

URVIAL

SOCIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA,
S.L.U.

ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y
GASTOS - 2013

-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

A grandes rasgos comparando los diferentes epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias prevista para el 2013 con los que se prevé cerrar en el ejercicio 2012 hay que destacar que no hay previstos ingresos por enajenación de inmuebles ya que actualmente no hay ninguna promoción en ejecución para ventas ni se prevé su inicio a corto o medio plazo y los ingresos por arrendamiento si que sufrirán un ligero aumento con la entrada en explotación de dos nuevas promociones, las 37 VPO de la calle Poniente y las 3 VPO en el Barrio de la Estrella cuya ejecución está prácticamente finalizada, pero al igual que con las promociones de venta tampoco está previsto el inicio de viviendas de este tipo a corto o medio plazo.

Por otro lado, el hecho de seguir asumiendo la sociedad con cargo a sus presupuestos, la gestión de la limpieza y mantenimiento de los Colegios por un importe estimado de 2.539.205,95 euros redundarán en que gran parte de las pérdidas de 3.297.206,21 euros que reflejan la cuenta de resultados de la sociedad sea producida por este gasto.

Al no haber enajenaciones de inmuebles la sociedad no cubre mayoritariamente los gastos de explotación con los ingresos comerciales de mercado. Conforme a la L.O. 2/2012 de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, modificada por la L.O. 4/2012, las sociedades públicas se encuentran en desequilibrio financiero cuando presentan DEFICIT ESTRUCTURAL, ya que sus pérdidas afectan al objetivo de estabilidad presupuestaria del grupo formado por la Administración local con la que se relaciona de forma más directa, Cuando se produce una situación de desequilibrio financiero a medio plazo y motivado por un déficit estructural, el órgano competente de las mismas debe presentar ante el Pleno un informe de gestión en el que se explican las causas de esa situación, así como las medidas a adoptar en el futuro para corregirla. El informe se completará con un plan económico-financiero aprobado por el Pleno de la Corporación. En este caso para el 2013 la sociedad no requerirá la dotación de recursos por parte del Ayuntamiento ya que aunque se estiman pérdidas están pueden ser asumidas con cargo a las reservas generadas en ejercicios anteriores tanto en términos económicos como financieros pero esa asunción de las pérdidas con cargo a las reservas es excepcional y no duradera por lo que es necesaria la adopción de las medidas definidas para volver a la senda del equilibrio financiero, estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Si se quieren acometer las obras de ejecución de la urbanización del Sector 10 la sociedad requerirá durante los próximos años de estabilidad presupuestaria ya que se necesitarán importantes recursos económicos y financieros para acometer las obras de urbanización del sector 10 cuyo retorno de la inversión será a muy largo plazo y porque no se van a generar los recursos propios de venta de vivienda al no

disponer de suelo. Las promociones de vivienda en 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	2013
1. Importe neto de la cifra de negocios	633.873,03
a) Ventas	0,00
b) Prestaciones de servicios	633.873,03
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00
5. Otros ingresos de explotación	83.903,68
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	83.903,68
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	0,00
c) Ingresos excepcionales	0,00
6. Gastos de personal	-723.894,16
a) Sueldos, salarios y asimilados	-538.087,15
b) Cargas sociales	-185.807,02
7. Otros gastos de explotación	-2.975.022,28
a) Servicios exteriores	-2.859.427,53
b) Tributos	-95.833,17
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-19.661,58
d) Otros gastos de gestión corriente	-100,00
8. Amortización del inmovilizado	-314.546,73
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	65.398,70
10. Excesos de provisiones	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00
a) Deterioros y pérdidas	0,00
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11)	-3.230.287,75
12. Ingresos financieros	84.693,15
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	84.693,15
b1) En empresas del grupo y asociadas	32.999,56
b2) En terceros	51.693,59
13. Gastos financieros	-151.611,61
b) Por deudas con terceros	-151.611,61
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)	-66.918,46
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	-3.297.206,21
17. Impuesto sobre beneficios	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 17)	-3.297.206,21
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)	-3.297.206,21

1) Importe neto de la cifra de negocios.

La cifra de negocios se compone por un lado de las ventas obtenidas por la enajenación de inmuebles y por otro lado de la facturación por el arrendamiento de inmuebles.

En cuanto a la enajenación de inmuebles no hay previstos ingresos de esta naturaleza.

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Precio Venta
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	0,00

En cuanto a los ingresos por arrendamiento de inmuebles el detalle es:

2013		
705	Prestaciones de servicios	-633.873,03
7050.0000001.	ALQUILER 12 GARAJES 60VS12	-2.045,29
7050.0000002.	ALQUILER 12 GARAJES 152VS12	-4.424,51
7050.0003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA	-20.845,16
7050.0003001.	ALQUILER 20 VPO BARRIO ESTRELLA	-53.461,59
7050.0003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERATURA	-73.836,28
7050.0003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA	-133.646,11
7050.0003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO	-59.071,37
7050.0003005.	ALQUILER 27 GARAJES CL SOL	-12.520,44
7050.0003006.	ALQUILER 16 GARAJES PTE. MADERA	-1.954,08
7050.0003007.	ALQUILER DISEMINADAS	-7.692,93
7050.0003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN	-54.740,71
7050.0003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE	-53.280,00
7050.0003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA	-38.661,39
7050.0003011.	ALQUILER 3 VPO BARRIO ESTRELLA	-5.400,00
7050.1003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-3.451,34
7050.1003001.	ALQUILER 20 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-4.013,13
7050.1003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERATURA (GTOS CDAD)	-26.632,49
7050.1003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA (G.CDAD)	-26.508,23
7050.1003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO (GTOS CDAD)	-21.900,03
7050.1003005.	ALQUILER 27 GARAJES CL SOL (GTOS CDAD)	-181,92
7050.1003007.	ALQUILER DISEMINADAS (GTOS CDAD)	-859,35
7050.1003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN (GTOS CDAD)	-11.453,40
7050.1003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE (GTOS CDAD)	-13.079,50
7050.1003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-3.611,82
7050.1003011.	ALQUILER 3 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-601,97

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

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 de construcción como los gastos directos como los costes del suelo

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

3) Trabajos realizados por la empresa para su activo.

No refleja importe alguno ya que las promociones de arrendamiento que construye la sociedad contablemente se reflejan directamente al inmovilizado en curso y posteriormente una vez terminada la promoción se traspasa al inmovilizado terminado para su arrendamiento.

4) Aprovisionamientos.

Al igual que en el caso anterior contablemente los costes de construcción de las promociones para su enajenación se reflejan en existencias en curso que una vez terminadas se traspasan a existencias terminadas y por diferencia con los ventas se obtiene el beneficio por cada promoción, por lo que las cuentas de aprovisionamientos no presentan movimientos. Este método de contabilización es el administrativo y para empresas promotoras esta recomendado ya que en todo momento se tienen valoradas en balance las existencias y como hemos dicho anteriormente permite obtener de manera sencilla el resultado de cada una de las promociones.

5) Otros ingresos de explotación.

Se obtienen otros ingresos provenientes de la facturación al IMVUA de parte de los servicios prestados a dicho Organismo con el personal de URVIAL y de otros gastos de gestión que asume la propia sociedad como la prestación de servicios encaminados a la regularización de urbanizaciones ilegales, en este caso el importe asciende a 82.644,63 euros. Se han estimado otros 1.259,05 euros de ingresos varios como los ingresos por presentación de ofertas a concursos de obras, bastanteo de poderes, etc. Con respecto al 2012 no se han previsto ingresos provenientes del cobro por la gestión de escrituras a los adjudicatarios.

La otra partida de este epígrafe lo compondrían las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio compuestas por la cesión gratuita de suelo de promociones de venta que en este caso al

igual que los ingresos procedentes de esta naturaleza no se han estimado.

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Ingresos dif.
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	0,00

6) Gastos de personal.

Los gastos de personal se corresponden con la plantilla actual de la empresa que es de una media de 14,70 personas en los que están incluidos los gastos por contratación del aparejador encargado del mantenimiento de los colegios. Las estimaciones se han realizado a partir de las retribuciones actuales contempladas en el convenio colectivo de URVIAL en las que ya se aplicó la rebaja salarial media del 5% ejecutada en 2010 así como las consecutivas congelaciones salariales. Con respecto al comparativo de gastos del 2012 se ha vuelto a estimar la extra de diciembre que también se eliminó de los devengos. También se han incluido 9.000,00 € de fondo de asistencia y 10.000 € para cursos de formación, indemnizaciones fin de contrato, salto de antigüedades, etc. No se ha contemplando el pago de incentivos al personal según lo aprobado en planes anteriores.

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:

DESCRIPCION	2013
Reparaciones y conservación	2.637.032,67
REPARACIONES Y CONSERVACION	58.626,72
REPARACIONES Y CONSERVACION AYUNTAMIENTO	39.200,00
REPARACIONES Y CONSERVACION COLEGIOS	2.539.205,95
Servicios de profesionales independientes	21.073,70
NOTARIOS, REGISTRADORES, PROCURADORES	4.712,22
OTROS SERVICIOS PROF.INDEPENDIENTES	16.361,48
Primas de seguros	5.490,89
PRIMAS DE SEGUROS	5.490,89
Servicios bancarios y similares	21,23
SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	21,23
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.219,04
PUBLICACIONES PRENSA, BOE	1.219,04
Suministros	17.744,97
SUMINISTROS	
MAT.OFICINA, FOTOCOPIAS.	2.711,49
CONSUMO TELEFONICO	6.796,04
CONSUMO ELECTRICO	8.237,44
Otros servicios	176.845,03
GTOS COMUNIDAD 17 APA.C/HERRADORES	10.572,21
GTOS COMUNIDAD 23 GARAJES C/OVIEDO	2.644,89
GTOS COMUNIDAD 16 VIV Bº. ESTRELLA	4.350,90
GTOS COMUNIDAD 10 VIV.PS.FIRMAS	7.812,38
GTOS COMUNIDAD 41 APART. CL. LITERATURA	27.930,85
GTOS COMUNIDAD 27 GARAJES C/SOL	7.046,18
GTOS COMUNIDAD 16 GARAJES PTE.MADERA	1.001,58
GTOS COMUNIDAD 56 VIV. UA29 MATADERO	29.488,71
GTOS COMUNIDAD 20 VPO Bº. ESTRELLA	4.013,13
GTOS COMUNIDAD 27 VPO CL HELLIN	40.286,16
GTOS COMUNIDAD 18 VIV Bº. ESTRELLA	3.611,82
GTOS COMUNIDAD 37 VPO CL PONIENTE	13.079,50
GTOS COMUNIDAD 3 VIV Bº. ESTRELLA	601,97
GTOS COMUNIDAD INMUEBLES VARIOS	24.404,75
Otros tributos	95.833,17
OTROS TRIBUTOS	95.833,17

Hemos de destacar en este apartado la previsión para la limpieza y mantenimiento de los colegios, gestión que sigue asumiendo URVIAL en el 2013 para lo cual se ha previsto un montante de 2.539.205,95 euros. Además de esta gestión adicional se ha reflejado la cantidad de 39.200,00 euros para responder de trabajos de reparación, mantenimiento e inversiones de infraestructuras por cuenta del ayuntamiento a cargo del presupuesto de la sociedad como el arreglo del centro vecinal del Barrio de la Pajarita.

El resto de gastos son más propios de la actividad principal de la sociedad y se han estimado proyectando los gastos históricos del año anterior incrementados entre un 2% y un 4% según la deducibilidad del IVA, al ser gastos con IVA no deducible al aumentar el porcentaje aumenta el coste para la sociedad. 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., 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 su mayoría se repercuten a los adjudicatarios por lo que su contrapartida figura como ingreso en el

apartado de prestación de servicios. Los que no se repercuten es por que son inmuebles pendientes de venta o no están alquilados o porque en el contrato de arrendamiento se ha estipulado una renta con comunidad incluida (garajes).

Respecto al resto de otros gastos de explotación se estiman 91.833,17 para tributos, IAE, Impuesto sobre Bienes inmuebles, etc. y 19.661,58 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. Durante el 2013 entrarán en explotación la promoción de alquiler de las 37 VPO de la calle Poniente y las 3 VPO del Barrio de la Estrella.

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 los inmuebles construidos, así como las posibles subvenciones al promotor de viviendas de alquiler.

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.

Descripción	Cuenta Balance	Base Cálculo	Amortización
SISTEMA DE CONTROL HORARIO	2120.0000000	2.109,00	253,08
S.A.I.	2120.0000000	4.913,79	589,66
9 MONITORES OFICINA	2170.0000000	1.528,47	63,69
FOTOCOPIADORA KONICA COLOR	2170.0000000	3.102,59	186,73
CPU ORDENADOR APAREJADOR	2170.0000000	381,19	23,82
6 CPU OFICINA + 1 MONITOR APAREJADOR	2170.0000000	1.919,59	467,59
1 ORDENADOR NUEVA ARQUITECTA	2170.0000000	410,72	102,68
MOBILIARIO OFICINA ATEN.PUBLICO	2160.0000000	4.337,00	433,70
FOTOCOPIADORA CANON 1º PLANTA	2170.0000000	1.500,00	375,00
4 CPU: GERENTE,ADJ.GERENTE,ING.CAMINOS,APAREJADOR	2170.0000000	2.012,00	503,00
1 CPU/MONTSE	2170.0000000	503,00	125,75
CONSTRUCCION 17 AP+ 10 VIV+ 23 GAR. CL. OVIEDO	2210.0000000	1.176.486,01	23.480,80
CONSTRUCCION 16 VPO Bº ESTRELLA	2210.0000000	752.823,72	15.026,89
CONSTRUCCION VIV CL LOGROÑO, 13 BJ + GARAJE	2210.0000000	57.840,69	1.154,65
CONSTRUCCION 41 APA. CL. PRIMERA LITERATURA	2210.0000000	1.639.378,51	32.787,57
CONSTRUCCION 27 GARAJES CL. SOL	2210.0000000	251.438,25	5.028,77
CONSTRUCCION 16 GARAJES CL NUÑEZ BALBOA	2210.0000000	144.517,57	2.890,35
CONSTRUCCION 20 VPO Bº ESTRELLA	2210.0000000	1.558.532,22	31.170,64
CONSTRUCCION 56 VPO UA.29 MATADERO	2210.0000000	3.210.352,20	64.207,04
CONSTRUCCION 12 GARAJES 60VS12 AVDA MANCHA	2210.0000000	119.609,47	2.392,19
CONSTRUCCION 12 GARAJES 152VS12 JOSE PRAT	2210.0000000	52.360,83	1.047,22
CONSTRUCCION 1 VPO STA.ANA (15 VPO)	2210.0000000	132.375,89	2.647,52
CONSTRUCCION 27 VPO CL HELLIN, 52	2210.0000000	1.643.206,89	32.864,14
CONSTRUCCION 18 VPO Bº ESTRELLA	2210.0000000	1.585.871,52	31.717,43
CONSTRUCCION 3 VPO Bº ESTRELLA	2210.0000000	294.124,89	5.882,50
CONSTRUCCION 37 VPO CL PONIENTE	2210.0000000	2.956.216,03	59.124,32
TOTAL GENERAL			314.546,73

9) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero.

Corresponden a la imputación en el ejercicio de los ingresos diferidos por la cesión de construcciones 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 este tipo de 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 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 venta de inmuebles de arrendamiento de la sociedad así como la cesión gratuita a favor de otras entidades por las que haya que dotar la correspondiente pérdida por el valor cedido.

12) Ingresos financieros.

Aquí reflejamos los ingresos de las cuentas corrientes y de los plazos fijos que se formalizan para obtener rendimiento de las puntas de tesorería. Para el próximo año 2013 esta previsto un ingreso de 51.693,59 euros procedentes de las imposiciones a plazo fijo.

Figura también la parte correspondiente a la subsidiación de la cuota de amortización de capital de algunos de los préstamos de viviendas de alquiler por importe 32.999,56 euros. La subsidiación de los intereses de estos préstamos se contabiliza como menor pago de dichos intereses.

13) Gastos financieros.

Corresponden a los intereses de los préstamos de los inmuebles en régimen de alquiler, ya que los intereses del resto de promociones durante su ejecución, para la venta o alquiler, se activan como más coste de la promoción.

INTERESES DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	151.611,61
Intereses de préstamo hipotecario 27 viviendas C/ Oviedo	13.205,08
Intereses de préstamo hipotecario c.día manzana 19	776,64
Intereses de préstamo hipotecario 41 apartamentos C/ Literatura	21.612,38
Intereses de préstamo hipotecario 20 viviendas Bº Estrella	4.839,60
Intereses de préstamo hipotecario 56 viviendas UA.29 matadero	12.858,84
Intereses de préstamo hipotecario 27 viviendas cl hellin	27.920,77
Intereses de préstamo hipotecario 18 viviendas Bº Estrella	4.355,64
Intereses de préstamo hipotecario 3 viviendas Bº Estrella	3.373,85
Intereses de préstamo hipotecario 37 viviendas cl. Poniente	42.668,81
Intereses de deudas a corto plazo: póliza de crédito, prestamos vvdas pdtes venta	20.000,00

Se han calculado a partir de los datos de los cuadros de amortización actuales de los préstamos pudiendo sufrir pequeñas variaciones en función de la evolución del tipo de interés futuro. Se ha incrementado con respecto al histórico del año 2012 en los intereses de los préstamos de la promoción de 37 VPO de la C/ Poniente y de las 3 VPO del Barrio de la Estrella que entrarán en amortización. 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

PRESUPUESTO DE TESORERIA

COBRO POR INGRESOS	802.469,86
Ingresos por alquileres y prestación servicios	633.873,03
Otros ingresos explotación	83.903,68
Ingresos financieros	84.693,15
Ingresos por enajenación inmuebles	0,00
COBRO DISPOSICIONES PRESTAMOS+SUBV.	0,00
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
COBRO ANTICIPOS ADJUDICATARIOS	0,00
Promociones en ejecución para venta	0,00
Promociones a iniciar para venta	0,00
COBRO SUBVENCIONES OBRAS EJECUTADAS	0,00
Subvenciones pdtes de cobro	
TOTAL COBROS	802.469,86
PAGO POR GASTOS	(3.850.528,05)
Gastos de personal	(723.894,16)
Otros gastos de explotación	(2.975.022,28)
Gastos financieros	(151.611,61)
PAGO INVERSIONES	(10.000,00)
PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES	(3.600.000,00)
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	(3.600.000,00)
PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS	(382.875,81)
27 viviendas C/ Oviedo BBVA	(29.418,24)
20 viviendas Sta.Maria Cabeza CCM	(42.477,68)
1 c.dia manzana 19 CCM	(8.351,12)
41 apartamentos C/Literatura BBVA	(45.579,48)
56 viviendas UA.29 matadero CAJA MURCIA	(82.521,40)
27 viviendas C/ Hellin, 52	(46.105,56)
18 viviendas Barrio Estrella CCM	(51.920,16)
37 viviendas C/ Poniente BBVA	(70.896,35)
3 viviendas Barrio Estrella BBVA	(5.605,82)
TOTAL PAGOS	(7.843.403,86)
FLUJO TESORERIA	(7.040.934,00)
SALDO INICIAL	8.500.000,00
DIVIDENDOS	0,00
SALDO NETO TESORERIA	1.459.066,00

Como se observa para el año 2013 el flujo de tesorería será negativo en 7.040.934,00 euros 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 subvenciones, enajenación de inmuebles, etc., puede suponer importantes diferencias sobre las cantidades señaladas.

1) PRESUPUESTO DE COBROS.

COBRO POR INGRESOS	802.469,86
Ingresos por alquileres y prestación servicios	633.873,03
Otros ingresos explotación	83.903,68
Ingresos financieros	84.693,15
Ingresos por enajenación inmuebles	0,00
COBRO DISPOSICIONES PRESTAMOS+SUBV.	0,00
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
COBRO ANTICIPOS ADJUDICATARIOS	0,00
Promociones en ejecución para venta	0,00
Promociones a iniciar para venta	0,00
COBRO SUBVENCIONES OBRAS EJECUTADAS	0,00
Subvenciones pdtes de cobro	
TOTAL COBROS	802.469,86

1.1 Cobro por ingresos.

Se reflejan los cobros que tiene la empresa por los distintos tipos de ingresos atendiendo a su naturaleza ya que no todos los ingresos económicos de la sociedad se corresponden con ingresos financieros.

Así tenemos los ingresos por alquileres y prestación de servicios, otros ingresos de explotación e ingresos financieros que damos por cobrados en su totalidad; y por otro lado tenemos los ingresos de los inmuebles enajenados que solo computamos la parte pendiente de recibir del total de la venta restando los préstamos, los anticipos, etc. que para este año tal y como hemos comentado no se estiman que se produzcan.

ENAJENACION 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.

Los cobros se han calculado partiendo del préstamo disponible de cada una de las promociones que tendrán ejecución de obra durante el año 2013 y estimando un porcentaje de ejecución para este año (el mismo que luego se utiliza para el cálculo de los pagos por ejecución de obra) que aplicado sobre dicho disponible nos da como resultado las disposiciones de los diferentes préstamos. Por otro lado tenemos los cobros de las distintas subvenciones al promotor que estimamos que para el próximo año no se producirán y que según el nuevo plan de la vivienda sólo existen para las promociones de alquiler. No 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.
PROMOCIONES EN EJECUCIÓN PARA VENTA	0,00	0,00		0,00		0,00
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
PROMOCIONES EN EJECUCIÓN PARA ALQUILER	0,00	0,00		0,00		
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. VENTA	0,00	0,00		0,00		0,00
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. ALQUILER	0,00	0,00		0,00		
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			
0	0,00		0%			

1.3 Cobro por anticipos de los adjudicatarios.

Dichos cobros se calculan para las promociones cuyo destino es la venta en función las mensualidades estipuladas y el número de meses pendientes de cobro.

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

1.4 Cobro de subvenciones pendientes de obras ejecutadas.

De las obras terminadas y entregadas en años anteriores de venta o alquiler quedan pendiente de cobro los endosos de los adjudicatarios a nuestro favor de sus subvenciones de las promociones de 60 VPO S12, 60 VPO S14, 15 VPO S.ANA, 152 VPO S12 y 134 VPO S1 por importe de 248.736,37 € y las subvenciones al promotor de viviendas de alquiler de las promociones de 27 VPO C/ Hellin y 18 VPO Barrio de la Estrella por importe de 923.053,25 a los que se añadirán para el 2013 las subvenciones de las 37 VPO de la calle Poniente y las 3 VPO del Barrio de la Estrella de los que por prudencia no estimamos el cobro de ninguna de ellas.

2) PRESUPUESTO DE PAGOS.

PAGO POR GASTOS	(3.850.528,05)
Gastos de personal	(723.894,16)
Otros gastos de explotación	(2.975.022,28)
Gastos financieros	(151.611,61)
PAGO INVERSIONES	(10.000,00)
PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES	(3.600.000,00)
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	(3.600.000,00)
PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS	(382.875,81)
27 viviendas C/ Oviedo BBVA	(29.418,24)
20 viviendas Sta.María Cabeza CCM	(42.477,68)
1 c.dia manzana 19 CCM	(8.351,12)
41 apartamentos C/Literatura BBVA	(45.579,48)
56 viviendas UA.29 matadero CAJA MURCIA	(82.521,40)
27 viviendas C/ Hellin, 52	(46.105,56)
18 viviendas Barrio Estrella CCM	(51.920,16)
37 viviendas C/ Poniente BBVA	(70.896,35)
3 viviendas Barrio Estrella BBVA	(5.605,82)
TOTAL PAGOS	(7.843.403,86)

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 10.000,00 euros para pagos de inversiones en equipos informáticos, mobiliario, etc.

2.3 Pago construcción promociones.

PAGOS CONSTRUCCION	pagos	P.E.M.	% ejec.PEM	gastos	% ejec. gto.
PROMOCIONES EN EJECUCION PARA VENTA	0,00	0,00		0,00	
	0,00				
	0,00				
	0,00				
	0,00				
PROMOCIONES EN EJECUCIÓN PARA ALQUILER	0,00	0,00		0,00	
	0,00				
	0,00				
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. VENTA	0,00	0,00		0,00	
	0,00				
	0,00				
	0,00				
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. ALQUILER	0,00	0,00		0,00	
	0,00				
	0,00				
	0,00				

De cada una de las promociones en ejecución o que iniciarán su ejecución se calculan los recursos necesarios para el pago de la construcción de dichos proyectos en función del presupuesto de ejecución material sobre el que se aplica el porcentaje de realización en el año, al que se le adiciona el pago por el porcentaje de los gastos directos en que se incurrirá (impuesto construcciones, seguro decenal, arquitectos, estudios geotécnicos y de calidad, intereses financieros, etc.) obteniendo así la totalidad del pago. En este año 2013 no se estiman pagos de este tipo. Si se prevé que se harán frente a los gastos iniciales para acometer la urbanización del Sector 10 para lo que se reflejan unos pagos de 3.600.000,00 euros.

2.4 Pagos por amortización de préstamos.

Corresponde a los pagos por la amortización de capital de los préstamos de los inmuebles que ya se encuentran en explotación (alquiler) o cuya ejecución finalizará durante el año por lo que terminará el periodo de carencia y habrá que hacer frente al pago de capital. En los préstamos que están subsidiados en la cuota se ha tenido en cuenta este hecho disminuyendo el pago en el porcentaje de subsidiación. Para esta estimación se han utilizado los cuadros de amortización actuales de dichos préstamos.

-CONCLUSIONES

Seguir asumiendo la gestión de la limpieza y mantenimiento de los Colegios con cargo a nuestros presupuestos, por un importe estimado de 2.539.205,95 euros anuales y al no haber enajenaciones de inmuebles, la sociedad no cubre mayoritaria y permanentemente los gastos de explotación con los ingresos comerciales de mercado por lo que actualmente esta sociedad se encuentra en situación de **inestabilidad presupuestaria por déficit estructural.**

Conforme al art. 3.2 L.O. 2/2012 de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, modificada por la L.O. 4/2012, las sociedades públicas se encuentran en desequilibrio financiero cuando presentan DEFICIT ESTRUCTURAL. Esta situación se da cuando la ejecución de un presupuesto anual presenta pérdidas que no son ocasionales ni aisladas sino permanentes y derivadas de unas obligaciones que en su conjunto presentan un gasto superior al conjunto de ingresos permanentes de los que dispone.

En esta situación, su inestabilidad afecta al objetivo de estabilidad presupuestaria del grupo formado por la Administración local con la que se relaciona de forma más directa, Cuando se produce una

situación de desequilibrio financiero a medio plazo y motivado por un déficit estructural, el órgano competente de las mismas – consejo de Administración - debe presentar ante el Pleno un informe de gestión en el que se explican las causas de esa situación, ya detalladas en este documento, así como las medidas a adoptar en el futuro para corregir esta situación integradas en un **plan económico-financiero** aprobado por el Pleno de la Corporación al ser el Ayuntamiento el accionista único de la sociedad y que permita que esta situación no generar un estado de déficit estructural para el conjunto del grupo Ayuntamiento de Albacete y entidades dependientes.

Para 2013 la sociedad no requerirá la dotación de recursos por parte del Ayuntamiento ya que aunque se estiman pérdidas están pueden ser asumidas con cargo a las reservas generadas en ejercicios anteriores tanto en términos económicos como financieros pero esa asunción de las pérdidas con cargo a las reservas es excepcional y no duradera por lo que es necesaria la adopción de las medidas definidas para volver a la senda del equilibrio financiero, estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. El plazo para la adopción de estas medidas no debería superar el ejercicio 2013 y siempre antes de aprobar los presupuestos para 2014.

Fdo.- El Economista.

conforme, El Interventor General

Fco. José Huedo Talavera.

Miguel Escribano Giraldo.