



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE LA EMUSER

EJERCICIO 2023



E M U S E R

MEMORIA 2022

Y

**PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES
Y FINANCIACION AÑO 2023**

MEMORIA 2022

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 2023.



ACTIVIDADES AÑO 2022 Y 2023

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.

Durante este ejercicio 2022, en el mes de julio, se produjo la venta, mediante subasta pública de la parcela y la construcción en curso que la Empresa tenía en la calle Alonso Céspedes de Guzmán, que llevaba paralizada desde 2013.

El proyecto original incluía 26 viviendas calificadas por la JCCM como Protección Oficial de Precio Tasado. La empresa adquirente finalizará el proyecto y comercializará estas viviendas próximamente. La venta se realizó con presentación de ofertas que se abrieron en Consejo de Administración, y se adjudicó por importe de 509.000€ más el IVA correspondiente.

Durante el ejercicio 2021 se procedió a dotar un deterioro de esta construcción por importe de 436.107,50€ para dejar reflejado en el balance de la Empresa un valor realizable de dicha construcción, aproximado al de mercado, ya que estaba sobrevalorada. Este deterioro ha sido revertido contablemente tras la venta del inmueble.

Con el fin de mejorar los flujos de tesorería de la Empresa, durante el mes de agosto de 2022 se ha procedido a realizar una cancelación anticipada parcial del préstamo que la empresa mantiene con Bankinter, por importe de 375.000€, importe procedente de la venta de la parcela de la calle Alonso Céspedes de Guzmán.

Esta amortización anticipada ha permitido un importante ahorro de intereses así como una disminución en el importe mensual del préstamo que ha pasado de superar los 17.500€ a rondar los 5.800€, lo que es un importante avance en cuanto a la gestión de tesorería y flujos de caja mensuales de la Empresa.

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

Durante este año 2022 se ha conseguido alquilar y por tanto obtener un rendimiento, de todos los despachos y espacios disponibles que hay en el Edificio Multifuncional, cumpliendo así la finalidad del mismo, como vivero de empresas.

Se siguen realizando los trámites y actuaciones necesarias para la enajenación las plazas de garaje y trasteros, que no se encuentran acogidos a ningún régimen de protección oficial, pues no tienen calificación. Este año 2022 se han vendido 2 garajes y 10 trasteros.

También ha habido una renuncia al contrato de arrendamiento con opción a compra de uno de los inquilinos de la Calle Cantábrico, por lo que se ha vuelto a integrar la vivienda como existencias.

En el mes de marzo se ha ejecutado una opción de compra de una de las viviendas, y se están realizando los trámites para otra venta de vivienda, que se encuentra reflejada en el presupuesto a cierre de este 2022, pues previsiblemente en diciembre se realizará la venta.

En el mes de marzo se ha recibido notificación por parte de la Administración del Estado, de la modificación de la categorización de Emuser 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).

Durante este año 2022 también se ha procedido a la cesión de dos viviendas a la Concejalía de Asuntos Sociales para el programa de acogimiento de refugiados afganos. Estas dos viviendas se han cedido completamente amuebladas, incluyendo los electrodomésticos de la cocina, con los suministros (agua, luz y gas) dados de alta y con las revisiones y reparaciones necesarias en las calderas individuales de gas que tienen ambas viviendas.

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	2022	2023	HABER	2022	2023
	A) GASTOS	-1.239.891,70	-1.461.398,69	B) INGRESOS	1.204.851,34	1.532.393,93
	1. Compras:	0,00	0,00	1. Ingresos de explotación:	1.204.851,34	1.283.547,11
				Venta Edificaciones	562.264,70	1.064.197,01
				Ingresos Por Arrendamientos	140.233,05	129.372,92
				Otros Ingresos de Explotación	66.246,09	89.977,18
				Reversión Deterioro	436.107,50	0,00
	2. Variación de existencias:	-862.863,96	242.769,72			
1	Variación de existencias de mercaderías	-862.863,96	242.769,72			
	3. Gastos de personal :	-60.558,36	-65.333,46			
2	Sueldos y salarios	-42.399,96	-45.943,96			
3	Seguridad social a cargo de la empresa	-15.518,40	-16.749,50			
4	Indemnizaciones y Otros Gastos	-2.640,00	-2.640,00			
	4. Otros gastos de explotación:	-316.469,38	-1.401.498,27			
	Arrendamientos y cánones	0,00	0,00			
5	Reparaciones y Conservación	-33.233,83	-77.454,54			
6	Servicios de profesionales independientes	-17.740,61	-19.750,00			
7	Primas de seguros	-8.733,04	-7.024,69			
8	Servicios bancarios y similares	-1.258,23	-1.200,00			
	Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas	0,00	0,00			
9	Suministros	-49.998,48	-80.485,47			
10	Otros servicios	-35.039,07	-32.724,30			
11	Otros Tributos y Tasas	-21.151,77	-19.026,86			
12	Pérdidas Cancelación Contratos AOC	-85.944,75	-1.098.962,81			
	Amortizaciones	-63.369,60	-63.369,60			
	Otros Resultados	0,00	-1.500,00			
	I.PERDIDAS DE EXPLOTACION	-35.040,36		I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN		59.485,09
	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS			II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	54.189,24	43.939,30
	5. Gastos financieros y gastos asimilados:	-17.466,21	-10.246,51	2. Ingresos financieros	71.655,45	54.185,81
13	Intereses y Amortización de deudas a largo plazo	-17.466,21	-10.246,51	Ingresos de Créditos		
				Otros Ingresos Financieros	71.655,45	54.185,81
	III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	19.148,88	103.424,39
	6. Gastos Extraordinarios	0,00	0,00	3. Ingresos Extraordinarios	479,68	
14	Gastos Extraordinarios			Ingresos Extraordinarios	479,68	
	V. BENEFICIOS/PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS				19.628,56	103.424,39

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 2022 el importe refleja la salida como existencias de 10 trasteros y 2 garajes que se han vendido, así como la vivienda de la calle Cantábrico que se ha recuperado por la renuncia del inquilino al contrato de arrendamiento.

También refleja la venta de la construcción de Alonso Céspedes de Guzmán.

- Para el año 2023 se ha previsto la venta de 11 viviendas que se encuentran vacías y que se han ido recuperando por la renuncia de sus inquilinos, y también se ha previsto la recuperación de 14 viviendas más, pues vencen a final de año sus contratos de arrendamiento con opción a compra y se estima que estas opciones no se van a ejercitar.

(2), (3) y (4) En la partida de Sueldos y Seguridad Social se ha estimado el salario de una persona durante un mes para que colabore en el procedimiento de la venta de las 11 viviendas, información, recepción de solicitudes, gestión de documentación.... Otros gastos, son los que se generan 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 2023.

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

REPARACIONES Y CONSERVACION

	2022	2023
Mantenimiento Informático	7.672,32	8.372,35
Reparaciones y Mantenimiento Edificio EMUSVI	10.709,45	10.868,70
Reparaciones y Mantenimiento C. Cantábrico	12.584,99	56.000,00
Mantenimiento Ascensores Edificio EMUSVI	<u>2.267,07</u>	<u>2.213,49</u>
	33.233,83	77.454,54

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 mejora de la página web, 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. Este año la partida se ha incrementado considerablemente pues se ha previsto, para las 11 viviendas que se van a sacar a la venta, gastos de pintura, pequeñas reparaciones (radiadores, puertas, ventanas y mobiliario de cocina), reparación de caldera y suelos.

d) Mantenimiento Ascensores: Se trata del contrato de mantenimiento de los ascensores del Edificio Multifuncional, así como el coste de las inspecciones reglamentarias que por normativa debe pasar el ascensor.

(6) 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 11 viviendas previstas, y los gastos para la preparación del sorteo de las mismas.

(7) 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. Puesto que se ha producido la venta de Alonso Céspedes de Guzmán en 2022, se ha descontado en 2023 el gasto por el seguro de Responsabilidad Civil que cubre esa propiedad, que supone casi 1.000€, así como el ajuste a los seguros de hogar de las viviendas de la calle Cantábrico, por la venta de las 11 viviendas.

(8) Comisiones Bancarias y gastos de mantenimiento de cuentas

(9) 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. En abril se renovó el contrato de suministro eléctrico, y las nuevas tarifas son mucho más elevadas, se ha previsto que la tendencia del aumento del coste de la electricidad se mantenga en 2023. También están incluidas las facturas de suministros (luz, agua y gas) de las dos viviendas cedidas a Asuntos Sociales para la acogida de refugiados.

(10) Otros Servicios:

OTROS SERVICIOS

	2022	2023
Otros servicios	837,53	3.700,00
Material de Oficina	384,95	450,00
Otros Servicios: Limpieza	6.726,85	7.127,40
Otros Servicios: Alarmas	336,00	352,80
Otros Servicios: Telefonía Fija	742,81	780,00
Otros Servicios: Prevención Riesgos Laborales	638,07	700,00
Gastos de Comunidad C/Cantábrico	25.372,86	19.614,10
	35.039,07	32.724,30

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 contrató 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.

Con la venta de las viviendas, el principal gasto de la partida, que son los gastos de comunidad, tendrá una importante disminución.

(11) 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 importantes al que debe hacer frente la empresa cada año. Esta partida afecta a la cuenta de resultados y por supuesto, a la tesorería de EMUSER.

Aunque 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. La reducción en 2023 viene dada por el IBI de Alonso Céspedes de Guzmán.

(12) Pérdidas por cancelación de contratos de arrendamientos con opción de compra.

En esta partida se recoge la cancelación de los derechos de cobro que EMUSER tenía reconocidos por el contrato con Opción de Compra que se ha cancelado, al desistir el inquilino de sus derechos y del contrato. Durante el ejercicio 2022 se ha cancelado un contrato, y el saldo de esta partida en 2023 muestra las 14 viviendas cuyos contratos de A.O.C. finalizan en 2023 y que previsiblemente no van a ejercitar su derecho a compra.

(13) y (19) Resultado Financiero:

a) Gastos Financieros: Se trata de las partidas de intereses de financiación de los préstamos que tiene EMUSER con Bankinter y Globalcaja. La importante disminución de gastos financieros en 2023 respecto a 2022, es por la cancelación parcial anticipada del préstamo pendiente de Bankinter, así como la cancelación de la hipoteca de las 11 viviendas que está previsto vender.

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) Gastos Extraordinarios.

No están previstos para el ejercicio 2022 ni 2023.

(15) Ingresos Venta Viviendas. Recoge en 2022 fundamentalmente la venta de la parcela de Alonso Céspedes, y en 2023 el ingreso previsto por la venta de las 11 viviendas. Dada la incertidumbre actual sobre la evolución del mercado se ha incluido un precio de venta con un margen mínimo.

(16) Ingresos por Arrendamientos: Incluyen los ingresos por alquileres del Edificio EMUSER, así como los derivados de las viviendas alquiladas y las cedidas a Acción Social para la acogida refugiados.

(17) 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, y los gastos de suministros de las viviendas cedidas a Acción Social para el acogimiento de refugiados.

(18) Reversión de Deterioro:

En 2021 se recogió contablemente la pérdida de valor de la construcción de Alonso Céspedes de Guzmán, para adecuar su valor al de mercado. Puesto que se ha realizado su venta en 2022, se ha registrado la reversión del deterioro contabilizado el ejercicio anterior.

(20) Ingresos Extraordinarios. Estos ingresos son el reflejo del cobro de un anticipo para los gastos de cancelación de hipoteca de la vivienda vendida en marzo

La previsión de actividad para el año 2023 implica una mejora importante en los flujos de tesorería, ya que la venta de existencias aportan tesorería, que se destinará a la amortización de deuda, lo que permitirá disminuir aún más las obligaciones de pago mensuales, y dará estabilidad y equilibrio, incluso margen para poder plantear ampliar la actividad de la Empresa.

Con respecto a las 51 viviendas de la calle Cantábrico que inicialmente tenía la Empresa en propiedad, se han vendido dos (por ejecución de la opción de compra), lo que deja el número en 49 viviendas propiedad de la empresa. De estas viviendas se han recuperado 16 (por cancelación de contrato de los inquilinos), y se le ha vuelto a dar uso a 4.



De las 33 restantes, está previsto que 16 de los inquilinos ejecuten la opción de compra y se queden en la vivienda como propietarios y 17 no ejerciten dicha opción por distintos motivos y continúen como inquilinos, sin la opción de compra pues ya está vencida.

La previsión para estos ejercicios 2022 y 2023 tanto en resultado contable, como en términos de flujos de caja y tesorería es positiva.