



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

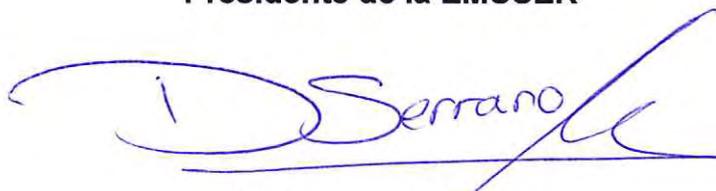
PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE LA EMUSER

EJERCICIO 2020

En Ciudad Real a 2 de diciembre de 2019

Tras la celebración de la sesión extraordinaria del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Servicios de Ciudad Real, S.L. el 27 de noviembre, en la cual se trató el Plan de Actuación, Inversiones y Financiación para el año 2020, se entrega copia, además de la Certificación del acta con la aprobación del documento.

Presidente de la EMUSER



David Serrano de la Muñoza

A/A Intervención Municipal

**JOSE GONZALEZ-ALBO MORALES, SECRETARIO DEL
CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD "EMPRESA
MUNICIPAL DE URBANISMO Y SERVICIOS DE CIUDAD REAL S.L.
(EMUSER)**

C E R T I F I C O : Que, conforme consta en el acta de la reunión extraordinaria del Consejo de Administración de la Sociedad celebrada el **27 de noviembre de 2.019**, con la asistencia de los consejeros que resultan en lista de asistencia, se adoptaron entre otros, el Acuerdo cuyo tenor literal dice lo siguiente

TERCERO.- Propuesta aprobación PAIF 2020.

Se da cuenta del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación para el año 2.020, procediéndose a continuación por la Sra. Gerente a explicar las líneas fundamentales de las previsiones que contienen el PAIF y contestando a las preguntas que se le formulan por los Sres. Consejeros.

A continuación, el Sr. Presidente, propone al Consejo lo siguiente:

- 1.- Formular el PAIF de 2.020.
- 2.- Proceder a su remisión a la Junta General de Socios.

Pasada la propuesta a votación, resulta :

VOTOS A FAVOR 5
VOTOS EN CONTRA 0
ABSTENCIONES 1

Propuesta que es aprobada por **MAYORIA**

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido el presente por orden y con el Visto Bueno del Sr. Presidente, en Ciudad Real a veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve.

Vº Bº
EL PRESIDENTE

Firmado por SERRANO
DE LA MUÑOZA DAVID -
05693198P el día
29/11/2019 con un
certificado emitido

José
González-
Albo
Morales

Firmado
digitalmente por
José González-
Albo Morales
Fecha: 2019.11.27
18:14:27 +01'00'

DILIGENCIA.

Para hacer constar que la Junta General de la EMUSER SL, en sesión extraordinaria de 16 de diciembre de 2019, en su punto “PRIMERO. APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) PARA EL EJERCICIO DE 2020”, por 13 votos a favor, y 6 abstenciones de los miembros del grupo popular (5 presentes), y del grupo Unidas Podemos (1 presente), acordó aprobar la propuesta formulada por el Consejo de Administración en sesión de 27 de noviembre de 2019, y en consecuencia toda la documentación a que se refieren.

Ciudad Real, 17 de diciembre de 2019
EL SECRETARIO DE LA JUNTA GENERAL

Firmado por MA Gimeno, Secretario Gral del Pleno el día
17/12/2019 con un certificado emitido por AC FNMT
Usuarios



E M U S E R

MEMORIA 2019

Y

**PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES
Y FINANCIACION AÑO 2020**

MEMORIA 2019

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 2019.

ACTIVIDADES AÑO 2019 Y 2020

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 aumentar los flujos de tesorería. Para conseguirlo, se está tratando de minimizar los gastos de explotación, y aumentar los ingresos.

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. Por ello se está buscando renegociar las condiciones de sus préstamos para adaptarlas a los criterios de prudencia financiera que le son de aplicación.

Como acciones encaminadas a la consecución de estos objetivos, se están realizando gestiones para 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 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.

Se van a sacar a la venta 5 de las viviendas de la promoción de la calle Cantábrico, algunas para cupos especiales y otras para el general. El procedimiento está avanzado y pronto se comenzará con la recepción de las solicitudes.

También se están valorando opciones para poder darle salida a la construcción de Alonso Céspedes de Guzmán, para que partiendo de datos objetivos, se puedan buscar la forma de poner en valor el edificio, y que se le pueda dar el uso para el que se concibió, de vivienda.

Por otro lado se está 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)

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	2019	2020	HABER	2019	2020
	A) GASTOS	-297.246,34	-742.968,24	B) INGRESOS	254.593,23	699.249,45
	1. Compras:	0,00	0,00	1. Ingresos de explotación:	254.593,23	699.249,45
				Venta viviendas	0,00	431.787,21
				Venta garajes, trasteros, locales	16.650,00	9.450,00
				Prestación de Servicios	55.000,00	55.000,00
				Ingresos Por Arrendamientos	129.736,28	148.602,00
				Otros Ingresos de Explotación	53.207,95	54.410,24
				Exceso de Provisiones	0,00	0,00
	2. Variación de existencias:	74.470,84	-344.717,40			
	Variación de existencias de mercaderías	74.470,84	-344.717,40			
	3. Gastos de personal :	-58.220,08	-61.498,53			
	Sueldos y salarios	-43.579,96	-45.980,00			
	Seguridad social a cargo de la empresa	-14.640,12	-15.518,53			
	Indemnizaciones y Otros Gastos	0,00	0,00			
	4. Otros gastos de explotación:	-313.497,10	-336.752,31			
	Arrendamientos y cánones	0,00	0,00			
	Reparaciones y Conservación	-17.990,41	-18.281,96			
	Servicios de profesionales independientes	-15.767,67	-17.700,00			
	Primas de seguros	-7.661,08	-7.814,30			
	Servicios bancarios y similares	-2.383,27	-1.060,79			
	Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas	0,00	0,00			
	Suministros	-27.028,67	-28.380,10			
	Otros servicios	-43.319,41	-36.114,49			
	Otros Tributos y Tasas	-49.924,67	-30.082,16			
	Pérdidas Cancelación Contratos AOC	-87.006,12	-135.008,88			
	Amortizaciones	-62.424,35	-62.309,76			
	Otros Resultados	8,55	0,12			
	I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN			I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	-42.653,11	-43.718,78
	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS			II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	59.318,03	76.921,85
	5. Gastos financieros y gastos asimilados:	-33.335,48	-17.101,42	2. Ingresos financieros	92.653,51	94.023,27
	Intereses y Amortización de deudas a largo plazo	-33.335,48	-17.101,42	Ingresos de Créditos		
				Otros Ingresos Financieros	92.653,51	94.023,27
	III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	16.664,92	33.203,06	III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0,00	
	6. Gastos Extraordinarios					
	Gastos Extraordinarios					
	V. BENEFICIOS/PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	16.664,92	33.203,06			

14
15
16
17
18

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

	DEBE	2019	2020	HABER	2019	2020
	A) GASTOS	-297.246,34	-742.968,24	B) INGRESOS	254.593,23	699.249,45
	1. Compras:	0,00	0,00	1. Ingresos de explotación:	254.593,23	699.249,45
				Venta viviendas	0,00	431.787,21
				Venta garajes, trasteros, locales	16.650,00	9.450,00
				Prestación de Servicios	55.000,00	55.000,00
				Ingresos Por Arrendamientos	129.736,28	148.602,00
				Otros Ingresos de Explotación	53.207,95	54.410,24
				Exceso de Provisiones	0,00	0,00
	2. Variación de existencias:	74.470,84	-344.717,40			
	Variación de existencias de mercaderías	74.470,84	-344.717,40			
	3. Gastos de personal :	-58.220,08	-61.498,53			
	Sueldos y salarios	-43.579,96	-45.980,00			
	Seguridad social a cargo de la empresa	-14.640,12	-15.518,53			
	Indemnizaciones y Otros Gastos	0,00	0,00			
	4. Otros gastos de explotación:	-313.497,10	-336.752,31			
	Arrendamientos y cánones	0,00	0,00			
	Reparaciones y Conservación	-17.990,41	-18.281,96			
	Servicios de profesionales independientes	-15.767,67	-17.700,00			
	Primas de seguros	-7.661,08	-7.814,30			
	Servicios bancarios y similares	-2.383,27	-1.060,79			
	Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas	0,00	0,00			
	Suministros	-27.028,67	-28.380,10			
	Otros servicios	-43.319,41	-36.114,49			
	Otros Tributos y Tasas	-49.924,67	-30.082,16			
	Pérdidas Cancelación Contratos AOC	-87.006,12	-135.008,88			
	Amortizaciones	-62.424,35	-62.309,76			
	Otros Resultados	8,55	0,12			
	I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN			I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	-42.653,11	-43.718,78
	II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS			II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	59.318,03	76.921,85
	5. Gastos financieros y gastos asimilados:	-33.335,48	-17.101,42	2. Ingresos financieros	92.653,51	94.023,27
	Intereses y Amortización de deudas a largo plazo	-33.335,48	-17.101,42	Ingresos de Créditos		
				Otros Ingresos Financieros	92.653,51	94.023,27
	III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	16.664,92	33.203,06	III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0,00	
	6. Gastos Extraordinarios					
	Gastos Extraordinarios					
	V. BENEFICIOS/PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	16.664,92	33.203,06			

14
15
16
17
18

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 2019 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 dos trasteros y una plaza de garaje que se han vendido.

- Para el año 2020 se ha previsto una cancelación, ya que los inquilinos han adquirido una vivienda y están esperando a su entrega para rescindir el contrato. También la venta de tres trasteros, pues están teniendo bastantes visitas, ya que su precio de venta es muy competitivo con respecto a los precios de mercado actuales, y se encuentran en una zona que va aumentando su valor. Pero la parte principal del saldo de variación de existencias corresponde a la estimación de la venta de 5 viviendas. En diciembre está previsto comenzar con la recepción de instancias y se estima que para marzo ya se podrán firmar los contratos de compra-venta derivados de los procesos de adjudicaciones.

(2) y (3) Sueldo, 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 2020.

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

REPARACIONES Y CONSERVACION

	2019	2020
Mantenimiento Informático	4.764,64	3.939,98
Reparaciones y Mantenimiento Edificio EMUSVI	6.190,56	6.809,62
Reparaciones y Mantenimiento C. Cantábrico	4.455,61	4.901,17
Mantenimiento Ascensores Edificio EMUSVI	<u>2.579,60</u>	<u>2.631,19</u>
	17.990,41	18.281,96

a) Mantenimiento informático: Contrato de mantenimiento mensual de equipos y servidores, gestión de copias de seguridad, dominios y antivirus. Este año se ha puesto en funcionamiento la página web de EMUSER. También se está trabajando en el diseño y registro de las solicitudes para optar a la compra de las viviendas. Está incluido en el saldo el mantenimiento de los programas informáticos de Contabilidad y Facturación.

b) Mantenimiento del Edificio Sede de EMUSER que incluye:

- Sistemas de protección contra incendios
- Contrato de mantenimiento integral del edificio (electricidad, fontanería, albañilería, carpintería, revisión y limpieza de climatización)

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). Durante el ejercicio 2019 se han tenido que pagar honorarios al abogado contratado por la compañía para representarla en juicios por las reclamaciones de personal que fue despedido en 2014 cuando se acordó el cese de actividad y la disolución de la Empresa. No está previsto que en 2020 haya que pagar honorarios por este concepto. Sí están 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. De estas facturas se estaba haciendo cargo el Ayuntamiento, hasta enero de 2017, fecha a partir de la cuál es la Empresa la que se hace cargo de ellas. Este coste también ha tenido un impacto importante tanto en la cuenta de resultados como a nivel de tesorería, pues es un coste que supone 27.028,67€ en 2019 y está previsto que ascienda a 28.380,10€ en 2020.

(9) Otros Servicios:

OTROS SERVICIOS

	2019	2020
Otros servicios	130,33	450,00
Otros Servicios: Limpieza	6.599,55	6.929,53
Otros Servicios: Correos	11,20	40,00
Otros Servicios: Alarmas	324,00	360,00
Otros Servicios: Telefonía Fija, Móvil y Datos	866,59	909,92
Otros Servicios: Cursos Formación	60,00	200,00
Otros Servicios: Gastos Promociones	390,00	400,00
Gastos de Comunidad C/Cantábrico	<u>34.937,74</u>	<u>26.825,04</u>
	43.319,41	36.114,49

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.

En el ejercicio 2019 se ha incluido en los gastos de comunidad de C. Cantábrico un par de actuaciones que han supuesto cuotas extraordinarias, por lo que las ha tenido que asumir EMUSER sin posibilidad de repercutir ese gasto superior a sus inquilinos. Se ha sustituido los jardines que había en cada uno de los bloques (3 en total) por piedra, con el fin de ahorrar costes de mantenimiento, agua y electricidad al quitar el césped. También se han sustituidos las luces por LED para contribuir a la disminución de consumo y coste. El coste ha supuesto para la Empresa 5.772,30€, pero ha permitido que para el ejercicio 2020 las cuotas de comunidad mensuales bajen. Para el año 2020 no se prevé llevar a cabo ninguna de estas actuaciones.

(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 2017 se recibieron las liquidaciones de impuestos locales del año en curso y de los 4 anteriores, esto es, desde 2013.

Estas liquidaciones suponen un importe total (hasta 31/12/2019) de 291.530,33€ en concepto de IBI y tasas de basuras de las distintas propiedades de EMUSER.

En 2020 la estimación de 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.

(11) Cancelación/Pérdidas de Opciones de Compra:

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

(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

(15) Ingresos Venta garajes, trasteros y locales.

(16) Ingresos por Prestación de Servicios: Canon anual de Gofit

(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 le repercute a los inquilinos de las viviendas.

La previsión de actividad para el año 2020 implica una mejora importante en los flujos de tesorería, tanto con la refinanciación del préstamo del Edificio a condiciones de prudencia financiera (lo que influirá en la cuota mensual que en concepto de préstamo se paga mensualmente), como con la venta de existencias (viviendas, trasteros y garajes), que aportan tesorería, fuera de la actividad constante de los alquileres.

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.