



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE LA EMUSER

EJERCICIO 2022



E M U S E R

MEMORIA 2021

Y

**PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES
Y FINANCIACION AÑO 2022**

MEMORIA 2021

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 2022.



ACTIVIDADES AÑO 2021 Y 2022

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 a mayo de 2022 del préstamo que se mantiene con Bankinter por la financiación de la construcción del Edificio Multifuncional. Esta carencia se aplicó sin coste alguno, y no modificó las condiciones del préstamo, durante este periodo sólo se ha realizado el pago de interés (no de cuota), y una vez se reactivados los pagos a partir del 11 de junio de 2021, se mantiene el plazo y el tipo de interés, lo que ha generado un incremento en la cuota de un 25%.

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

Durante este año 2021 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 las plazas de garaje y trasteros, que no se encuentran acogidos a ningún régimen de protección oficial, pues no tienen calificación. Se llevan señalizados 29



trasteros y 2 plazas de garaje, aunque no todos está cerrada la transacción, pues para poder realizar estas transmisiones es necesario que el Ayuntamiento renuncie al derecho de tanteo y retracto que tiene sobre las fincas, y este trámite se suele alargar en el tiempo, así que una parte están señalizados, pero aún sin cobrarse por entero.

Con respecto a los locales de la calle Cantábrico, ya se han realizado los trámites pertinentes, y durante este mes de octubre se procederá a la transmisión del mismo, lo que supondrá una inyección de tesorería y un ahorro de costes (comunidad, IBI) para la empresa.

También en este mes de octubre se han publicado las bases en nuestra web para la venta de la parcela 16.6.4 del Sector A-PTLL, con una superficie de 1.656,44 m², donde se encuentra la construcción inacabada que EMUSER tiene en la calle Alonso Céspedes de Guzmán. El precio de venta indicado en las bases es el indicado en un informe de tasación que se hizo de la construcción.

El proyecto de la venta de 10 de las viviendas de la promoción de la calle Cantábrico, algunas para cupos especiales y otras para el general, se llevará a cabo durante este trimestre, esperando que se puedan ejecutar las compraventas a comienzos de 2022.

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 2020, 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	2021	2022	HABER	2021	2022
A) GASTOS		-1.510.683,16	-1.114.267,40	B) INGRESOS	1.289.917,45	1.076.907,14
1. Compras:		0,00	0,00	1. Ingresos de explotación:	1.289.917,45	1.076.907,14
				Venta viviendas		883.209,20
				Venta garajes, trasteros, locales	1.119.101,36	31.500,00
				Prestación de Servicios	0,00	0,00
				Ingresos Por Arrendamientos	126.628,68	124.871,16
				Otros Ingresos de Explotación	44.187,41	37.326,78
				Exceso de Provisiones	0,00	0,00
2. Variación de existencias:		-1.257.861,24	-872.066,70			
Variación de existencias de mercaderías		-1.257.861,24	-872.066,70			
3. Gastos de personal :		-60.418,48	-59.718,48			
Sueldos y salarios		-42.399,96	-42.399,96			
Seguridad social a cargo de la empresa		-15.518,52	-15.518,52			
Indemnizaciones y Otros Gastos		-2.500,00	-1.800,00			
4. Otros gastos de explotación:		-192.403,44	-182.482,22			
Arrendamientos y cánones		0,00	0,00			
Reparaciones y Conservación		-19.121,82	-20.464,31			
Servicios de profesionales independientes		-16.429,63	-15.000,00			
Primas de seguros		-6.961,74	-5.309,83			
Servicios bancarios y similares		-1.373,68	-1.440,00			
Publicidad, propaganda y Relaciones Públicas		0,00	0,00			
Suministros		-22.637,99	-23.790,57			
Otros servicios		-38.575,61	-35.567,75			
Otros Tributos y Tasas		-24.972,51	-17.600,00			
Pérdidas Cancelación Contratos AOC			0,00			
Amortizaciones		-62.309,76	-62.309,76			
Otros Resultados		0,00	0,00			
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACIÓN				I. PERDIDAS DE EXPLOTACION	-220.765,71	-37.360,26
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS				II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	46.921,06	65.439,60
5. Gastos financieros y gastos asimilados:		-30.221,18	-10.159,80	2. Ingresos financieros	77.142,24	75.599,40
Intereses y Amortización de deudas a largo plazo		-30.221,18	-10.159,80	Ingresos de Créditos		
				Otros Ingresos Financieros	77.142,24	75.599,40
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS			28.079,33	III. PERDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-173.844,65	
6. Gastos Extraordinarios		-610.106,56		3. Ingresos Extraordinarios	136.042,83	
Gastos Extraordinarios		-610.106,56		Ingresos Extraordinarios	136.042,83	
V. BENEFICIOS/PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS			28.079,33		-647.908,38	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 2021 el importe refleja la salida como existencias de 12 trasteros que se han vendido (ya señalizados), así como los dos locales de la calle Cantábrico (371.391,31€) y por último el valor de suelo de Alonso Céspedes de Guzmán (810.562,92€).

En el caso de los locales, al generarse la venta por 250.000€ y tenerlos valorados en contabilidad a 371.391,31€ se produce una pérdida contable de 121.391,31€, ya que los locales se encuentran sobrevalorados con respecto a la situación real de mercado.

- Para el año 2022 se ha previsto la venta de nueve 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 10 viviendas (811.814,94€), se espera que el proceso se pueda finalizar en el cuarto trimestre de 2021.

(2), (3) y (4) Sueldos, Seguridad Social y otros gastos, que 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 2022.

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

REPARACIONES Y CONSERVACION

	2021	2022
Mantenimiento Informático	3.428,96	4.450,00
Reparaciones y Mantenimiento Edificio EMUSVI	10.925,78	11.040,00
Reparaciones y Mantenimiento C. Cantábrico	2.731,44	2.760,00
Mantenimiento Ascensores Edificio EMUSVI	<u>2.035,64</u>	<u>2.214,31</u>
	19.121,82	20.464,31

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.

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

(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 5 viviendas previstas.

(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 incluido la venta de Alonso Céspedes de Guzmán en 2021, se ha descontado en 2022 el gasto por el seguro de Responsabilidad Civil que cubre esa propiedad, que supone casi 1.000€

(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.

(10) Otros Servicios:

<u>OTROS SERVICIOS</u>	2021	2022
Otros servicios	626,21	600,00
Material de Oficina	11,42	300,00
Otros Servicios: Limpieza	6.613,00	7.037,75
Otros Servicios: Alarmas	324,00	324,00
Otros Servicios: Telefonía Fija	846,94	864,00
Otros Servicios: Prevención Riesgos Laborales	387,63	450,00
Gastos de Comunidad C/Cantábrico	26.497,31	25.992,00
Recargo Tributos Locales	<u>3.269,10</u>	<u>0,00</u>
	38.575,61	35.567,75

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.

(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 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.

Respecto a ejercicios anteriores, en 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. En 2021 también se nos han girado IBI de 2017 a 2020, por importe de 3.578,90€ correspondientes a Alonso céspedes de guzmán, ya que, para poder sacarlo a venta, se realizó el cambio de titular en Catastro, que aún estaba pendiente.

La reducción en 2022 viene dada por los IBI de los locales, así como Alonso Céspedes de Guzmán.

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

(13) y (19) Resultado Financiero:

a) Gastos Financieros: Se trata de las partidas de intereses de financiación de los préstamos que tienen EMUSER con Bankinter y Globalcaja. La importante disminución de gastos en 2022 respecto a 2021, es que se ha estimado que con el importe de la venta de Alonso Céspedes de Guzmán se puede cancelar el préstamo pendiente de Bankinter, lo que generaría un importante ahorro en este concepto, así como una mejora sustancial en la situación financiera de EMUSER.

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. Esta partida es la pérdida (contable) que se genera con la parcela de Alonso Céspedes de Guzmán.

La EMUSER tiene recogido en su balance 810.562,92€ de terreno más 610.106,56€ de construcción. En las bases de venta se ha puesto el valor según tasación, que es el del terreno, ya que la construcción, está incompleta, lleva años a la intemperie y el proyecto ya está obsoleto respecto a la nueva normativa, por lo que no tiene valor de mercado. Por eso esta operación genera esta pérdida contable, que junto con la pérdida que se produce en la venta de los locales, generarán que el resultado contable, en este 2021 sea de pérdidas.



(15) Ingresos Venta Viviendas. Recoge el ingreso previsto por la venta de las 10 viviendas. Dada la incertidumbre actual sobre la evolución del mercado se ha incluido un precio de venta con un margen mínimo.

(16) Ingresos Venta garajes, trasteros, locales y parcela de Alonso Céspedes de Guzmán.

(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.

(20) Ingresos Extraordinarios. Estos ingresos son el reflejo del cobro de un aval realizado en 2010 a favor de EMUSVI, y que tras un largo proceso judicial se ha dictado sentencia de la procedencia de ejecutarlo. El importe adquirido ha sido destinado mayoritariamente a cancelar la deuda que tenía la empresa por tributos locales, que se encontraban en situación de aplazamiento pero que con la actividad habitual, no se generaba la tesorería suficiente para poder liquidarlos. Así que ahora mismo se mantiene una situación saneada respecto del Ayuntamiento. Se llevan liquidados en total 350.000 en tributos locales.

En cuanto a las pérdidas esperadas para este ejercicio 2021 se deben a la venta por su valor de mercado de existencias que se encontraban sobrevaloradas en balance, es decir, a los locales y a Alonso Céspedes de Guzmán.

La previsión de actividad para el año 2022 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 las obligaciones de pago mensuales, y dará estabilidad y equilibrio, incluso margen para poder plantear ampliar la actividad de la Empresa

También la nueva bonificación recogida en la ordenanza fiscal con respecto a los IBI 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 muy positiva.

JOSE GONZALEZ-ALBO MORALES, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD “EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS DE CIUDAD REAL S.L.”

CERTIFICO :

1. Que con fecha **14 de octubre de 2021**, se reunió el Consejo de Administración de la sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS DE CIUDAD REAL S.L., conforme el Orden del Día, previamente notificado en tiempo y forma a los Consejeros, conforme los Estatutos Sociales.

2. Que a la citada reunión del Consejo, asistieron presentes por medios telemáticos :

- Dña. Sara Susana Martínez Arcos,
- Dña. Maria Rosario Roncero Martínez-Carpintero.
- D. Maria Teresa Rodríguez-Rey Expósito.
- D. Luis Juan Blázquez Garcia-Valenzuela.
- Dña. Nieves Peinado.
- D. Fermin Merino Vera.

Y como representados,

- D. Pedro Maroto Mojonero que otorga representación a D. Pedro Maroto Mojonero.
- D. Rafael Morales Cazalla que otorga representación a D. David Serrano de la Muñoza.

Actua como Presidente, D. David Serrano de la Muñoza y como Secretario, D. José González-Albo Morales.

3. Que a la finalización de la reunión se dio lectura al Acta de la sesión, siendo aprobada por UNANIMIDAD.

4. Que entre otros puntos del Orden del Día, se aprobó, el siguiente :

“Primero.- Formulación del Programa de Actuaciones, Inversiones y Financiación (PAIF) para el ejercicio 2022.

A instancias del Sr. Presidente, por Dña. Patricia Muñoz Gallardo se explica a los asistentes el PAIF 2022, cuya copia se les había entregado previamente a los Sr. Consejeros por email, con la convocatoria.

A continuación el Sr. Presidente propone a los Sres. Consejeros lo siguiente :

- 1.- Aprobar la propuesta del PAIF 2022.
- 2.- Remitir el expediente a la Junta General para su aprobación, si procede.

Pasada la propuesta a votación, resulta :

VOTOS A FAVOR ____6____

VOTOS EN CONTRA _0_

ABSTENCIONES ____3 ____ (De Dña. Nieves Peinado, D. Luis Juan Blázquez y Dña. Maria Rosario Roncero).

Propuesta que es aprobada por **MAYORIA**".

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

Vº Bº

El Presidente

Firmado por SERRANO DE LA
MUÑOZA DAVID - 05693198P el
día 18/10/2021 con un
certificado emitido por AC
FNMT Usuarios

Fdo.- D. David Serrano de la Muñoza

El Secretario

GONZALEZ Firmado
ALBO digitalmente por
MORALES GONZALEZ ALBO
JOSE - MORALES JOSE -
05631394M 05631394M
JOSE - Fecha: 2021.10.14
05631394M 10:40:10 +02'00'

Fdo.- José Gzlez-Albo Morales