a remunicipalización y gestionar los contratos de alquiler.

(5) Seguro de Responsabilidad Civil y daños.

(6) Comisiones Bancarias.

(8) Material de oficina, Telefonía, limpieza, alarmas, ascensor, comunidades de vecinos, etc... Como gasto extraordinario en el ejercicio las sanciones de Hacienda por no haber presentado las liquidaciones del IVA mensual en el mes que correspondía.

(9) IBI viviendas propiedad de EMUSER de la Calle Cantábrico y del Edificio de EMUSER. Este año se han recibido cuatro años juntos desde el 2013.

(10) Amortización del edificio de EMUSER.

(11) Intereses de financiación de Bankinter y Globalcaja.

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

(13) Repercusión a los inquilinos del edificio de Emuser de los gastos de comunidad y consumo energético.

(14) Canon anual de Gofit.

(15) Alquileres del Edificio Emuser y de las viviendas de la C/Cantábrico.

Año 2017.

(1) Sueldo del Gerente y gastos asistencia a Consejos Administración.

(2) Renting de la máquina fotocopidora.

(3) Mantenimiento de equipos y programas informáticos, del edificio de EMUSER, limpieza, servicio contraindencios, etc. Se ha previsto también una partida importante para reparaciones varias en las viviendas de la C/Cantábrico.

(4) Trabajos de profesionales externos.

(5) Seguro de Responsabilidad Civil y daños. Se han renegociado los seguros ajustando los capitales y contingencias cubiertas.

(6) Comisiones Bancarias.

(7) Anuncios oficiales en BOP y periódicos.

(8) Material de oficina, Telefonía, limpieza, alarmas, ascensor, comunidades de vecinos, etc...

(9) IBI viviendas propiedad de EMUSER de la Calle Cantábrico y del Edificio de EMUSER. Este año se han recibido cuatro años juntos desde el 2013.

(10) Amortización del edificio de EMUSER.

(11) Intereses de financiación de Bankinter y Globalcaja.

(13) Repercusión a los inquilinos del edificio de Emuser de los gastos de comunidad y consumo energético.

(14) Canon anual de Gofit.

(15) Alquileres del Edificio Emuser y de las viviendas de la C/Cantábrico.

La existencia de beneficios en el año 2016 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 mayo.



En 2017 la existencia de beneficios implica que los ingresos de las actividades exclusivas de Emuser, son suficientes para cubrir todos los gastos de la empresa sin tener que gravar las arcas municipales.

Los 314.728 € de ingresos por alquileres y cánones cubren los gastos de los préstamos que financian los inmuebles alquilados y del resto de costes, tanto los directos de los servicios como los generales.

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