



E M U S E R

MEMORIA 2017

Y

**PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES
Y FINANCIACION AÑO 2018**

MEMORIA 2017

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

Con fecha 9 de enero de 2017, se contrató a una persona para cubrir el puesto de Gerente de la Empresa. Desde ese momento hasta ahora, se ha desarrollado tanto el trabajo administrativo: facturación y gestión de los alquileres de las oficinas del edificio sede de EMUSER, y de las viviendas de la calle Cantábrico, cumplimiento de obligaciones contables, formales y fiscales de EMUSER, como la gestión tanto del edificio como de las viviendas. Esto ha supuesto la revisión y adaptación de los contratos tanto de suministros (electricidad, datos, telefonía,...) como de servicios (mantenimiento, limpieza, mantenimiento informático,...) del edificio así como de las oficinas de EMUSER situadas en la 4ª planta del mismo. Y también se ha realizado seguimiento, revisión y análisis por parte de profesionales contratados (estudio de arquitectura), de las deficiencias y problemas que se venían notificando tanto de los inquilinos de las viviendas de calle Cantábrico como por parte de la administración de fincas de las mismas.

Entre las funciones de EMUSER también se encuentra realizar el control sobre el cumplimiento de los contratos adjudicados a beneficiarios de concesiones demaniales, como es el caso, del Grupo Andamarc o Gofit.

Todos los ingresos que actualmente tiene EMUSER proceden exclusivamente de la gestión de sus activos. Y los gastos, son los propios de la gestión y administración de estos activos.

PROGRAMA DE ACTUACION INVERSIONES Y FINANCIACION. AÑO 2018.



ACTIVIDADES AÑO 2018

OBJETIVOS

Tal y como se ha comentado al inicio, el objetivo primordial de la Empresa Municipal es gestionar de forma eficiente y eficaz su patrimonio, así como prestar los servicios que le puedan ser encomendados con eficacia, eficiencia y ahorro de costes en su gestión.

CUENTA DE PÉRDIDAS 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/ingresos contables que no suponen una salida/entrada de caja, como la amortización de las infraestructuras o la variación de existencias, 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

	DEBE	2017	2018	HABER	2017	2018
	A) GASTOS	-292.737,98	-278.682,75	B) INGRESOS	287.436,55	303.397,39
	1. Compras:	0,00	0,00	1. Ingresos de explotación:	287.436,55	303.397,39
				Venta viviendas	0,00	0,00
				Venta garajes, trasteros, locales	0,00	0,00
				Ingresos por Prestación de Servicios	55.000,00	55.000,00
				Ingresos Por Arrendamientos	193.888,28	228.649,59
				Otros Ingresos de Explotación	16.798,27	19.747,80
				Exceso de Provisiones	21.750,00	0,00
	2. Variación de existencias:	608.968,87	0,00			
1	Variación de existencias de mercaderías	608.968,87	0,00			
	3. Gastos de personal :	-57.466,12	-56.440,08			
2	Sueldos y salarios	-39.270,68	-39.999,96			
3	Seguridad social a cargo de la empresa	-14.355,44	-14.640,12			
4	Indemnizaciones y Otros Gastos	-3.840,00	-1.800,00			
	4. Otros gastos de explotación:	-836.594,34	-217.852,62			
5	Arrendamientos y cánones	-1.251,95	0,00			
6	Reparaciones y Conservacion	-58.404,83	-12.582,89			
7	Servicios de profesionales independientes	-20.434,76	-12.057,00			
8	Primas de seguros	-8.882,88	-9.327,02			
9	Servicios bancarios y similares	-1.206,74	-1.500,00			
10	Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas					
11	Suministros	-29.435,04	-33.954,57			
12	Otros servicios	-41.986,56	-36.802,09			
13	Otros Tributos y Tasas	-52.538,66	-47.864,92			
14	Pérdidas Cancelación Contratos AOC	-558.895,86	0,00			
15	Amortizaciones	-63.197,07	-63.197,07			
16	Otros Resultados	-359,99	0,00			
	I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN	2.344,96	29.671,74	I. PERDIDAS DE EXPLOTACION		
	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		-19.909,81	II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	8.451,45	
	5. Gastos financieros y gastos asimilados:	-40.822,73	-40.079,81	2. Ingresos financieros	49.274,18	20.169,99
17	Intereses y Amortización de deudas a largo plazo	-40.822,73	-40.079,81	Ingresos de Créditos		
				Otros Ingresos Financieros	49.274,18	20.169,99
	III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	10.796,41	9.761,92	III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0,00	
	6. Gastos Extraordinarios					
	Gastos Extraordinarios					
	V. BENEFICIOS/PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	10.796,41	9.761,92			0,00

La numeración de los comentarios está relacionada con la numeración de las partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias.

(1) Variación de existencias. Se trata de la entrada en balance como existencias de las viviendas que han quedado vacías por la renuncia de los inquilinos a su contrato de alquiler con opción a compra, al coste al que estaban valoradas en el momento de la celebración del contrato.

Variación de Existencias Inmuebles Terminados

Referencia	Fec.Refer.	Comentario	Saldo
Viv. 33	01/01/2017	Reversión Inmuebles Terminado 61 V Cantábrico P.29 Viv. 33	89.387,13
Viv. 25	01/01/2017	Reversión Inmuebles Terminado 61 V Cantábrico P.29 Viv. 25	89.526,59
Viv. 1	01/02/2017	Reversión Inmuebles Terminado 61 V Cantábrico P.29 Viv. 1	85.824,74
Viv. 58	01/04/2017	Reversión Inmuebles Terminado 61 V Cantábrico P.29 Viv. 58	84.412,31
Viv. 6	01/04/2017	Reversión Inmuebles Terminado 61 V Cantábrico P.29 Viv. 6	85.861,49
Viv. 7	01/06/2017	Reversión Inmuebles Terminado 61 V Cantábrico P.29 Viv. 7	87.307,81
Viv. 47	01/07/2017	Reversión Inmuebles Terminado 61 V Cantábrico P.29 Viv. 47	<u>86.648,80</u>
			608.968,87

Para el año 2018 no se ha previsto ninguna cancelación ni venta de viviendas, por lo que no hay saldo en esta partida.

(2), (3) y (4). Sueldo, Seguridad Social e indemnización por la asistencia a los Consejos de Administración de los Consejeros y asistencia de Secretario e Interventor a las Juntas Generales.

(5) Renting de la centralita de telefonía, que fue cancelado en junio y devueltos los componentes, ya que se trataba de una centralita con 10 líneas simultáneas y más de 20 terminales, sistema sobredimensionado para la actual situación de la Empresa. Se cambió por una centralita virtual, con posibilidad de ampliación ilimitada de líneas y terminales en caso necesario, que no tiene coste de alquiler, solamente el pago mensual de la línea. También de la máquina fotocopidora, que se encontraba prorrogado de forma tácita mientras no mediase renuncia, y quedó cancelado en mayo, pasando la máquina a propiedad de la Empresa. Estas dos medidas suponen para el año 2018 un ahorro de 3.004,68€.

Debido a la cancelación de ambos contratos no está previsto incurrir en gastos por este concepto en el ejercicio 2018.

(6) En la partida de reparaciones y conservación se encuentran incluidos:

a) Mantenimiento informático (se ha cambiado de proveedor de servicios, por razones de economía y competencia profesional) lo que supondrá un ahorro de costes para el año 2018 de 3.840€ anuales.

b) Mantenimiento del Edificio Sede de EMUSER que incluye:

- Sistemas de protección contra incendios
- Mantenimiento del ascensor
- Contrato de mantenimiento integral del edificio (electricidad, fontanería, albañilería, carpintería, revisión y limpieza de climatización)

c) Mantenimiento Viviendas C. Cantábrico:

En esta partida se incluyen pequeñas reparaciones que se han llevado a cabo en algunas viviendas, y que se llevaban reclamando desde hace tiempo, así como las obras de reparación y mejora aprobadas por el Consejo de Administración, para solventar las grietas y fisuras en fachadas y balcones, e instalar sistemas de aireación en las ventanas para evitar problemas de humedades y condensación en las viviendas propiedad de la Empresa. Esta actuación está presupuestada en 40.000€, que no estaban previstos en el PAIF 2017, por lo que ha supuesto que el resultado, aunque siga siendo positivo, se haya reducido de forma importante.

(7) Notarios, registradores, trabajos de profesionales externos (arquitectos, abogados, Secretario del Consejo de Administración).

(8) Primas de Seguros:

<u>Detalle Primas de Seguros</u>	<u>2.017</u>	<u>2.018</u>
AXA RC PYMES	1.917,52	2.013,40
BLOQUE 5 Zurich	697,80	732,69
BLOQUE 9 Zurich	692,76	727,40
BLOQUE 7 Zurich	584,41	613,63
PLUS ULTRA EDIFICIO EMUSVI	3.422,49	3.593,61
ALLIANZ RC EMPRESAS (Edif. Paralizado)	1.055,80	1.108,59
MAPFRE (SEGURO DE ACCIDENTES CESPEDES GUZMAN)	<u>512,10</u>	<u>537,71</u>
	8.882,88	9.327,02

(9) Comisiones Bancarias y gastos de mantenimiento de cuentas

(11) Suministros: Facturas de luz correspondientes al Edificio Sede de EMUSER

(12) Otros Servicios:

	<u>2.017</u>	<u>2.018</u>
Otros Servicios: Material de Oficina	498,19	800,00
Otros Servicios: Limpieza	7.268,17	6.840,00
Otros Servicios: Alarmas	732,63	751,41
Otros Servicios: Telefonía Fija	2.498,02	851,00
Otros Servicios: Telefonía Móvil	59,30	
Gastos de Comunidad C/Cantábrico	27.436,37	27.559,68
Otros Servicios	3.493,88	
	41.986,56	36.802,09

La adaptación y sustitución de los contratos, sobre todo de servicios de telefonía, que es en lo que más se ha reducido coste, cambiando de operador y adecuando las líneas a las necesidades reales, y el cambio a la centralita virtual, así como el contrato de limpieza de las oficinas de EMUSER y zonas comunes del edificio, han permitido reducir los costes de otros servicios en 2018 un 12%.

(13) Tributos:

Este es el desglose de la partida de tributos, que corresponde a las liquidaciones practicadas por el Ayuntamiento por tributos locales.

TRIBUTOS

	<u>2.017</u>	<u>2.018</u>
TASA BASURAS C/ CANTÁBRICO 2017	1.665,84	1.665,84
OTROS TRIBUTOS	3.730,90	-
IBI EDIFICIO EMUSVI 2017	18.789,39	18.413,60
IBI LOCAL A CALLE CANTÁBRICO	1.657,42	1.624,27
IBI LOCAL B CALLE CANTÁBRICO	1.740,34	1.705,53
IBI VIVIENDAS (CON SU TRASTERO Y GARAJE) 2017	23.661,44	23.188,21
IBI 10 PLAZAS DE GARAJE	409,87	401,67
IBI 35 TRASTEROS	<u>883,46</u>	<u>865,79</u>
	<u>52.538,66</u>	<u>47.864,92</u>

(14) Pérdidas Cancelación de Contratos AOC:

Se trata de la cancelación de los derechos de cobro que EMUSER tenía reconocidos por los contratos con Opción de Compra que se han cancelado.

(15) Amortizaciones de Inmovilizado Material y del Edificio Sede de EMUSER

(16) Gastos no previstos de devolución de una Fianza

(17) Resultado Financiero:

a) Gastos Financieros: Se trata de las partidas de intereses de financiación de los préstamos que tienen EMUSER con Bankinter y Globalcaja.

b) Ingresos Financieros: Una parte corresponde a la actualización financiera de los derechos de cobro de EMUSER por el Convenio suscrito con el Ayuntamiento y la otra a las actualizaciones de valor de las Opciones de Compra de las viviendas de la calle Cantábrico.

(18) Ingresos por Prestación de Servicios: Canon anual de Gofit



(19) Ingresos por Arrendamientos: Incluyen los ingresos por alquileres del Edificio EMUSER y de las viviendas de la C/Cantábrico.

(20) Otros Ingresos de Explotación: Incluyen las partidas de comunidad del Edificio, así como los costes de energía que se les repercuten a las empresas arrendatarias.

(21) Anulación de una provisión de gasto que ya se ha recibido y está incluido en PyG del ejercicio y cuyo exceso había que eliminar.

La existencia de beneficios de explotación tanto en el año 2017 como en la previsión de 2018 implica que las actividades de la empresa por sí misma son viables, lo que indica que los ingresos generados por EMUSER derivados de sus actividades y gestión de sus activos son suficientes para cubrir todos los gastos de la empresa sin tener que gravar las arcas municipales.

Respecto a la corriente monetaria de pagos y cobros los ingresos recibidos por EMUSER en concepto de alquileres y cánones, se cubren los pagos a realizar de los préstamos que financian los inmuebles alquilados, por lo que asumir esta financiación no supone coste para el Ayuntamiento.