

URVIAL

SOCIEDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA, S.L.U.

ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS - 2019

C/ Cruz, 68 02001-Albacete
urvial@amialbacete.com

Tlfno. 967 191 047
Fax 967 191 396

1



**PRESUPUESTO URVIAL 2019 - URVIAL (AYUNTAMIENTO DE ALBACETE) -
Cod.792601 - 13/12/2018**

Hash SHA256:
px+bu95hchYvT3Dzw
ponlhc0Xb368/0SW9v
btyGPFgG=

Documento firmado electrónicamente.

Puede verificar su autenticidad en la dirección <https://sede.dipualba.es/csv/>

Código seguro de verificación: P7K9VV-GRGDMUTE Pág. 1 de 17

-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

C/ Cruz, 68 02001-Albacete
urvial@amialbacete.com

Tlfno. 967 191 047
Fax 967 191 396

2



**PRESUPUESTO URVIAL 2019 - URVIAL (AYUNTAMIENTO DE ALBACETE) -
Cod.792601 - 13/12/2018**

Documento firmado electrónicamente.
Puede verificar su autenticidad en la dirección <https://sede.dipualba.es/csv/>

Código seguro de verificación: P7K9VV-GRGDMUTE Pág. 2 de 17

Hash SHA256:
px+bu95hchYvT3Dzw
ponlhc0Xb368/0SW9v
btyGPFgG=

-CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Comentar de la cuenta de pérdidas y ganancias a nivel general que para el próximo año 2019, dentro de la actividad de promoción y venta, se ha previsto la posible enajenación de tres locales que la sociedad tiene alquilados con opción a compra (que figuran en inmovilizado) y un local a AMIAB cuya licitación y adjudicación se realizó en 2018 (que figura en existencias), por lo que para este año 2019 además de los ingresos de 790.079,00 € que se han presupuestado por la principal actividad de arrendamiento y los 641.499,24 € de ingresos por las encomiendas de gestión, tenemos también importantes ingresos por venta de inmuebles.

Así, comparativamente entre las principales diferencias de la cuenta de pérdidas y ganancias prevista del año 2019, de la cuenta de pérdidas y ganancias con la que se prevé cerrar el 2018, se encuentran en que los ingresos diversos por encomiendas de gestión se han ampliado por los encargos correspondientes a los planes de autoprotección del IMD y EEII, así como por el encargo de gestión de los ARRUS, siendo los ingresos por arrendamiento prácticamente los mismos, y ampliándose algo también los ingresos por venta de inmuebles.

Por otro lado, en cuanto a los gastos de explotación son prácticamente similares con la misma tendencia que los ingresos por arrendamiento, ya que no está previsto la entrada en explotación de nuevas promociones de viviendas de alquiler. Con la excepción de:

- los gastos de reparaciones y conservación de inmuebles, cuya adjudicación del nuevo contrato ha supuesto un incremento importante de gasto.
- Los gastos de servicios profesionales externos a contratar como ayuda para el desarrollo de los encargos de gestión de los planes de emergencia. La mayoría de los gastos de la encomienda de gestión de viviendas municipales serán asumidos directamente por la Gerencia de Urbanismo (ente encomendante) por lo que tampoco se han contemplado en el presupuesto de gastos, únicamente los de personal como partes de la encomienda.
- Los gastos de personal que experimentan también un incremento al prever la contratación de un nuevo auxiliar administrativo, además del sustituto por jubilación, y la promoción profesional de dos plazas de jefe de grupo entre los trabajadores.

La constitución formal de la sociedad en ente instrumental del ayuntamiento ha traído consigo la realización de distintas encomiendas de gestión, que ya empezaron en el año 2017, que contribuyen a la obtención de beneficios y de la consecución del equilibrio financiero de la sociedad. Así para el 2019 se estima un beneficio de 109.981,26 € ya que se han previsto 641.499,24 € como ingresos por distintas encomiendas de gestión (viviendas municipales, asentamientos irregulares, EDUSI, planes de emergencia, etc.).

C/ Cruz, 68 02001-Albacete
urvial@amialbacete.com

Tlfno. 967 191 047
Fax 967 191 396

3



**PRESUPUESTO URVIAL 2019 - URVIAL (AYUNTAMIENTO DE ALBACETE) -
Cod.792601 - 13/12/2018**

Documento firmado electrónicamente.
Puede verificar su autenticidad en la dirección <https://sede.dipualba.es/csv/>

Código seguro de verificación: P7K9VV-GRGDMUTE Pág. 3 de 17

Hash SHA256:
px+bu95hchYvT3Dzw
ponlhc0Xb368/0SW9v
btyGPFgG=

Por otro lado, comentar que, para el próximo año se quieren acometer las obras de ejecución de la urbanización del Sector 10 y las obras de una promoción de 16 VPO en el Barrio de la Estrella para alquiler, por lo que 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 de este sector, cuyo posible retorno de la inversión será a muy largo plazo porque las promociones de viviendas para venta o alquiler que se puedan desarrollar sobre el suelo que se genere por el desarrollo del Sector 10 lo serán a un largo plazo. Es por ello por lo que durante el año 2018 se aprobó por la Junta General de Accionistas una ampliación de capital de 3.999.655,00 que a día de hoy aun esta por desembolsar y escriturar pero que cuando se lleve a cabo ayudará a la consecución del equilibrio financiero y económico necesario para acometer esas importantes inversiones.

LOS FIRMANTES DE ESTE DOCUMENTO SE MUESTRAN EN LA PRIMERA PÁGINA DEL MISMO

C/ Cruz, 68 02001-Albacete
urvial@amialbacete.com

Tlfno. 967 191 047
Fax 967 191 396

4



**PRESUPUESTO URVIAL 2019 - URVIAL (AYUNTAMIENTO DE ALBACETE) -
Cod.792601 - 13/12/2018**

Hash SHA256:
px+bu95hchYvT3Dzw
ponlhc0Xb368/0SW9v
btyGPFgG=

Documento firmado electrónicamente.
Puede verificar su autenticidad en la dirección <https://sede.dipualba.es/csv/>

Código seguro de verificación: P7K9VV-GRGDMUTE Pág. 4 de 17

A) OPERACIONES CONTINUADAS	2019
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.395.517,61
a) Ventas	605.438,61
b) Prestaciones de servicios, alquileres	790.079,00
c) Prestaciones de servicios, encomiendas	0,00
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-467.659,36
5. Otros ingresos de explotación	641.499,24
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	641.499,24
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	0,00
c) Ingresos excepcionales	0,00
6. Gastos de personal	-945.666,22
a) Sueldos, salarios y asimilados	-707.079,87
b) Cargas sociales	-238.586,36
7. Otros gastos de explotación	-428.557,05
a) Servicios exteriores	-391.879,56
b) Tributos	-21.277,49
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-15.000,00
d) Otros gastos de gestión corriente	-400,00
e) Gastos excepcionales	-5.000,00
8. Amortización del inmovilizado	-342.267,13
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	81.838,05
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)	-65.294,86
12. Ingresos financieros	306.955,36
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	306.955,36
b2) En terceros	306.955,36
13. Gastos financieros	-131.679,24
b) Por deudas con terceros	-131.679,24
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12 + 13 + 14 + 15 + 16)	175.276,12
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)	109.981,26
17. Impuesto sobre beneficios	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3 + 17)	109.981,26
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4 + 18)	109.981,26

LOS FIRMANTES DE ESTE DOCUMENTO SE MUESTRAN EN LA PRIMERA PÁGINA DEL MISMO

C/ Cruz, 68 02001-Albacete
 urvial@amialbacete.com

Tlfno. 967 191 047
 Fax 967 191 396

5



PRESUPUESTO URVIAL 2019 - URVIAL (AYUNTAMIENTO DE ALBACETE) -
Cod.792601 - 13/12/2018

Hash SHA256:
 px+bu95hchYvT3Dzw
 ponlhc0Xb368/0SW9v
 btyGPFgG=

Documento firmado electrónicamente.

Puede verificar su autenticidad en la dirección <https://sede.dipualba.es/csv/>

Código seguro de verificación: P7K9VV-GRGDMUTE Pág. 5 de 17

1) Importe neto de la cifra de negocios.

La cifra de negocios se compone de la facturación por el arrendamiento y por la enajenación de inmuebles, ya que las encomiendas de gestión se contabilizan en otros ingresos de explotación.

En cuanto a la enajenación de inmuebles se ha previsto la venta de tres locales alquilados con opción de compra cuyo contrato finaliza el próximo año y de un local adjudicado a AMIAB mediante subasta pública.

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Precio Venta
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	605.438,61
venta locales opcion a compra:3 locales	284.438,61
AMIAB	321.000,00

El detalle de los ingresos por arrendamiento de inmuebles es:

705	Prestaciones de servicios	790.079,00
7050.0000001.	ALQUILER 12 GARAJES 60VS12	6.169,00
7050.0000002.	ALQUILER 12 GARAJES 152VS12	4.545,00
7050.0000006.	ALQUILER 11 VPO 134 VPO S1	54.579,28
7050.0003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA	22.545,79
7050.0003001.	ALQUILER 20 VPO BARRIO ESTRELLA	57.477,72
7050.0003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERATURA	78.494,12
7050.0003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA	141.494,83
7050.0003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO	63.100,21
7050.0003005.	ALQUILER 27 GARAJES CL SOL	11.520,31
7050.0003006.	ALQUILER 16 GARAJES PTE. MADERA	1.267,15
7050.0003007.	ALQUILER DISEMINADAS	61.312,56
7050.0003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN	55.596,45
7050.0003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE	81.786,68
7050.0003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA	27.050,72
7050.0003011.	ALQUILER 3 VPO BARRIO ESTRELLA	8.001,48
7050.1000006.	ALQUILER 11 VPO 134 VPO S1 (GTOS CDAD)	1.031,51
7050.1003000.	ALQUILER 16 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	1.003,47
7050.1003002.	ALQUILER 41 VPO PRIMERA LITERATURA (GTOS CDAD)	24.626,67
7050.1003003.	ALQUILER 56 VPO PTE MADERA (G.CDAD)	28.105,12
7050.1003004.	ALQUILER 27 VPO CL OVIEDO (GTOS CDAD)	14.481,81
7050.1003007.	ALQUILER DISEMINADAS (GTOS CDAD)	1.909,07
7050.1003008.	ALQUILER 27 VPO CL HELLIN (GTOS CDAD)	19.083,64
7050.1003009.	ALQUILER 37 VPO CL PONIENTE (GTOS CDAD)	23.565,97
7050.1003010.	ALQUILER 18 VPO BARRIO ESTRELLA (GTOS CDAD)	1.330,44

Se ha contemplado la disminución de los ingresos de alquiler de los tres locales que ejecutarán su opción de compra y se ha incrementado por los ingresos de las tres viviendas que se compraron en el año 2018.

El arrendamiento incluye también la facturación de gran parte de los gastos de comunidad de los inmuebles arrendados 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 reflejan los costes de las ventas estimadas que forman parte del epígrafe 1) de la cifra de negocios, tanto los costes de construcción como los gastos directos como los costes del suelo. Así para este año 2019 se ha estimado la venta de tres locales alquilados con opción a compra y de otro local más adjudicado en 2018.

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Costes	Suelo	Beneficio
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	300.657,90	167.001,46	137.779,25
venta locales opcion a compra:3 locales	180.000,00		104.438,61
AMAB	120.657,90	167.001,46	33.340,64

5) Otros ingresos de explotación.

Se reflejan otros ingresos fuera de la cifra de negocios, pero dentro de la actividad ordinaria de la sociedad.

Así, el detalle de los ingresos por encomiendas de gestión que figuran en otros ingresos de explotación es:

ENCARGO DE GESTIÓN Gestión viviendas municipales	206.000,00
ENCARGO DE GESTIÓN Gestión asentamientos Irregulares	90.000,00
ENCARGO DE GESTIÓN EDUSI	183.466,77
ENCARGO DE GESTIÓN Tu Ciudad Alquila	25.000,00
ENCARGO DE GESTIÓN planes autoprotección IMD	40.000,00
ENCARGO DE GESTIÓN planes autoprotección Escuelas	35.000,00
ENCARGO DE GESTIÓN Centro Participacion Ciudadana EDUS	32.032,47
ENCARGO DE GESTIÓN ARRUS	30.000,00

Las otras partidas de este epígrafe lo compondrían las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio derivadas de la cesión gratuita de suelo de las promociones de inmuebles vendidos, que en este caso no se han estimado puesto que los locales que figuran que se venderán no se construyeron en suelo cedido gratuitamente;

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Ingresos dif.
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	0,00
venta locales opcion a compra:3 locales	
AMAB	

y los ingresos excepcionales que tampoco se presupuestan.

6) Gastos de personal.

Los gastos de personal se corresponden con la plantilla media actual de la empresa que es de 16,00 personas más el incremento previsto de 1 persona



por la incorporación de un nuevo auxiliar administrativo. También se ha contemplado la promoción interna de dos administrativos a jefe de grupo. Las estimaciones se han realizado a partir de las retribuciones actuales derivadas de la aplicación del convenio colectivo de URVIAL que se ha adherido al convenio colectivo del Ayuntamiento. Con respecto al comparativo de gastos con el 2018 se ha estimado un incremento del 1,5% en la masa salarial.

También se han incluido 5.250,00 € para cursos de formación, salto de antigüedades, dietas por desplazamiento y manutención, etc.

Las cargas sociales se calculan en función del porcentaje que la seguridad social representa actualmente sobre la masa salarial, contemplándose también la posible incidencia por el incremento del tope máximo de la base de cotización.

7) Otros gastos de explotación.

El detalle del grupo a) Servicios exteriores es:

CODIGO	DESCRIPCION	2019
622	Reparaciones y conservación	125.000,00
62200000000	REPARACIONES Y CONSERVACION	125.000,00
62200000001	REPARACIONES Y CONSERVACION AYUNTAMIENTO	
623	Servicios de profesionales independientes	54.292,45
62300000000	NOTARIOS, REGISTRADORES, PROCURADORES	4.829,79
62310000000	SERV.PROF.:TOPOGRAF,ARQ.APA REJADORES	34.855,00
62320000000	OTROS SERVICIOS PROF.INDEPENDIENTES	14.607,66
625	Primas de seguros	3.210,50
62500000000	PRIMAS DE SEGUROS	3.210,50
626	Servicios bancarios y similares	142,37
62600000000	SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILARES	142,37
627	Publicidad, propaganda y relaciones públicas	942,00
62700000000	PUBLICIDAD, PROPAGANDA Y RELACIONES PUBLICAS	778,40
62700000001	PUBLICACIONES PRENSA, BOE	163,60
628	Suministros	32.195,63
62800000000	SUMINISTROS	4.107,81
62810000000	MAT.OFICINA, FOTOCOPIAS.	12.051,10
62820000000	CONSUMO TELEFONICO	4.549,68
62830000000	CONSUMO ELECTRICO	11.487,04
629	Otros servicios	176.096,61
62910000000	GTOS COMUNIDAD 17 APA.C/HERRADORES	7.954,50
62910000001	GTOS COMUNIDAD 23 GARAJES C/OVIEDO	1.959,23
62910000002	GTOS COMUNIDAD 16 VIV Bº. ESTRELLA	4.827,96
62910000003	GTOS COMUNIDAD 10 VIV.PS.FIRMAS	5.850,08
62910000004	GTOS COMUNIDAD 41 APART. CL. LITERATURA	24.101,88
62910000006	GTOS COMUNIDAD 27 GARAJES C/SOL	5.547,03
62910000007	GTOS COMUNIDAD 16 GARAJES PTE.MADERA	1.181,08
62910000008	GTOS COMUNIDAD 18 VIV Bº. ESTRELLA	6.473,17
62910000009	GTOS COMUNIDAD 56 VIV. UA29 MATADERO	29.095,96
62910000010	GTOS COMUNIDAD 20 VPO Bº. ESTRELLA	6.002,05
62910000011	GTOS COMUNIDAD 27 VPO CL HELLIN	18.125,71
62910000013	GTOS COMUNIDAD 37 VPO CL PONIENTE	26.865,99
62910000014	GTOS COMUNIDAD 3 VIV Bº. ESTRELLA	971,90
62910000099	GTOS COMUNIDAD INMUEBLES VARIOS	37.140,07
631	Otros tributos	21.277,49
63100000000	OTROS TRIBUTOS	21.277,49



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., suministro de agua mineral, 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 gran parte se repercuten a los inquilinos, por lo que su contrapartida figura como ingreso en el apartado de prestación de servicios de alquiler. Los que no se repercuten es porque son inmuebles que no están alquilados (de existencias para venta o de inmovilizado para alquilar) o porque en el contrato de arrendamiento se ha estipulado una renta con gastos de comunidad incluidos (sobre todo garajes y algunas viviendas). La mayoría de los gastos se han estimado proyectando los gastos históricos del año anterior incrementados entre un 1,5%, excepto los del contrato de mantenimiento y conservación de inmuebles, cuya adjudicación del nuevo contrato ha supuesto un incremento muy importante de gasto pasando de 5.747,50 €/mes a 7.551,89 €/mes.

Respecto al resto de otros gastos de explotación se estiman 21.277,49 € para tributos, IAE, Plusvalías, Impuesto sobre Bienes inmuebles no repercutibles, tasas de certificados, etc., 15.000,00 € para cubrir pérdidas de créditos comerciales incobrables por clientes de alquiler impagados, 400,00 € otras pequeñas pérdidas de gestión corriente y 5.000,00 € de gastos excepcionales para intereses de demora, indemnizaciones y costas judiciales.

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 inmuebles construidos, así como las subvenciones al promotor de viviendas de alquiler. La cesión gratuita de suelo para inmuebles de alquiler no se imputa a ingresos ya que se quedan en patrimonio neto al no depreciarse.

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.



Código Elemento	Descripción	Cuenta Balance	Base Cálculo	Amortización
21/01/00040	MOBILIARIO OFICINA ATEN.PUBLICO	2160.000000	4.337,00	433,70
21/01/00087	SERVIDOR DELL+WINDOWS SERVER	2170.000000	3.534,70	883,68
21/01/00088	ORDENADORES DELL ADMINISTRACION	2170.000000	4.242,15	1.060,54
21/01/00089	ORDENADORES DELL EQUIPO TECNICOS	2170.000000	3.363,85	840,96
21/01/00090	EQUIPO ALMACENAMIENTO COPIAS NAS	2170.000000	452,92	113,23
21/01/00094	IMPRESORA PLOTTER HP DESIGNJET Z5200 POSTSCRIPT	2170.000000	3.868,43	967,11
21/01/00095	1 ORDENADOR DELL VOSTRO 3250 (APAREJADOR)	2170.000000	577,17	144,29
22/01/00001	CONSTRUCCION 17 AP+ 10 VIV+ 23 GAR. CL. OVIEDO	2210.000000	1.176.486,01	23.480,80
22/01/00002	CONSTRUCCION 16 VPO Bº ESTRELLA	2210.000000	752.823,72	15.026,89
22/01/00003	CONSTRUCCION VIV CL LOGROÑO, 13 BJ + GARAJE	2210.000000	57.840,69	1.154,65
22/01/00004	CONSTRUCCION 41 APA. CL. PRIMERA LITERATURA	2210.000000	1.639.378,51	32.787,57
22/01/00005	CONSTRUCCION CENTRO DIA MUJERES CL SOL	2210.000000	281.530,68	5.630,61
22/01/00007	CONSTRUCCION 27 GARAJES CL. SOL	2210.000000	251.438,25	5.028,77
22/01/00008	CONSTRUCCION 16 GARAJES CL NUÑEZ BALBOA	2210.000000	144.517,57	2.890,35
22/01/00009	CONSTRUCCION 20 VPO Bº ESTRELLA	2210.000000	1.558.532,22	31.170,65
22/01/00010	CONSTRUCCION 56 VPO UA,29 MATADERO	2210.000000	3.210.352,20	64.207,04
22/01/00049	CONSTRUCCION 12 GARAJES 60VS12 AVDA MANCHA	2210.000000	119.609,47	2.392,19
22/01/00050	CONSTRUCCION 12 GARAJES 152VS12 JOSE PRAT	2210.000000	52.360,83	1.047,22
22/01/00054	CONSTRUCCION 1 VPO STA.ANA (15 VPO)	2210.000000	132.375,89	2.647,52
22/01/00055	CONSTRUCCION 27 VPO CL HELLIN, 52	2210.000000	1.643.206,89	32.864,14
22/01/00056	CONSTRUCCION 18 VPO Bº ESTRELLA	2210.000000	1.585.871,52	31.717,43
22/01/00057	CONSTRUCCION 3 VPO Bº ESTRELLA	2210.000000	321.281,60	6.425,63
22/01/00062	CONSTRUCCION 37 VPO CL. PONIENTE	2210.000000	2.685.895,53	53.717,91
22/01/00066	CONSTRUCCION LOCAL 4 C/ROSARIO	2210.000000	50.541,72	1.010,83
22/01/00074	CONSTRUCCION LOCAL 3.1 C/ROSARIO	2210.000000	46.837,53	936,75
22/01/00076	CONSTRUCCION LOCAL 3.2 C/ROSARIO	2210.000000	42.557,12	851,14
22/01/00080	CONSTRUCCION LOCAL 6.2 C/ROSARIO	2210.000000	50.294,78	1.005,90
22/01/00082	CONSTRUCCION LOCAL 7 C/ROSARIO	2210.000000	73.754,69	1.475,09
22/01/00084	CONSTRUCCION 11 VIV. 134 VPO S1	2210.000000	922.486,02	18.449,72
22/01/00086	CONSTRUCCION LOCAL 3.1 OSCAR WILDE SC EL MIRADOR	2210.000000	16.097,00	321,94
22/01/00091	CONSTRUCCION VIV CL GONZALEZ RUBIO ATC 1C	2210.000000	62.760,95	1.255,22
22/01/00093	CONSTRUCCION LOCAL 3.2 OSCAR WILDE SC EL MIRADOR	2210.000000	16.382,91	327,66
TOTAL GENERAL			342.267,13	

9) Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero.

Corresponden a la imputación en el ejercicio de los ingresos diferidos por la cesión de inmuebles construidos 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 las 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 al ser suelo 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 ventas de inmuebles de arrendamiento de la sociedad, ni nuevas cesiones gratuitas a favor de otras entidades por las que haya que dotar la correspondiente pérdida por el valor cedido. La posible venta de inmuebles de arrendamiento con opción a compra se reflejaría en el apartado 1) en el epígrafe de ventas.

12) Ingresos financieros.

Aquí se reflejarían los ingresos de las cuentas corrientes y/o de los plazos fijos para obtener rendimiento de las puntas de tesorería. Así, para el próximo año 2019 no hay previstos ingresos de esta naturaleza, ya que la remuneración de los saldos es prácticamente inexistente.

Figura también la parte correspondiente a la subsidiación de la cuota de amortización de algunos de los préstamos procedentes de los Planes de Vivienda de alquiler por importe 306.955,36 €.

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.

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

INTERESES DE DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO	131.679,24
--	------------

Se han calculado a partir de los datos de los cuadros actuales de amortización de los préstamos pudiendo sufrir pequeñas variaciones en función de la evolución del tipo de interés futuro.



- ESTADO DE TESORERIA

PRESUPUESTO DE TESORERIA	
COBRO POR INGRESOS	2.273.772,21
Ingresos por alquileres y prestación servicios	790.079,00
Otros ingresos explotación	641.499,24
Ingresos financieros	306.955,36
Ingresos por enajenación inmuebles	535.238,61
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	2.273.772,21
PAGO POR GASTOS	(1.505.902,51)
Gastos de personal	(945.666,22)
Otros gastos de explotación	(428.557,05)
Gastos financieros	(131.679,24)
PAGO INVERSIONES	(20.000,00)
PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES/URBANIZACIONES	(3.294.000,00)
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	(984.000,00)
Adquisición solares y/o obras urbanización	(2.310.000,00)
PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS	(505.300,00)
27 viviendas C/ Oviedo BBVA	(40.000,00)
20 viviendas Sta.Maria Cabeza CCM	(52.000,00)
1 c.dia manzana 19 CCM	(10.800,00)
41 apartamentos C/Literatura BBVA	(58.500,00)
56 viviendas UA.29 matadero CAJA MURCIA	(100.500,00)
27 viviendas C/ Hellin, 52	(64.000,00)
18 viviendas Barrio Estrella CCM	(69.000,00)
37 viviendas C/ Poniente BBVA	(102.000,00)
3 viviendas Barrio Estrella BBVA	(8.500,00)
TOTAL PAGOS	(5.325.202,51)
FLUJO TESORERIA	(3.051.430,30)
SALDO INICIAL	7.000.000,00
DIVIDENDOS	
SALDO NETO TESORERIA	3.948.569,70

Como se observa para el año 2019 el flujo de tesorería será negativo en 3.051.430,30 €, pero no se espera que se produzcan déficit de tesorería ya que la sociedad dispone actualmente de fondos que podrán cubrir ese déficit, tanto de recursos propios generados por la sociedad como procedentes de la reciente ampliación de capital por 3.999.655,00 €. Debido a las grandes magnitudes cualquier variación sobre la estimación de cobro de saldos pendientes, ingresos, etc., puede suponer importantes diferencias sobre las cantidades señaladas.



1) PRESUPUESTO DE COBROS.

COBRO POR INGRESOS	2.273.772,21
Ingresos por alquileres y prestación servicios	790.079,00
Otros ingresos explotación	641.499,24
Ingresos financieros	306.955,36
Ingresos por enajenación inmuebles	535.238,61
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	2.273.772,21

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 (encomiendas) e ingresos financieros, que damos por cobrados en su totalidad; y por otro lado tendríamos el cobro por los inmuebles enajenados.

ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Ingresos dif.	Costes	Suelo	Beneficio
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	0,00	300.657,90	167.001,46	137.779,25
venta locales opcion a compra:3 locales		180.000,00		104.438,61
AMiAB		120.657,90	167.001,46	33.340,64
				0,00
				0,00
				0,00
ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	Préstamo hip	Subro.ayud.adj.	Subv.adj.Est.	Flujo monet.
PROMOCIONES ENTREGADAS EJERCICIO	0,00	0,00	0,00	535.238,61
venta locales opcion a compra:3 locales				278.438,61
AMiAB				256.800,00
	0			0,00
	0			0,00
	0			0,00

1.2 Cobro por disposiciones de préstamos y subvenciones.

Durante el próximo año se iniciará la ejecución de la promoción de 16 VPO en el Barrio de la Estrella, pero no se prevén cobros por disposiciones de préstamos hipotecarios ni anticipos de subvenciones al promotor de vivienda, ya que la formalización del préstamo cualificado de VPO no se podrá realizar



hasta la publicación de la adaptación del Plan Estatal de vivienda a la legislación autonómica que aún está pendiente. Tampoco hemos previsto la disposición de otros préstamos para la posible compra de suelo o de ejecución de sectores como el S10 o la UA12 porque no está prevista su formalización.

PAGOS CONSTRUCCION	pagos	P.E.M.	% ejec.PEM	gastos	% ejec. gto.
PROMOCIONES EN EJECUCIÓN 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				
	0,00				
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. VENTA	0,00	0,00		0,00	
	0,00				
	0,00				
	0,00				
	0,00				
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. ALQUILER	984.000,00	1.440.000,00		240.000,00	
8+8 VPO BARRIO ESTRELLA FASE I y II	984.000,00	1.440.000,00	60%	240.000,00	50%
	0,00				
	0,00				

1.3 Cobro por anticipos de los adjudicatarios.

Aunque no se contemplan, dichos cobros se calculaban para las promociones cuyo destino era 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	
8+8 VPO BARRIO ESTRELLA FASE I y II	
	0
	0

1.4 Cobro de subvenciones pendientes de obras ejecutadas.



Actualmente no hay ninguna subvención pendiente de cobro de ningún organismo público.

2) PRESUPUESTO DE PAGOS.

TOTAL COBROS	2.273.772,21
PAGO POR GASTOS	(1.505.902,51)
Gastos de personal	(945.666,22)
Otros gastos de explotación	(428.557,05)
Gastos financieros	(131.679,24)
PAGO INVERSIONES	(20.000,00)
PAGO CONSTRUCCION PROMOCIONES/URBANIZACIONES	(3.294.000,00)
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	(984.000,00)
Adquisición solares y/o obras urbanización	(2.310.000,00)
PAGOS AMORTIZACIÓN PRESTAMOS	(505.300,00)
27 viviendas C/ Oviedo BBVA	(40.000,00)
20 viviendas Sta.María Cabeza CCM	(52.000,00)
1 c.dia manzana 19 CCM	(10.800,00)
41 apartamentos C/Literatura BBVA	(58.500,00)
56 viviendas UA.29 matadero CAJA MURCIA	(100.500,00)
27 viviendas C/ Hellin, 52	(64.000,00)
18 viviendas Barrio Estrella CCM	(69.000,00)
37 viviendas C/ Poniente BBVA	(102.000,00)
3 viviendas Barrio Estrella BBVA	(8.500,00)
TOTAL PAGOS	(5.325.202,51)

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 20.000,00 € para el posible pago de inversiones en adquisición de equipos informáticos, mobiliario, etc.

2.3 Pago construcción promociones.

PAGOS CONSTRUCCION	pagos	P.E.M.	% ejec.PEM	gastos	% ejec. gto.
PROMOCIONES A INICIAR EJEC. ALQUILER	984.000,00	1.440.000,00		240.000,00	
8+8 VFO BARRIO ESTRELLA FASE I y II	984.000,00	1.440.000,00	60%	240.000,00	50%

PAGOS ADQUISICIÓN SOLARES Y URBANIZACIÓN	pagos	V. Adquis.	Gtos. Urbaniz.	% ejec.URBAN
ADQUISICION SOLARES	0,00	0,00	0,00	
	0,00			
	0,00			
OBRAS URBANIZACION	2.310.000,00	150.000,00	2.160.000,00	
UA 12	310.000,00	150.000,00	160.000,00	100,00%
S10	2.000.000,00		2.000.000,00	100,00%

C/ Cruz, 68 02001-Albacete
 urvial@amialbacete.com

Tlfno. 967 191 047
 Fax 967 191 396

15



PRESUPUESTO URVIAL 2019 - URVIAL (AYUNTAMIENTO DE ALBACETE) -
Cod.792601 - 13/12/2018

Documento firmado electrónicamente.
 Puede verificar su autenticidad en la dirección <https://sede.dipualba.es/csv/>

Código seguro de verificación: P7K9VV-GRGDMUTE Pág. 15 de 17

Hash SHA256:
 px+bu95hchYvT3Dzw
 ponlhc0Xb368/0SW9v
 btyGPFgG=

En este año 2019 se estiman pagos para la ejecución de la UA12, en la que parte del cobro como agente urbanizador será mediante aprovechamientos, el inicio de parte de la primera fase del Sector 10 y el inicio de la promoción de alquiler de 16 VPO en el Barrio de la Estrella

2.4 Pagos por amortización de préstamos.

Corresponde a los pagos por la amortización de capital de los préstamos de los inmuebles que se encuentran en alquiler. Para la estimación se han utilizado los cuadros de amortización actuales de los préstamos.

-CONCLUSIONES

El escenario previsto para 2019 es obtener un resultado positivo de 109.981,26 € ya que, aunque la sociedad no cubre los gastos de explotación con los ingresos comerciales de mercado, también tendrá ingresos procedentes del ayuntamiento por la retribución de los encargos de gestión lo que le permitirá solventar el déficit comercial sin perder el carácter "de sociedad de mercado" al cubrir más del 50% de sus gastos ordinarios con ingresos de mercado.

Para el presente ejercicio 2018 se estima que se logrará liquidar con resultado positivo, previsto inicialmente así en los presupuestos, con lo que, si finalmente es así, conforme a la disposición adicional novena de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, estaríamos en un escenario de equilibrio financiero.

«Disposición adicional novena. Redimensionamiento del sector público local.

1. Las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley y los organismos autónomos de ellas dependientes no podrán adquirir, constituir o participar en la constitución, directa o indirectamente, de nuevos organismos, entidades, sociedades, consorcios, fundaciones, unidades y demás entes durante el tiempo de vigencia de su plan económico-financiero o de su plan de ajuste.

Las entidades mencionadas en el párrafo anterior durante el tiempo de vigencia de su plan económico-financiero o de su plan de ajuste no podrán realizar aportaciones patrimoniales ni suscribir ampliaciones de capital de entidades públicas empresariales o de sociedades mercantiles locales que tengan necesidades de financiación. Excepcionalmente las Entidades Locales podrán realizar las citadas aportaciones patrimoniales si, en el ejercicio presupuestario inmediato anterior, hubieren cumplido con los objetivos de estabilidad presupuestaria y deuda pública y su período medio de pago a proveedores no supere en más de treinta días el plazo máximo previsto en la normativa de morosidad.

2. Aquellas entidades que a la entrada en vigor de la presente Ley desarrollen actividades económicas, estén adscritas a efectos del Sistema Europeo de Cuentas a cualesquiera de las Entidades Locales del artículo 3.1 de esta Ley o de sus organismos autónomos, y se encuentren en desequilibrio financiero, dispondrán del plazo de dos meses desde la entrada en vigor de esta Ley para aprobar, previo informe del órgano interventor de la Entidad Local, un plan de corrección de dicho desequilibrio. A estos efectos, y como parte del mencionado plan de corrección, la Entidad Local de la que dependa podrá realizar aportaciones patrimoniales o suscribir ampliaciones de capital de sus entidades solo si, en el ejercicio presupuestario



inmediato anterior, esa Entidad Local hubiere cumplido con los objetivos de estabilidad presupuestaria y deuda pública y su período medio de pago a proveedores no supere en más de treinta días el plazo máximo previsto en la normativa de morosidad.

Si esta corrección no se cumpliera a 31 diciembre de 2014, la Entidad Local en el plazo máximo de los seis meses siguientes a contar desde la aprobación de las cuentas anuales o de la liquidación del presupuesto del ejercicio 2014 de la entidad, según proceda, disolverá cada una de las entidades que continúe en situación de desequilibrio. De no hacerlo, dichas entidades quedarán automáticamente disueltas el 1 de diciembre de 2015.

Los plazos citados en el párrafo anterior de este apartado 2 se ampliarán hasta el 31 de diciembre de 2015 y el 1 de diciembre de 2016, respectivamente, cuando las entidades en desequilibrio estén prestando alguno de los siguientes servicios esenciales: abastecimiento domiciliario y depuración de aguas, recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos, y transporte público de viajeros.

Esta situación de desequilibrio financiero se referirá, para los entes que tengan la consideración de Administración pública a efectos del Sistema Europeo de Cuentas, a su necesidad de financiación en términos del Sistema Europeo de Cuentas, mientras que para los demás entes se entenderá como la situación de desequilibrio financiero manifestada en la existencia de resultados negativos de explotación en dos ejercicios contables consecutivos.

Artículo 24.1 del RD 1463/2007 Incumplimiento del equilibrio financiero por las entidades del artículo 4.2 de este reglamento

1. Se considerará que las entidades comprendidas en el ámbito del artículo 4.2 del presente reglamento se encuentran en situación de desequilibrio financiero cuando, de acuerdo con los criterios del plan de contabilidad que les resulte aplicable, incurran en pérdidas cuyo saneamiento requiera la dotación de recursos no previstos en el escenario de estabilidad de la entidad del artículo 4.1 a quien corresponda aportarlos.

La situación de desequilibrio se deducirá tanto de los estados de previsión de gastos e ingresos, como de sus cuentas anuales, y conllevará la elaboración, bajo la supervisión de los servicios competentes de la entidad local de la que dependan, de un plan de saneamiento para corregir el desequilibrio, entendiéndose por tal que la entidad elimine pérdidas o aporte beneficios en el plazo de tres años.

2. Cuando se produzca la situación definida en el apartado anterior, las cuentas anuales de la entidad en desequilibrio se complementarán con un informe de corrección de desequilibrios a efectos de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria, en el que se detallarán las medidas a adoptar en el futuro para corregirla y, una vez aprobadas por su junta general u órgano competente, se elevará al Pleno de la entidad local de la que depende, para conocimiento.

El plan de saneamiento previsto en el párrafo segundo del apartado anterior habrá de presentarse a la aprobación del Pleno de la entidad local de la que dependa, dentro del plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación de las cuentas por la junta general u órgano competente.

Aprobado por el Pleno, el plan de saneamiento se someterá a los mismos requisitos de aprobación y seguimiento establecidos para los planes económico-financieros de la correspondiente entidad local."

