

URVIAL

SOCIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA,
S.L.U.

ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y
GASTOS - 2014

-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

Comentando la cuenta de pérdidas y ganancias a nivel general indicar que al igual que en el año 2014 no se han previsto ingresos por enajenación de inmuebles al igual que ha ocurrido en el año 2013; y si comparamos los diferentes epígrafes de la cuenta de pérdidas y ganancias prevista para el 2014 con los que se prevé cerrar en el ejercicio 2013 los ingresos por arrendamiento sufrirán un pequeño incremento al contemplar los ingresos por alquiler del centro de día de la Calle Sol y al proyectar durante los doce meses del año los ingresos por alquileres de la promoción de las 37 VPO de la calle Poniente que entró en explotación en mayo de 2013, pero al igual que con las promociones de venta tampoco está previsto el inicio de viviendas de alquiler a corto o medio plazo. Por otro lado en cuanto a los gastos, la sociedad ya no seguirá asumiendo la gestión y el coste de la limpieza y parte del mantenimiento de los colegios con cargo a sus presupuestos (únicamente el gasto de personal del arquitecto técnico) pero en vez de ello está previsto en el presupuesto de tesorería el reparto de dividendos con cargo a sus reservas de 2.400.000,00 € al disponer de liquidez suficiente para ello.

Al no haber enajenaciones de inmuebles la sociedad no cubre los gastos de explotación con los ingresos comerciales de mercado y aunque la sociedad sigue siendo “de mercado” al cubrir más del 50% de sus gastos con ingresos de mercado, 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 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 genere un estado de déficit estructural para el conjunto del grupo Ayuntamiento de Albacete y entidades dependientes.

La Sociedad se encuentra actualmente en equilibrio financiero, a pesar de la inestabilidad presupuestaria por déficit estructural, ya que Conforme al artículo 24.1 del RD 1463/2007 si en el año 2014 se incurre en pérdidas, como va a ocurrir en el 2013, que no pueden ser asumidas con cargo a sus fondos propios y el ayuntamiento se ve obligado a reequilibrar la entidad dotando recursos no previstos en su escenario de estabilidad presupuestaria, entonces estaríamos en desequilibrio financiero. Este riesgo de desequilibrio financiero se puede aplazar a medio plazo asumiendo el DEFICIT ESTRUCTURAL PRESUPUESTARIO con cargo a sus fondos propios pero esta asunción es de manera excepcional y no duradera por lo que es necesaria la adopción de medidas para volver a la senda de la 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 y recursos ya que se necesitarán importantes medios 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 inmuebles. 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	2014
1. Importe neto de la cifra de negocios	714.269,45
a) Ventas	0,00
b) Prestaciones de servicios	714.269,45
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00
5. Otros ingresos de explotación	117.640,59
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	117.640,59
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	0,00
c) Ingresos excepcionales	0,00
6. Gastos de personal	-682.120,23
a) Sueldos, salarios y asimilados	-516.885,67
b) Cargas sociales	-165.234,56
7. Otros gastos de explotación	-355.926,42
a) Servicios exteriores	-275.420,88
b) Tributos	-65.489,78
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-14.915,76
d) Otros gastos de gestión corriente	-100,00
8. Amortización del inmovilizado	-292.086,29
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	80.107,62
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)	-418.115,27
12. Ingresos financieros	153.646,12
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	153.646,12
b2) En terceros	153.646,12
13. Gastos financieros	-158.619,27
b) Por deudas con terceros	-158.619,27
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)	-4.973,15
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	-423.088,42
17. Impuesto sobre beneficios	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 17)	-423.088,42
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)	-423.088,42

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:

705	Prestaciones de servicios	-714.269,45
7050.0000001.	ALQUILER 12 GARAJES 60VS12	-1.220,27
7050.0000002.	ALQUILER 12 GARAJES 152VS12	-2.437,47
7050.0003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA	-21.533,27
7050.0003001.	ALQUILER 20 VPO BARRIO ESTRELLA	-54.578,02
7050.0003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERATURA	-72.278,41
7050.0003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA	-144.131,69
7050.0003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO	-59.319,12
7050.0003005.	ALQUILER 27 GARAJES CL SOL	-7.559,97
7050.0003006.	ALQUILER 16 GARAJES PTE MADERA	-1.552,14
7050.0003007.	ALQUILER DISEMINADAS	-65.775,45
7050.0003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN	-54.956,00
7050.0003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE	-85.208,76
7050.0003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA	-27.905,32
7050.0003011.	ALQUILER 3 VPO BARRIO ESTRELLA	-8.597,20
7050.1003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-2.982,31
7050.1003001.	ALQUILER 20 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-3.678,21
7050.1003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERATURA (GTOS CDAD)	-23.716,42
7050.1003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA (G.CDAD)	-27.706,00
7050.1003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO (GTOS CDAD)	-13.501,68
7050.1003005.	ALQUILER 27 GARAJES CL SOL (GTOS CDAD)	-38,91
7050.1003007.	ALQUILER DISEMINADAS (GTOS CDAD)	0,00
7050.1003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN (GTOS CDAD)	-20.285,28
7050.1003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE (GTOS CDAD)	-12.456,67
7050.1003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	-2.850,88

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 como los provenientes de la facturación al IMVUA de parte de los servicios prestados a dicho Organismo con el personal de URVIAL como la prestación de servicios encaminados a la regularización de urbanizaciones ilegales y de otros gastos de gestión que asume la propia sociedad, en este caso el importe asciende a 99.173,55 €. Se han estimado otros 18.457,44 € de ingresos por los servicios prestados directamente a Everis por el proyecto Urbanitas.

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 5.000,00 € para cursos de formación, salto de antigüedades, etc.

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:

CODIGO	DESCRIPCION	2014
622	Reparaciones y conservación	86.700,59
62200000000	REPARACIONES Y CONSERVACION	36.351,86
62200000001	REPARACIONES Y CONSERVACION AYUNTAMIENTO	348,73
62200000002	REPARACIONES Y CONSERVACION COLEGIOS	50.000,00
623	Servicios de profesionales independientes	11.442,06
62300000000	NOTARIOS, REGISTRADORES, PROCURADORES	1.918,62
62320000000	OTROS SERVICIOS PROF.INDEPENDIENTES	9.523,44
625	Primas de seguros	4.208,45
62500000000	PRIMAS DE SEGUROS	4.208,45
626	Servicios bancarios y similares	47,44
62600000000	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	47,44
627	Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.238,61
62700000000	PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y RELACIONES PUBLICAS	671,23
62700000001	PUBLICACIONES PRENSA, BOE	567,38
628	Suministros	18.225,07
62800000000	SUMINISTROS	0,00
62810000000	MAT.OFICINA, FOTOCOPIAS.	3.215,77
62820000000	CONSUMO TELEFONICO	6.514,62
62830000000	CONSUMO ELECTRICO	8.494,68
629	Otros servicios	153.558,66
62910000000	GTOS COMUNIDAD 17 APA.C/HERRADORES	9.820,90
62910000001	GTOS COMUNIDAD 23 GARAJES C/OVIEDO	3.103,26
62910000002	GTOS COMUNIDAD 16 VIV B°. ESTRELLA	4.527,32
62910000003	GTOS COMUNIDAD 10 VIV.PS.FIRMAS	7.251,34
62910000004	GTOS COMUNIDAD 41 APART. CL. LITERATURA	25.322,71
62910000006	GTOS COMUNIDAD 27 GARAJES C/SOL	3.298,56
62910000007	GTOS COMUNIDAD 16 GARAJES PTE.MADERA	1.335,51
62910000008	GTOS COMUNIDAD 18 VIV B°. ESTRELLA	2.850,88
62910000009	GTOS COMUNIDAD 56 VIV. UA29 MATADERO	29.047,79
62910000010	GTOS COMUNIDAD 20 VPO B°. ESTRELLA	3.678,21
62910000011	GTOS COMUNIDAD 27 VPO CL HELLIN	15.336,03
62910000013	GTOS COMUNIDAD 37 VPO CL PONIENTE	22.305,34
62910000014	GTOS COMUNIDAD 3 VIV B°. ESTRELLA	457,57
62910000099	GTOS COMUNIDAD INMUEBLES VARIOS	25.223,24
631	Otros tributos	65.489,78
63100000000	OTROS TRIBUTOS	65.489,78

Hemos de destacar en este apartado que la partida de limpieza y mantenimiento de los colegios prácticamente ha desaparecido con respecto a 2013 hasta los 50.000,00 € estimados por la posible previsión del pago de los atrasos del 2013. Se han contemplado únicamente con cargo a los presupuestos de la sociedad 348,73 € para trabajos de reparación, mantenimiento e inversiones de infraestructuras por cuenta del ayuntamiento.

El resto de gastos son más propios de la actividad propia de la sociedad y se han estimado proyectando los gastos históricos del año anterior incrementados entre un 2%. 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 (sobre todo garajes).

Respecto al resto de otros gastos de explotación se estiman 65.489,78 para tributos, IAE, Impuesto sobre Bienes inmuebles, etc. y 14.915,76 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.

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	589,65
6 CPU OFICINA + 1 MONITOR APAREJADOR	2170.0000000	1.919,59	116,90
1 ORDENADOR NUEVA ARQUITECTA	2170.0000000	410,72	42,78
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	5.028,76
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	321.281,60	6.425,63
CONSTRUCCION 37 VPO CL. PONIENTE	2210.0000000	2.685.895,53	35.811,94
CONSTRUCCION LOCAL 4 C/ROSARIO	2210.0000000	50.541,72	421,18
CONSTRUCCION LOCAL 8 C/ROSARIO	2210.0000000	66.510,92	443,41
CONSTRUCCION LOCAL 1 COOP.VITRA "LA LLANURA" S14	2210.0000000	15.487,92	129,07
TOTAL GENERAL			292.086,29

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 2014 está previsto un ingreso de 30.000,00 euros procedentes de las imposiciones a plazo fijo que estará condicionada su realización al momento en el que se produzca el pago de los 2.400.000,00 € de dividendos al ayuntamiento.

Figura también la parte correspondiente a la subsidiación de la cuota de amortización algunos de los préstamos de viviendas de alquiler por importe 123.616,12 euros.

13) Gastos financieros.

Corresponden a los intereses de los préstamos de los inmuebles en régimen de alquiler sin restar la subsidiación que aparece como ingreso financiero y los intereses de los inmuebles pendientes de venta ya que los intereses de las promociones durante su ejecución, para la venta o alquiler, se activan como más coste de la promoción.

INTERESES DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	158.619,27
Intereses de préstamo hipotecario 27 viviendas C/ Oviedo	13.303,75
Intereses de préstamo hipotecario c.día manzana 19	2.352,00
Intereses de préstamo hipotecario 41 apartamentos C/ Literatura	10.789,68
Intereses de préstamo hipotecario 20 viviendas Bº Estrella	4.498,67
Intereses de préstamo hipotecario 56 viviendas UA.29 matadero	27.288,12
Intereses de préstamo hipotecario 27 viviendas cl hellin	26.046,73
Intereses de préstamo hipotecario 18 viviendas Bº Estrella	21.392,00
Intereses de préstamo hipotecario 3 viviendas Bº Estrella	3.939,84
Intereses de préstamo hipotecario 37 viviendas cl. Poniente	49.008,48
Intereses de deudas a corto plazo: póliza de crédito, prestamos vvdas pdtes venta	-

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 2013 en los intereses del préstamo de la promoción de 37 VPO de la C/ Poniente que se ha proyectado durante los doce meses del año. 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	985.556,17
Ingresos por alquileres y prestación servicios	714.269,45
Otros ingresos explotación	117.640,59
Ingresos financieros	153.646,12
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	985.556,17
PAGO POR GASTOS	(1.196.665,92)
Gastos de personal	(682.120,23)
Otros gastos de explotación	(355.926,42)
Gastos financieros	(158.619,27)
PAGO INVERSIONES	(5.000,00)
PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES	(1.873.924,56)
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	(1.873.924,56)
PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS	(421.425,40)
27 viviendas C/ Oviedo BBVA	(30.843,00)
20 viviendas Sta.Maria Cabeza CCM	(41.343,92)
1 c.dia manzana 19 CCM	(9.135,16)
41 apartamentos C/Literatura BBVA	(49.627,44)
56 viviendas UA.29 matadero CAJA MURCIA	(82.521,40)
27 viviendas C/ Hellin, 52	(51.415,32)
18 viviendas Barrio Estrella CCM	(60.699,72)
37 viviendas C/ Poniente BBVA	(88.821,60)
3 viviendas Barrio Estrella BBVA	(7.017,84)
TOTAL PAGOS	(3.497.015,88)
FLUJO TESORERIA	(2.511.459,71)
SALDO INICIAL	6.000.000,00
DIVIDENDOS	(2.400.000,00)
SALDO NETO TESORERIA	1.088.540,29

Como se observa para el año 2014 el flujo de tesorería será negativo en 2.511.459,71 € pero no se espera que se produzcan déficit de tesorería ya que la sociedad dispone actualmente de fondos que podrán cubrir ese déficit. Incluso existirá liquidez suficiente para hacer frente al pago de 2.400.000,00 € de dividendos al ayuntamiento. 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	985.556,17
Ingresos por alquileres y prestación servicios	714.269,45
Otros ingresos explotación	117.640,59
Ingresos financieros	153.646,12
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	985.556,17

1.1 Cobro por ingresos.

Se reflejan los cobros que tiene la empresa por los distintos tipos de ingresos atendiendo a su naturaleza.

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.

Durante el próximo año no se ejecutará ninguna promoción por lo que no se producirán cobros por disposiciones de préstamos hipotecarios ni anticipos de subvenciones al promotor de vivienda. 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 y 152 VPO S12 por importe de 229.758,01 € y las subvenciones al promotor de viviendas de alquiler de las promociones de 27 VPO C/ Hellín, 3 VPO del Barrio de la Estrella y 37 VPO C/ Poniente de 943.608,00 € de los que por prudencia y experiencia no estimamos el cobro de ninguna de ellas.

2) PRESUPUESTO DE PAGOS.

PAGO POR GASTOS	(1.196.665,92)
Gastos de personal	(682.120,23)
Otros gastos de explotación	(355.926,42)
Gastos financieros	(158.619,27)
PAGO INVERSIONES	(5.000,00)
PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES	(1.873.924,56)
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	(1.873.924,56)
PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS	(421.425,40)
27 viviendas C/ Oviedo BBVA	(30.843,00)
20 viviendas Sta.Maria Cabeza CCM	(41.343,92)
1 c.dia manzana 19 CCM	(9.135,16)
41 apartamentos C/Literatura BBVA	(49.627,44)
56 viviendas UA.29 matadero CA.JA MURCIA	(82.521,40)
27 viviendas C/ Hellin, 52	(51.415,32)
18 viviendas Barrio Estrella CCM	(60.699,72)
37 viviendas C/ Poniente BBVA	(88.821,60)
3 viviendas Barrio Estrella BBVA	(7.017,84)
TOTAL PAGOS	(3.497.015,88)

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 5.000,00 € para pagos de inversiones en equipos informáticos, mobiliario, etc.

2.3 Pago construcción promociones.

PAGOS ADQUISICIÓN SOLARES Y URBANIZACIÓN	pagos	V. Adquis.	Gtos. Urbaniz.	% ejec.URBAN
ADQUISICION SOLARES	450.000,00	0,00	450.000,00	
suelo URBANIZACIÓN 50	450.000,00		450.000,00	100,00%
	0,00			
OBRAS URBANIZACION	1.423.924,56	423.924,56	1.000.000,00	
UA55-56	1.000.000,00		1.000.000,00	100,00%
S10	423.924,56	423.924,56		

En este año 2014 no se estiman pagos por la ejecución de promociones de viviendas al igual que se ha hecho en los cobros. Si se prevé en el apartado de urbanizaciones que se hará frente al pago del resto de las indemnizaciones del Sector 10 cuyos cheques ya se han emitido y están consignados por 423.924,56 € así como al pago de la urbanización de las UA55 y 56 cuyas obras ya están adjudicadas por 1.000.000,00 €.

Además se estiman otros 450.000,00 € para la compra de un solar en la UA 50 como pago de la ejecución de las obras de dicha unidad de actuación.

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

Al no haber enajenaciones de inmuebles la sociedad no cubre los gastos de explotación con los ingresos comerciales de mercado y aunque la sociedad sigue siendo “de mercado” al cubrir más del 50% de sus gastos con ingresos de mercado, 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 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 genere un estado de déficit estructural para el conjunto del grupo Ayuntamiento de Albacete y entidades dependientes.

La Sociedad se encuentra actualmente en equilibrio financiero, a pesar de la inestabilidad presupuestaria por déficit estructural, ya que Conforme al artículo 24.1 del RD 1463/2007 si en el año 2014 se incurre en pérdidas, como va a ocurrir en el 2013, que no pueden ser

asumidas con cargo a sus fondos propios y el ayuntamiento se ve obligado a reequilibrar la entidad dotando recursos no previstos en su escenario de estabilidad presupuestaria, entonces estaríamos en desequilibrio financiero. Este riesgo de desequilibrio financiero se puede aplazar a medio plazo asumiendo el DEFICIT ESTRUCTURAL PRESUPUESTARIO con cargo a sus fondos propios pero esta asunción es de manera excepcional y no duradera por lo que es necesaria la adopción de medidas para volver a la senda de la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Fdo.- El Economista.

conforme, El Interventor General

Fco. José Huedo Talavera.

Miguel Escribano Giraldo.