



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y
FINANCIACIÓN DE LA EMUSER**

EJERCICIO 2021



E M U S E R

MEMORIA 2020

Y

**PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES
Y FINANCIACION AÑO 2021**

MEMORIA 2020

ANTECEDENTES

La Empresa Municipal de Urbanismo Suelo, y Vivienda se constituyó en Ciudad Real el día 6 de Julio de 2005, con el objetivo de proveer de vivienda a las personas jóvenes, con rentas más bajas, etc., siendo su Objeto Social entre otros, gestionar la promoción, gestión, urbanización, construcción y rehabilitación de viviendas, equipamientos y otros inmuebles de cualquier régimen, incluidos los de protección existentes o los que pudieran crearse.

En septiembre de 2014 EMUSVI (Empresa Municipal de Urbanismo, Suelo y Vivienda) fue disuelta por acuerdo adoptado por su Junta General, entrando así en fase de disolución.

En octubre de 2015, la Junta General acuerda la reactivación de la Empresa, y su vuelta a la vida activa. Como consecuencia de lo anterior, quedan cesados los liquidadores de la sociedad.

En la misma Junta también se toma la decisión de modificar el artículo 1 de los Estatutos Sociales en cuanto a la denominación social de la Empresa, que pasa a llamarse Empresa Municipal de Servicios de Ciudad Real, S.L.

SITUACIÓN ACTUAL

Con fecha 9 de enero de 2017, se contrató a una persona para cubrir el puesto de Gerente de la Empresa. Desde ese momento hasta ahora, se ha desarrollado tanto el trabajo administrativo: facturación y gestión de los alquileres de las oficinas del edificio sede de EMUSER, y de las viviendas de la calle Cantábrico, cumplimiento de obligaciones contables, formales y fiscales de EMUSER, como la gestión tanto del edificio como de las viviendas. Esto ha supuesto la revisión y adaptación de los contratos tanto de suministros (electricidad, datos, telefonía,...) como de servicios (mantenimiento, limpieza, mantenimiento informático,...) del edificio así como de las oficinas de EMUSER situadas en la 4ª planta del mismo.



Una vez normalizada la situación tanto con las empresas asentadas en el edificio, como con los inquilinos de las viviendas propiedad de EMUSER, su labor, dentro de la gestión de su patrimonio, es dar un servicio tanto a estas Empresas, como en especial a las familias, que tienen viviendas alquiladas en su promoción de la C. Cantábrico, lo que va más allá de la emisión de facturas y recibos, y tiene que ver con mantenimientos, gestión de servicios y suministros, seguros y gestión de incidencias, análisis y facilidades para el pago a las familias que por circunstancias sobrevenidas lo necesitan, sin dejar de lado las labores administrativas, formales y fiscales, así como de gestión y previsión económica y financiera para poder observar y evaluar la situación de la Empresa en cada momento y tomar las decisiones o realizar la actuaciones que puedan garantizar el servicio que presta.

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

Los ingresos que actualmente tiene EMUSER proceden exclusivamente de la gestión de sus activos, no percibiendo ningún ingreso bien como transferencia corriente o transferencia de capital del Ayuntamiento de Ciudad Real.



PROGRAMA DE ACTUACION INVERSIONES Y FINANCIACION. AÑO 2021.

ACTIVIDADES AÑO 2020 Y 2021

OBJETIVOS

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

EMUSER está ejecutando determinadas actuaciones con el fin de estabilizar su situación económica y financiera, y regular los flujos de tesorería. Para conseguirlo, se está tratando de minimizar los gastos de explotación, y aumentar los ingresos, en la medida de lo posible.

Como parte de estas actuaciones encaminadas a estabilizar los flujos de tesorería, se buscan opciones que permitan generar tesorería, y estabilizar sus flujos, para afrontar pagos mensuales de sus créditos y gastos generales y evitar desajustes en determinados momentos.

Con la situación generada por la pandemia de COVID19, una de las actuaciones que se realizó por parte de EMUSER fue solicitar un periodo de carencia desde junio de 2020 hasta mayo 2021 del préstamo que se mantiene con Bankinter por la financiación de la construcción del Edificio Multifuncional. Esta carencia se aplica sin coste alguno, y no modifica las condiciones del préstamo, sólo implica el pago de interés (no de cuota) durante el periodo concedido, una vez se reactiven los pagos a partir del 11 de junio de 2021, se mantiene el plazo y el tipo de interés, y la cuota será la que corresponda en función del importe pendiente en el momento de la reactivación.

Siendo conscientes de las limitaciones que había en aquel momento para el normal desarrollo de la actividad con las que se estaban enfrentando tanto empresas como autónomos, y de las incertidumbres y los perjuicios económicos que esta situación estaba acarreado, se tomó la decisión de apoyar a nuestras empresas arrendatarias, con una reducción del 50% de la cuota de alquiler, durante los meses de abril y mayo, como medida de ayuda para paliar esta crisis.

Asimismo, se informó y orientó a los inquilinos de las viviendas en alquiler con opción a compra de las posibilidades que les ofrecía el RD 11/2020 con respecto a sus contratos de arrendamiento, para aquellos que a consecuencia de la emergencia sanitaria ocasionada por el COVID-19, se encontrasen en una situación de vulnerabilidad económica.

Los alquileres (tanto de oficinas como de viviendas) son la única fuente de ingresos de la Empresa Municipal.

Durante este año 2020 se ha conseguido alquilar y por tanto obtener un rendimiento, todos los despachos y espacios disponibles que hay en el Edificio Multifuncional, cumpliendo así la finalidad del mismo, como vivero de empresas.

Se están realizando los trámites y actuaciones necesarias para la enajenación de existencias, como son los locales de la calle Cantábrico, o las plazas de garaje y trasteros, que no se encuentran acogidos a ningún régimen de protección oficial, pues no tienen calificación.

El proyecto de la venta de 5 de las viviendas de la promoción de la calle Cantábrico, algunas para cupos especiales y otras para el general, se ha retrasado debido a la situación de alarma, pero ya se ha retomado, y avanzado en él, y se llevará a cabo durante el próximo ejercicio 2021.

También se están valorando opciones para poder darle salida a la construcción de Alonso Céspedes de Guzmán, sacarlo a subasta para su enajenación y que finalmente se le pueda dar el uso para el que se concibió, de vivienda.

Por otro lado se sigue tramitando ante la Administración del Estado, la modificación de la categorización de Emuser, que actualmente está clasificada como “Administración Pública”, a la nueva clasificación de “Empresa de Mercado”, al no tener origen sus ingresos de explotación de la Administración titular de su capital social, Ayuntamiento de Ciudad Real, sino de su propia actividad, y todo ello a los efectos del Sistema Europeo de Cuentas (SEC 2010). En este sentido se han enviado los informes correspondientes a los ejercicios 2014 a 2019, sin haber recibido aún respuesta.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

COMENTARIOS A LA CUENTA DE RESULTADOS

A continuación vamos a analizar los resultados del año que finaliza y la previsión para el próximo. Son partidas que configuran la cuenta de pérdidas y ganancias, las cuales no necesariamente tienen una relación directa con la tesorería, es decir, hay gastos/ingresos contables que no suponen una salida/entrada de caja, como la amortización de las infraestructuras o la variación de existencias, y pagos que no suponen un gasto, como las amortizaciones de principal de los préstamos.

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

DEBE		2020	2021	HABER		2020	2021
A) GASTOS		-290.140,21	-707.071,49	B) INGRESOS		256.484,10	695.089,31
1. Compras:		0,00	0,00	1. Ingresos de explotación:		256.484,10	695.089,31
				Venta viviendas	0,00	516.885,09	14
				Venta garajes, trasteros, locales	31.600,00	13.000,00	15
				Prestación de Servicios	55.000,00	0,00	16
				Ingresos Por Arrendamientos	120.492,29	120.923,02	17
				Otros Ingresos de Explotación	49.391,81	44.281,21	18
				Exceso de Provisiones	0,00	0,00	
2. Variación de existencias:		56.020,14	-452.197,21				
1	Variación de existencias de mercaderías	56.020,14	-452.197,21				
3. Gastos de personal :		-60.279,44	-60.318,48				
2	Sueldos y salarios	-42.371,39	-42.399,96				
	Seguridad social a cargo de la empresa	-15.508,05	-15.518,52				
3	Indemnizaciones y Otros Gastos	-2.400,00	-2.400,00				
4. Otros gastos de explotación:		-285.880,91	-194.555,80				
	Arrendamientos y cánones	0,00	0,00				
4	Reparaciones y Conservación	-22.819,72	-24.590,00				
5	Servicios de profesionales independientes	-18.789,79	-14.700,00				
6	Primas de seguros	-6.511,62	-6.837,20				
7	Servicios bancarios y similares	-911,21	-840,00				
	Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas	0,00	0,00				
8	Suministros	-21.475,36	-23.343,00				
9	Otros servicios	-37.783,02	-35.767,06				
10	Otros Tributos y Tasas	-25.655,67	-26.168,78				
11	Pérdidas Cancelación Contratos AOC	-89.624,76	0,00				
12	Amortizaciones	-62.309,76	-62.309,76				
	Otros Resultados	0,00	0,00				
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN				I. PERDIDAS DE EXPLOTACION		-33.656,11	-11.982,18
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS				II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		49.172,22	36.816,98
5. Gastos financieros y gastos asimilados:		-28.518,24	-27.468,22	2. Ingresos financieros		77.690,46	64.285,20
13	Intereses y Amortización de deudas a largo plazo	-28.518,24	-27.468,22	Ingresos de Créditos			
				Otros Ingresos Financieros		77.690,46	64.285,20
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		15.516,11	24.834,80	III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		0,00	
6. Gastos Extraordinarios				3. Ingresos Extraordinarios		350,26	
	Gastos Extraordinarios			Ingresos Extraordinarios		350,26	
V. BENEFICIOS/PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS		15.866,37	24.834,80				0,00

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

(1) Variación de existencias.

- En el año 2020 el importe refleja la entrada en balance como existencias de la vivienda que ha quedado vacía por la renuncia del inquilino a su contrato de alquiler con opción a compra, al coste al que estaba valorada en el momento de la celebración del contrato. También la salida como existencias de siete trasteros que se han vendido.

- Para el año 2021 no se ha previsto ninguna cancelación. Sí la venta de cuatro trasteros, pues siguen teniendo bastantes visitas, ya que su precio de venta es competitivo con respecto a los precios de mercado actuales, y se encuentran en una zona con bastante demanda. Pero la parte principal del saldo de variación de existencias corresponde a la estimación de la venta de las 5 viviendas que quedó aplazada y se ha retomado, se espera que el proceso se pueda finalizar en el segundo semestre de 2021.

(2) y (3) Sueldos y Seguridad Social, así como gastos sociales por la asistencia de los Consejeros a los Consejos de Administración y la asistencia de Secretario e Interventor del Ayuntamiento a las Juntas Generales. No está previsto que haya indemnizaciones en 2021.

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

REPARACIONES Y CONSERVACION

	2020	2021
Mantenimiento Informático	4.933,10	4.540,00
Reparaciones y Mantenimiento Edificio EMUSVI	15.370,84	16.200,00
Reparaciones y Mantenimiento C. Cantábrico	486,60	1.500,00
Mantenimiento Ascensores Edificio EMUSVI	<u>2.029,18</u>	<u>2.350,00</u>
	22.819,72	24.590,00

a) Mantenimiento informático: Contrato de mantenimiento mensual de equipos y servidores, gestión de copias de seguridad, dominios y antivirus. También están incluidos los trabajos de diseño y registro de las solicitudes para optar a la compra de las viviendas, así como el coste de mantenimiento de los programas informáticos de Contabilidad y Facturación.

b) Mantenimiento del Edificio Sede de EMUSER que incluye:

- Sistemas de protección contra incendios
- Control, monitorización y mantenimiento del sistema de climatización del edificio.
- Contrato de mantenimiento integral del edificio (electricidad, fontanería, albañilería, carpintería, revisión y limpieza de climatización).
- También incluye las adaptaciones a normativa de las instalaciones (revisiones de seguridad, puerta de garaje, depósitos y grupos de presión para incendios...)

c) Mantenimiento Viviendas C. Cantábrico:

En esta partida se incluyen pequeñas reparaciones que se deben llevar a cabo en algunas viviendas, por causa de humedades o problemas con la caldera o sistemas de calefacción, que no están cubiertas por los seguros de las viviendas, y que se deben atender.

d) Mantenimiento Ascensores: Se trata del contrato de mantenimiento de los ascensores del Edificio Multifuncional.

(5) Notarios, registradores, trabajos de profesionales externos (abogados, Secretario del Consejo de Administración y Asesor Jurídico). En esta partida se han incluidos los costes de asistencia y notaría para la realización de los contratos de compra venta de las 5 viviendas previstas.

(6) Primas de Seguros:

Dado el importante volumen de operaciones e incidencias de las viviendas y trasteros principalmente, y también algunas ocurridas en el edificio, se revisan minuciosamente las coberturas y obligatoriedad de los seguros, intentando siempre ajustar los precios de los seguros contratados, de forma que se mantengan o amplíen coberturas sin incrementar los costes.

(7) Comisiones Bancarias y gastos de mantenimiento de cuentas

(8) Suministros: Facturas de luz correspondientes al Edificio Sede de EMUSER. Desde 2020 se repercute el coste de electricidad correspondiente a cada una de las empresas que se ubican en el edificio, por un lado la parte proporcional de potencia, y por otro lado la parte de uso del sistema de climatización que se encuentra monitorizado.

(9) Otros Servicios:

OTROS SERVICIOS

	2020	2021
Otros servicios	2.644,48	2.400,00
Material de Oficina	100,00	100,00
Otros Servicios: Limpieza	5.875,24	5.880,24
Otros Servicios: Alarmas	324,00	324,00
Otros Servicios: Telefonía y Redes	852,85	864,00
Otros Servicios: Cursos Formación	215,00	200,00
Otros Servicios: Prevención Riesgos Laborales	577,89	200,00
Gastos de Comunidad C/Cantábrico	<u>27.193,56</u>	<u>25.798,82</u>
	37.783,02	35.767,06

La adaptación y sustitución de los contratos a las necesidades reales, ha permitido ajustar y controlar el gasto, y ha supuesto un ahorro muy importante respecto años anteriores a 2017. Aun así se sigue trabajando en la línea de reducir el coste en la medida de lo posible, sin perder en servicio.

Debido a la situación producida por el COVID19, se ha contratado un servicio de Prevención de Riesgos que nos orienta sobre las necesidades de seguridad y protocolos de actuación a llevar a cabo en el edificio y con respecto a las empresas arrendatarias.

(10) Tributos:

El importe de la partida de tributos, corresponde a las liquidaciones practicadas por el Ayuntamiento por tributos locales.

Se trata de uno de los gastos de mayor importe al que debe hacer frente la empresa cada año. Esta partida tiene un gran impacto sobre la cuenta de resultados y por supuesto, sobre la tesorería de EMUSER.

En 2020 y 2021 el gasto por este concepto ha disminuido fundamentalmente debido a la aprobación de la Ordenanza Fiscal C-1, reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que incorpora una nueva bonificación, para que aquellos inmuebles que se dediquen al alquiler con renta limitada, se bonifiquen al 95% del IBI. Se realizó solicitud para poder acogerse a esta reducción que fue evaluada y concedida.

(11) Cancelación/Pérdidas de Opciones de Compra:

Se trata de la cancelación de los derechos de cobro que EMUSER tenía reconocidos por el contrato con Opción de Compra que se ha cancelado al desistir de sus derechos y del contrato los inquilinos en 2020.

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

(13) Resultado Financiero:

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

b) Ingresos Financieros: Corresponden a las actualizaciones financieras de valor de las Opciones de Compra de las viviendas de la calle Cantábrico, así como al reconocimiento de ingresos de la parte de cuota de alquiler de las viviendas que no disminuye la opción de compra.

(14) Ingresos Venta Viviendas. Recoge el ingreso previsto por la venta de las 5 viviendas. Dada la incertidumbre actual sobre la evolución del mercado se ha incluido un precio de venta con un margen mínimo.

(15) Ingresos Venta garajes, trasteros y locales.

(16) Ingresos por Prestación de Servicios: Canon anual de Gofit. Este canon se ha estado generando durante diez años, desde el momento de la concesión en 2010, siendo 2020 el último año con derecho a su cobro. La desaparición de este ingreso tiene también un impacto importante en la tesorería de la empresa que hay que compensar aumentando otros ingresos.



(17) Ingresos por Arrendamientos: Incluyen los ingresos por alquileres del Edificio EMUSER.

(18) Otros Ingresos de Explotación: Incluyen las partidas de comunidad del Edificio, así como los costes de energía que se les repercuten a las empresas arrendatarias. También la comunidad que se les repercute a los inquilinos de las viviendas.

La previsión de actividad para el año 2021 implica una mejora importante en los flujos de tesorería, ya que la venta de existencias (viviendas, trasteros y garajes) aportan tesorería, que se destinará a la amortización de deuda, lo que permitirá disminuir las obligaciones de pago mensuales.

También la nueva bonificación recogida en la ordenanza fiscal mejora el resultado y limita el impacto de la estacionalidad.

Todos estos factores hacen que la previsión tanto en resultado contable, como en términos de flujos de caja sea positiva.

JOSE GONZALEZ-ALBO MORALES, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la entidad EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS DE CIUDAD REAL S.L. con C.I.F.n. B-13413547.E

CERTIFICO :

Que del Libro de Actas de la Sociedad resulta lo siguiente :

1º.- Que el Consejo de Administración de fecha **24 de noviembre de 2.020**, se ha celebrado de forma telemática de conformidad con el Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que modifica en parte el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, convocada según lo dispuesto en el art. 12 de los Estatutos, siguiendo los trámites prevenidos en los arts. 80 y siguientes del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, Real Decreto 2586/86 de 28 de noviembre, por remisión del art. 92 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales

2º.- Que asistieron los siguientes consejera/os :

Dña Susana Martin Arcos, Dña. Nieves Peinado Fernández Espartero, Dña. Maria del Rosario Roncero Garcia Carpintero, D. Pedro Maroto Mojonero, D. Rafael Morales Cazallas, D. Fermín Merino Vera y Dª María Teresa Rodríguez-Rey Expósito.

Interviene como Presidente D. David Serrano de la Muñoza y como Secretario, D. José González-Albo Morales, quien reconoce la identidad de cada uno de los asistentes.

3º.- Se adoptaron entre otros los siguientes acuerdos :

“PRIMERO.- FORMULACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN PARA 2.021

Por el Sr. Presidente se presenta el PAIF para 2.021 que previamente había sido remitido a todos los Consejeros y solicita si alguno de los presentes tiene que realizar alguna observación, tomando la palabra Dña. María del Rosario Roncero, preguntando si se ha solicitado el cambio de sectorización de la empresa pública, cual es la causa que después de varios años siga tramitándose y si existe o no una resolución del Ministerio al respecto. También le gustaría conocer el numero de viviendas de la promoción de la calle Cantábrico, las que están vendidas, arrendadas y las que continúan libres.

La gerente, le contesta que en cuanto a la sectorización, Emuser se limita a remitir la documentación que le solicita la Intervención, que se encarga de su tramitación, por lo

que cualquier información al respecto debe tenerla el Ayuntamiento y que no tiene inconveniente alguno en mandarle copia de esa documentación; y en cuanto a la otra pregunta, en el punto siguiente se tratará.

No habiendo más preguntas y observaciones, por el Sr. Presidente somete a votación la siguiente propuesta :

- 1.- Aprobar la formulación del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación para 2.021.
- 2.- Dar traslado a la Junta General de Socios para su debate y en su caso, aprobación.

Resultando de la votación lo siguiente : :

Votos a favor : 6

Votos en contra : 0

Abstenciones : 2 (De Dña. Maria del Rosario Roncero y de Dña. Nieves Peinado).

Propuesta que es aprobada por MAYORIA".

4º.- Que el Acta fue aprobada a la finalización de la reunión, por unanimidad

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación a veinticuatro de noviembre de dos mil veinte.

Vº Bº

EL PRESIDENTE

Firmado por SERRANO DE LA MUÑOZA
DAVID 05631394M el día 25/11/2020
con un certificado emitido por AC
FNMT Usuarios

Fdo. David Serrano de la Muñoza

EL SECRETARIO

GONZALEZ ALBO
MORALES JOSE -
JOSE -
05631394M
Firmado digitalmente por GONZALEZ ALBO MORALES JOSE - 05631394M
Fecha: 2020.11.24 12:57:05 +01'00'

Fdo.- José Gonzalez-Albo Morales