

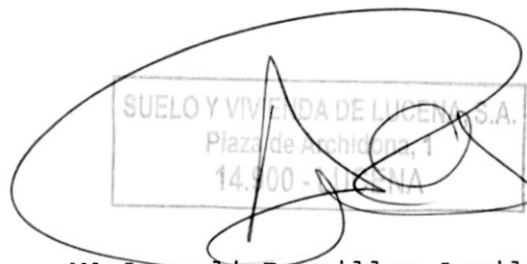
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA
NEGOCIADO DE INTERVENCIÓN**

Ref*. PREVISION-2019
Jmj/suvilusa

Lucena, 7 de noviembre de 2018.

Por la presente les remitimos por triplicado ejemplar los estados previsionales de ingresos y gastos correspondientes al próximo ejercicio 2019 de esta Empresa Municipal, así como certificado de aprobación por el Consejo de Administración de dicha previsión, conforme a la normativa desarrollada en el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en su Título VI-Capítulo I, que comprende: **Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsional, Presupuesto de capital ó cuadro de financiación (PAIF), Memoria explicativa de las inversiones a realizar y gastos previsibles para el próximo ejercicio 2019;** así como diferentes documentos normalizados previsionales.

Atentamente,



SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA S.A.
Plaza de Archidona, 1
14.700 - LUCENA

Mª Araceli Bergillos Aguilera
CONSEJERA DELEGADA





PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

EJERCICIO 2019

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS 2019

INGRESOS PREVISTOS

611.342,06

1. Ventas Viviendas/Garajes/Locales/Parcelas	35.000,00
2. Préstamo ICO 27VPO -subsidiación J.Andalucía	43.456,24
3. Arrendamiento de Viviendas-Cocheras-Locales	266.260,68
4. Ingresos alquiler Locales Ayuntamiento	29.984,20
5. Aportaciones Excmo. Aytº Lucena	181.433,48
6. Préstamo ICO 22 Alojamientos subsidiación J.Andalucía	17.271,62
7. Subvenciones a inquilinos de viviendas (Plan Municipal)	27.294,96
8. Ingresos alquiler Locales Aguas Lucena	10.640,88

1. Plan Emplea (material y mantenimiento):	15.000,00
2. Préstamo UNICAJA Oeste 1	74.898,84
3. Préstamo LA CAIXA Zarpazo	69.000,00
4. Préstamo ICO 22 Alojamientos	33.130,12
5. Préstamo ICO 27 VPO-	43.456,24
6. Préstamo BBVA	26.034,12
7. Gastos de Personal	88.812,67
8. Productividad /Valoración puestos trabajo RPT	2.400,00
9. Dietas Consejeros	2.500,00
10. Gastos por Cuotas de Comunidades	53.178,56
11. Otros Gastos de Explotación	34.824,62
12. IBI- 2019	35.408,40
13. Basura-2019	600,00
14. Amortizaciones	27.365,73
15. Dotaciones provisiones insolvencias*	24.000,00
16. Deudas comerciales pendientes Caixa:	66.732,76
17. Coste ventas amortización anticipada:	14.000,00

INGRESOS - GASTOS :

0,00

* Morosidad prevista para 2019: 30%

*Principio de prudencia valorativa: % del saldo deudor inquilinos o reclamaciones judiciales firmes

OBSERVACIONES.-

A) Al igual que en el pasado ejercicio 2018, la Empresa Municipal tiene previsto seguir con el Plan de Ventas, lo que supone una inversión inicial prevista a realizar para 2019, que incluirá las cantidades correspondientes a las amortizaciones de préstamos recuperables y a los impuestos de las garantías incluidas en las Escrituras Públicas (1,5%).

B) Las cantidades incluidas en la previsión correspondiente a los préstamos Caixa y de Unicaja, ya no están con período de carencia.

c) Se incluyen otras deudas comerciales pendientes de pago, correspondientes a recibos de préstamos Caixa.

DEBE	2.019	2.018	HABER	2.019	2.018
A) GASTOS	611.342,06	787.506,25	B) INGRESOS	611.342,06	787.506,25
1.- Reducción existencias prod. Terminados	0,00	0,00			
2.- Aprovisionamientos.....	0,00	155.461,00	1.- Importe neto de la cifra de negocios.....	369.180,72	362.316,84
a) Terrenos y Solares:	0,00	0,00	a) Ventas en general	35.000,00	41.000,00
b) Obras y servicios realizados por terceros	0,00	155.461,00	b) Ingresos por arrendamientos y subarrendos	293.555,64	280.691,76
3.- Gastos de personal.....	93.712,67	90.709,34	c) Arrendamientos Locales (Excmo.Ayto y otros)	40.625,08	40.625,08
a) Sueldos y salarios/ Seg.social	88.812,67	85.809,34	2.- Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00
b) Dietas consejos	2.500,00	2.500,00			
c) Productividad	2.400,00	2.400,00	3.- Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	0,00	0,00
4.- Dotaciones amortización del Inmovilizado	27.365,73	27.365,73			
5.- Variación de las provisiones de tráfico	24.000,00	71.746,34	4.- Otros ingresos de explotación.....	181.433,48	111.670,83
a) Variación de provisiones de existencias	0,00	0,00	a) Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	0,00	0,00
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	0,00	0,00	b) Subvenciones	181.433,48	111.670,83
c) Variación de otras provisiones de tráfico.	24.000,00	71.746,34	c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	0,00	0,00
6.- Otros gastos de explotación.....	139.011,58	135.399,72			
a) Reparaciones y conservación	15.000,00	6.000,00			
b) Servicios profesionales independientes:	13.993,02	16.790,56			
c) Primas de Seguros:	6.986,17	7.067,82			
d) Suministros:	1.011,29	776,43			
e) Otros Servicios: Gtos.Comunidades	53.178,56	49.518,56			
f) Gastos Varios: aplicac.informat.fotocop.plusvalias.	10.527,47	10.833,74			
g) Otros Tributos (IBI/Basura/otros)	36.008,40	42.184,31			
h) Combustible, telefonía y Prot.Datos	2.306,67	2.228,30			
I.- BENEFICIOS DE EXPLOTACION.	266.524,22	0,00	I.- PERDIDAS DE EXPLOTACION.	0,00	6.694,46
7.- Gastos financieros y gastos asimilados	313.252,08	306.824,12	5.- Ingresos de participaciones en capital...	0,00	0,00
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	246.519,32	236.587,86	c) En empresas fuera del grupo		
d) Pérdidas de inversiones financieras	0,00	0,00	6.- Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo Inmovilizado	0,00	0,00
e) Otras deudas comerciales	66.732,76	70.236,26	c) En empresas fuera del grupo		
8.- Variación de las provisiones de inversiones financieras	0,00	0,00	7.- Otros intereses e Ingresos asimilados.....	0,00	0,00
			c) Otros intereses	0,00	0,00
			d) Beneficios en inversiones financieras		
			8.- Diferencias positivas de cambio.....	0,00	0,00
II.- RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0,00	0,00	II.- RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	313.252,08	306.824,12
III.- BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0,00	0,00	III.- PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	46.727,86	313.518,58
10.- Variación de la provisiones de Inmovilizado	0,00	0,00	9.- Beneficios en enajenación de Inmovilizado.		
11.- Pérdidas procedentes del Inmovilizado	0,00	0,00	11.- Subvenc. capital transferidas result. ejerc	60.727,86	313.518,58
14.- Gastos y pérdidas extraordinarios	14.000,00	0,00	12.- Ingresos extraordinarios		
			13.- Ingresos y beneficios de otros ejercicios.	0,00	0,00
IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	46.727,86	313.518,58	IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0,00	0,00
V.- BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	0,00	0,00	V.- PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0,00	0,00
15.- Impuestos sobre sociedades.....	0,00	0,00			
16.- Otros impuestos.....	0,00	0,00			
VI.- RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIOS)	0,00	0,00	VI.- RESULTADO EJERCICIO (PERDIDAS)	0,00	0,00

Entidad: SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda		Documento F1	
PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF)			
Cuadro de Financiación.		Presupuesto 2019	
ESTADO DE INVERSIONES REALES	IMPORTE (Euros)	ESTADO DE FINANCIACION	IMPORTE (Euros)
1.- Recursos aplicados en las operaciones.	60.727,86	1.- Recursos procedentes de las operaciones.	27.365,73
2.- Gtos de establecimiento y form. deudas	0,00	Amortizaciones + Resultado contable previsional	
Gastos de constitución	0,00	2.- Aportaciones de los accionistas	0,00
Gastos de primer establecimiento	0,00		
Gastos de ampliación de capital	0,00	a) Para ampliación de capital	0,00
Gastos formalización de deudas	0,00	a1) De la Diputación	0,00
3.- Adquisiciones de inmovilizado.	0,00	a2) Otros accionistas	0,00
a).- Inmovilizaciones inmateriales	0,00		
Gastos de investigación y desarrollo.	0,00	b) Para compensar pérdidas	0,00
Concesiones administrativas	0,00	b1) De la Diputación	0,00
Propiedad industrial	0,00	b2) Otros accionistas	0,00
Aplicaciones informáticas	0,00		
Anticipos inmovilizaciones inmateriales.	0,00	3.- Subvenciones de capital	60.727,86
b).- Inmovilizaciones materiales	0,00		
Terrenos y bienes naturales	0,00	a) De la Diputación	0,00
Edificios y otras construcciones	0,00	b) De otros Organismos Oficiales	60.727,86
Instalaciones técnicas	0,00		
Maquinaria y utillaje.	0,00	4.- Deudas a largo plazo	0,00
Mobiliario y enseres	0,00		
Equipos para proceso de información	0,00	a) Empréstitos y otros pasivos análogos	0,00
Elementos de transporte	0,00	d) De otras empresas	0,00
Otro inmovilizado material:	0,00	e) De proveedores de inmovilizado y otros	0,00
c) Inmovilizaciones financieras	0,00		
c 3) Otras inversiones financieras	0,00	5.- Enajenación de inmovilizado	0,00
Inversiones finan. permanentes en capital	0,00		
Valores de renta fija	0,00	a) Inmovilizaciones inmateriales	0,00
Créditos a largo plazo	0,00	b) Inmovilizaciones materiales	0,00
Créditos a largo plazo al personal	0,00	c) Inmovilizaciones financieras	0,00
Intereses a largo plazo	0,00	c3) Otras inversiones financieras	0,00
Imposiciones a largo plazo	0,00		
Desembolso pendiente sobre acciones	0,00	6.- Enajenación de acciones propias	0,00
Fianzas y depósitos constituidos	0,00		
4.- Adquisición de acciones propias	0,00	8.- Cancel anticipada o trasp cp. Deudores lp	0,00
5.- Reducciones de capital	0,00		
6.- Dividendos	0,00		0,00
7.- Cancel o traspaso a corto de deuda a lp	65.365,73		
a) de empréstitos y otros pasivos análogos	0,00		
d) de otras deudas	65.365,73		
e) de proveedores de inmovilizado y otros	0,00		
8.- Provisiones para riesgos y gastos	0,00		
TOTAL INVERSION	126.093,59	TOTAL FINANCIACION	88.093,59
Exceso de financiación sobre inversión	0,00	Exceso de inversión sobre financiaciones	38.000,00
(Aumento capital circulante)		(Disminución del capital circulante)	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA

Entidad: SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda			
		PRESUPUESTOS 2019	<i>Documento F6</i>
1.- GASTOS DE PERSONAL		TASAS Y OTROS INGRESOS	0,00
+ Importe A3 cuenta PYG	93.712,67		
GASTOS CAPITULO 1	93.712,67	INGRESOS CAPITULO 3	0,00
2.- GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS		TRANSFERENCIAS CORRIENTES	
+ Importe A6 PYG	139.011,58	+ B4 b) PYG: Subvenciones	181.433,48
+ Importe A15 PYG	0,00		
+ Importe A16 PYG	0,00		
-+A2 Gtos. Aprovisionamientos PYG	0,00		
GASTOS CAPITULO 2	139.011,58	INGRESOS CAPITULO 4	181.433,48
GASTOS FINANCIEROS		INGRESOS PATRIMONIALES	
+ 8 Variac. Provis. PYG	0,00	+ Resultado operac. comerciales	369.180,72
+ 7 Gastos financ. y asim. PYG	313.252,08	+ B1 PYG: Imp. Neto Cifra de negocios P	369.180,72
		- A1 Reducción existencias PYG	0,00
		+ B2 Aumento existencias PYG	0,00
		+ Result. operac. ajenas explotación	-14.000,00
		8 Variac. Provis. PYG	-24.000,00
		- Resultados negativos PYG	0,00
		+ Resultados positivos PYG	0,00
		+/- Variac.capital circulante (disminuc)PAIF	38.000,00
GASTOS CAPITULO 3	313.252,08	INGRESOS CAPITULO 5	369.180,72
INVERSIONES REALES		ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	
+ Gastos Establecimiento PAIF	0,00	+ Apdo.5a PAIF Inmovilizaciones inmatereales	0,00
+ 3.a Inmovilizaciones Inmatereales PAIF	0,00	+ Apdo.5b PAIF Inmovilizaciones materiales.	0,00
+ 3.b Inmovilizaciones Materiales PAIF	0,00		
GASTOS CAPITULO 6	0,00	INGRESOS CAPITULO 6	0,00
		TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
		+ Apdo.3 Subvención Capiutal PAIF	60.727,86
		INGRESOS CAPITULO 7	60.727,86
ACTIVOS FINANCIEROS		VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS	
+ 3.c. Inmovilizaciones financieras PAIF	0,00	+ Apdo.5 .c Inmov. financieras PAIF	0,00
+ 4. Adquisiciones acciones propias PAIF	0,00	+ Apdo.6 Enajenación Acc. Propias PAIF	0,00
		+ Apdo.7 Cancelac.antic.inmov.financ. PAIF	0,00
GASTOS CAPITULO 8	0,00	INGRESOS CAPITULO 8	0,00
PASIVOS FINANCIEROS		VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS	
+ 5 Reducc. capital PAIF aplic.	0,00	+ Apdo.2 Aportación accionistas PAIF	0,00
+ 6 Dividendos PAIF aplic.	0,00	+ Apdo.4 Deudas C.P. PAIF	0,00
+ 7 Cancel. o traspaso a corto PAIF aplic.	65.365,73		
+ 8 Provis. riesgos y gastos PAIF aplicación	0,00		
GASTOS CAPITULO 9	65.365,73	INGRESOS CAPITULO 9	0,00

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS

Presupuestos 2019

CAPITULO DE GASTOS		IMPORTE	CAPITULO DE INGRESOS		IMPORTE
1	GASTOS DE PERSONAL	93.712,67			
2	GASTOS BIENES CTES Y SERVICIOS	139.011,58	3	TASAS Y OTROS INGRESOS	0,00
3	GASTOS FINANCIEROS	313.252,08	4	TRASFERENCIAS CORRIENTES	181.433,48
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	5	INGRESOS PATRIMONIALES	369.180,72
6	INVERSIONES REALES	0,00	6	ENAJENACION DE INVERSIONES REAL	0,00
7	TRANSNFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	60.727,86
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	65.365,73	9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00
	TOTAL GASTOS	611.342,06		TOTAL INGRESOS	611.342,06

MEMORIA EXPLICATIVA DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS, Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN - EJERCICIO 2019.-

Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda es el instrumento fundamental del Excmo. Ayuntamiento de Lucena para garantizar el derecho a la vivienda, desarrollando una actividad social, innovadora y primordial con los principios contenidos en la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y las Directrices de la Unión Europea resumidas en la Resolución del Parlamento Europeo sobre la vivienda social de 11 de junio de 2013.

Es evidente el gran interés que está siendo para esta Empresa Municipal y por ende para el Excmo. Ayuntamiento de Lucena, el mantener políticas sociales de vivienda, aunque es evidente que para el equipo de gobierno se han marcado pautas y criterios que desde los comienzos de esta sociedad municipal estaban perfectamente claros, y que no sería otro papel que el de prestar un servicio básico y necesario a la ciudadanía lucentina que no pudiera acceder a un mercado libre de vivienda. Desafortunadamente, esa situación se ha mantenido a lo largo de los años y actualmente también se sigue manteniendo pero con un pequeño atisbo de recuperación económica en nuestro municipio, haciéndose forzosamente necesaria la intervención pública en materia de vivienda para proteger en la medida de lo posible, y poder paliar así, las necesidades básicas de las personas: una vivienda digna y adecuada.

Para el próximo 2019 los retos de esta Empresa Municipal serán fundamentalmente el consolidar y liquidar las deudas comerciales bancarias atrasadas, así como promover las ventas de viviendas en régimen de opción compra, consolidando un programa municipal, que ya se había propuesto durante el ejercicio anterior 2018, que incentive a los arrendatarios actuales a acceder a la compra de su vivienda. Asimismo, y dentro de la política local y municipal de vivienda protegida, esta Empresa Municipal está asumiendo un importante programa o plan local de vivienda en alquiler y alquiler opción compra, correspondiente a las viviendas protegidas que desafortunadamente no se han podido vender, así como la programación y gestión de subvenciones al amparo del plan municipal de vivienda aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Lucena, y el "Plan Alquila" de la Junta de Andalucía,. Asimismo para este próximo ejercicio, al igual que en años anteriores, se ha establecido un reto de poder realizar ventas de inmuebles lanzándose ofertas puntuales, a precios muy asequibles, para poder favorecer a los ciudadanos y reflotar la liquidez de la empresa.

Para este próximo ejercicio 2019, se seguirá realizando un especial seguimiento y se actuará firmemente para reducir el gran problema de morosidad que esta Empresa Municipal está teniendo desde hace ya varios años a la hora de proceder a la recaudación de los alquileres de su patrimonio de vivienda protegida, destacándose que dicha circunstancia está agravando

aún más la situación de tesorería por la que atraviesa la sociedad municipal. Durante el pasado ejercicio 2018, se procedió a la reclamación de deudas de inquilinos morosos por importe de 71.746,34 €, procurándose restablecer la normalidad contractual y situación ocupacional de los inquilinos, realizando una gestión pública municipal más eficaz. Es la intención de esta Empresa Municipal continuar decididamente con la regularización de todos aquellos vecinos en situación de incumplimiento de sus obligaciones contractuales, al objeto de poder mejorar los índices de morosidad y por ende la liquidez de la empresa municipal.

El compromiso social de nuestra empresa hace que su intervención en el mercado propicie la reconducción de la política de vivienda protegida hacia actuaciones que favorezcan el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler o alquiler con opción compra. La oferta actual de vivienda protegida de SUVILUSA, es insuficiente para satisfacer las necesidades de demanda, aún teniendo en cuenta la rotación temporal que existe en el parque de viviendas en alquiler de esta sociedad municipal.

Por otra parte, esta Empresa Municipal se encargará de ejecutar el Plan Municipal de Acceso a Viviendas de Titularidad Pública en Régimen de Alquiler con Opción a Compra, con el objetivo de adjudicar y vigilar el cumplimiento de los objetivos propuestos por dicho Plan. Dicho plan recoge la posibilidad de otorgar subvenciones al alquiler que serán gestionados plenamente por esta Sociedad Municipal para el ejercicio 2019, en caso de que en los Presupuestos Municipales se incluyera una partida presupuestaria para este programa en cuestión. Las circunstancias económicas actuales nos hacen pensar que las líneas de actuación del gobierno municipal para este próximo ejercicio 2019 sí incluirá una partida para este programa de ayudas al alquiler para inquilinos de viviendas de titularidad pública en régimen de alquiler con opción compra.

Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda realiza la gestión y tramitación del **Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida** del municipio de Lucena (Córdoba), de obligada implantación para todos los municipios andaluces. Dicha labor se está realizando por encomienda de gestión del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lucena a Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda. Con este Registro Municipal se pretende regular la adjudicación de viviendas protegidas, tanto de iniciativa pública como privada, de modo que el acceso a cualquier VPO requerirá la inscripción en este registro público. Con este nuevo Registro Público Municipal se permitirá conocer de una forma más certera las necesidades de vivienda protegida en Lucena, el perfil de los demandantes y la tipología de vivienda que prefieren, una información que resulta útil para elaborar una política más acertada de vivienda.

No obstante, convendría señalar que estamos realizando una actuación previsional de ingresos y gastos, pudiéndose presentar situaciones ajenas e imprevisibles a la empresa que provocarían desviaciones en el resultado presupuestario que para el ejercicio 2019 se pretende acometer.

El presupuesto y previsión de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2019, de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 y sus adaptaciones sectoriales, en particular, en todo lo que no contradiga el R.D. anterior, se encuentra nivelado y equilibrado.

A nivel de clasificación económica, en la PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS / ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS, procede destacar los siguientes capítulos:

1. GASTOS DE EXPLOTACIÓN.

Aprovisionamientos.

No hay previsión de inversiones y aprovisionamientos para 2019.

Gastos de Personal y Productividad.

La partida de sueldos y salarios presenta un importe neto total para este próximo ejercicio 2019 de 88.812,67 Euros, en concepto de nóminas y Seguridad Social; así como una partida de gastos anuales por asistencia de dietas de consejeros de 2.500,00 Euros.

Asimismo, hay que considerar para este próximo ejercicio 2019 un complemento de productividad que asciende previsiblemente a un montante total anual de 2.400,00 Euros, conforme al Reglamento de Productividad aprobado por el consejo rector de esta Empresa Municipal.

Gastos corrientes y otros gastos de explotación.

Entre estos gastos de explotación se encuentran los siguientes gastos corrientes de: reparaciones y conservación de las viviendas de protección oficial en régimen de alquiler, aparcamientos, locales comerciales y trasteros; así como de los parkings convenidos con la Junta de Andalucía, y gastos de conservación y mantenimiento de la empresa en general; notaría y registro, gestoría y asesoría; primas de seguros (Responsabilidad, civil, RC Administradores y Consejeros, Comunidades, oficina, vehículo); suministros de luz y agua; otros servicios (material de oficina, comunicaciones, prevención riesgos laborales, tasas, programa informático,...); gastos de comunidades, IBI y Basura. Dichos gastos corrientes y otros gastos de explotación van a tener una previsión para este próximo ejercicio 2019 de 139.011,58 Euros.

Dichos gastos se desglosan de la siguiente manera:

- Reparaciones, Conservación y Mantenimiento (*Plan Emplea-Junta de Andalucía*, material y mantenimiento)..... 15.000,00 €-
- Servicios profesionales independientes (notaría, registro, procuradora, reg.mercantil) 12.000,00 €-

• Gestoría y asesoría	1.993,02 €-
• Seguros.....	6.986,17 €-
• Suministros (luz, agua).....	1.011,29 €-
• Material de oficina.....	2.300,00 €-
• Combustible.....	250,00 €-
• Comunicaciones	1.876,67 €-
• Protección de datos.....	180,00 €-
• Prevención Riesgos Laborales.....	657,11 €-
• Mantenimiento informático.....	960,00 €-
• Mantenimiento fotocopiadora (Renting).....	1.379,40 €-
• Otros servicios	2.617,76 €-
• Gastos varios (aplicaciones informáticas, web, dominio.....	2.613,20 €-
• Otros Tributos : IBI (Contribución Urbana) (1).....	35.408,40 €-
• Otros Tributos: Basura EPREMASA.....	600,00 €-
• Gastos de cuotas de comunidades.....	53.178,56 €-

- (1) En relación a los gastos por IBI previstos para 2019, hay que observar una disminución en esta partida previsional respecto al ejercicio anterior, como consecuencia de las ventas realizadas en 2018 de viviendas y plazas de aparcamiento.

Provisión por insolvencias de operaciones comerciales.-

Para este próximo ejercicio 2019, se seguirá realizando un especial seguimiento y se actuará firmemente para reducir el gran problema de morosidad que esta Empresa Municipal está teniendo desde hace ya varios años a la hora de proceder a la recaudación de los alquileres de su patrimonio de vivienda protegida, destacándose que dicha circunstancia está agravando aún más la situación de tesorería por la que atraviesa la sociedad municipal. Durante el pasado ejercicio 2018, se procedió a la reclamación de deudas de inquilinos morosos por importe de 71.746,34 €, procurándose restablecer la normalidad contractual y situación ocupacional de los inquilinos, realizando una gestión pública municipal más eficaz. Es la intención de esta Empresa Municipal continuar decididamente con la regularización de todos aquellos vecinos en situación de incumplimiento de sus obligaciones contractuales, al objeto de poder mejorar los índices de morosidad y por ende la liquidez de la empresa municipal.

Con respecto al deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales, para el próximo ejercicio 2019, se ha previsto realizar en base a los antecedentes y estimaciones globales realizadas al cierre de esta previsión, que esta empresa municipal ha estimado en base a las demandantes judiciales interpuestas a cierre de 2018,. Dicha estimación o corrección valorativa sobre el total de prestación de servicios por alquiler corresponde a una estimación global del riesgo de fallidos existentes en los saldos de clientes. Dicho importe asciende previsionalmente para 2019 a 24.000,00 €.

Gastos financieros.

Los gastos financieros corresponden fundamentalmente a los intereses originados por los préstamos hipotecarios (Unicaja, Caixa, BBVA, ICO) de las promociones de viviendas, registrándose los mismos, en base al criterio del devengo, según se establece en las normas establecidas por el Nuevo Plan General Contable. Asimismo, se recogen en esta partida las cuantías de préstamos impagados correspondientes a la entidad financiera La Caixa procedente de ejercicios anteriores.

Las cuotas financieras de los diferentes préstamos con garantía hipotecaria que se encuentran en vigor: ICO 27 VPO, ICO 22 Alojamientos, Unicaja - 117 VPO P.P.Oeste 1, La Caixa -61 VPO Zarpazo y préstamo BBVA, prevista para 2019 se desglosa de la siguiente manera:

Préstamo Unicaja.....	74.898,84 Euros.
Capital	55.425,14 Euros
Intereses	19.473,70 Euros
Préstamo La Caixa.....	69.000,00 Euros.
Capital	51.060,00 Euros
Intereses	17.940,00 Euros
Préstamo ICO 22 Alojamientos.....	33.130,12 Euros.
Capital	29.104,81 Euros
Intereses	4.025,31 Euros
Préstamo ICO 27 VPO.....	43.456,24 Euros.
Capital	36.477,17 Euros
Intereses	6.979,07 Euros
Préstamo L/P BBVA.....	26.034,12 Euros.
Capital	24.909,35 Euros
Intereses	1.124,77 Euros

Hay que señalar que en las partidas financieras de Unicaja y Caixa, no se han contemplado períodos de carencia para este próximo ejercicio 2019, salvo negociaciones que puedan flexibilizar y adelgazar el importe de las cuotas financieras. Para los préstamos ICO, se han establecido las cuantías en base a sus cuadros de amortización (27 VPO y 22 Alojamientos), por un importe previsto de 43.456,24 Euros y 33.130,12 Euros respectivamente.

Conforme al cuadro de amortización de préstamo BBVA a largo plazo, correspondiente a la operación de prestamización de la póliza de crédito que la sociedad mantuvo suscrita con la entidad Unicaja, se prevé para el próximo ejercicio 2019 un pago total de cantidades de 26.034,12 euros, de las cuales 24.909,35 Euros corresponden a amortización de capital y 1.124,77 Euros a intereses financieros.

Finalmente, hay que considerar una partida previsional dentro de este grupo de gastos financieros, correspondiente a las cuantías de veinticinco préstamos hipotecarios concertados con Caixabank S.A. pendientes de pago, correspondiente a los altos índices de morosidad, que han hecho

imposible satisfacer sus importes a sus respectivos vencimientos. Es otro de los objetivos de esta previsión 2019 el satisfacer dichas cuantías atrasadas, que a fecha 11-10-2018, ascendía a un total de 66.732,76 Euros.

Información adicional sobre compromisos de pago de deudas.

Para el próximo ejercicio 2019, se estima conforme al calendario y programación prevista un abono de cantidades comprometidas con la Hacienda Local correspondiente a fraccionamientos/aplazamientos de IBI de ejercicios anteriores.

2. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN.

Los ingresos de la actividad de SUVILUSA previstos para 2019 son fundamentalmente los procedentes de la actividad de alquiler de viviendas de promoción pública y alojamientos protegidos, alquiler de locales comerciales, alquiler de plazas de garaje y trasteros, y alquiler opción compra de viviendas protegidas no vendidas.

Los **ingresos de explotación** (importe neto de la cifra de negocios y otros ingresos de explotación) previsto para el ejercicio 2019 asciende a la cantidad de 611.342,06 Euros. Dicha cantidad proviene, de la previsión de venta de 4 plazas de garaje y 5 viviendas de nuestro patrimonio empresarial; de los alquileres de viviendas de los grupos de 80 VPO de calles Sevilla y Málaga, grupo de 6 VPP de calle José Nieto Muñoz; alquiler opción compra de las viviendas en régimen de propiedad del P.P.Oeste y Zarpazo, excluyéndose un total de (3 + 3) viviendas que se han reservado para la venta; de los alquileres de plazas de aparcamiento y trasteros en calle Sevilla, Iznájar, Paseo de Rojas, PP.Oeste1 y Zarpazo; del alquiler de 22 alojamientos protegidos en C/ Corazón de Jesús, y del alquiler de locales comerciales en Calle Rute, Plaza del Mercado, y P.P.Oeste1; así como aportación municipal (subvención) para sufragar gastos de gestión corriente por parte del Excmo. Ayuntamiento a la sociedad municipal.

El total de **viviendas** alquiladas se detalla de la siguiente manera:

- Promoción de 27 VPO C/ Sevilla-Málaga..... 27 viviendas
- En C/ José Nieto Muñoz..... 6 viviendas
- En C/ Corazón de Jesús..... 22 viviendas
(* al cierre de esta previsión hay algunas viviendas vacías en esta promoción.
- En Plan Parcial Oeste 1 (Avda. Joan Margarit)..... 28 viviendas
- En PAU-1 Zarpazo (C/ Jilguero)..... 25 viviendas
- En C/ Sevilla-Málaga, *por convenio de gestión AVRA..... 53 viviendas.

El total de **garajes y locales** alquilados se detalla de la siguiente manera:

- Un local en C/ Jaén nº 1 y 3.
- Un local en planta sótano en Plaza del Mercado.
- Un local en C/ Iznájar-Rute.

- 13 Trasteros en C/ Iznájar, C/ Sevilla, y PAU-1 Zarpazo.
- 72 Plazas de garaje/trastero en C/ Iznájar, C/ Sevilla, P.P.Oeste1 y PAU-1 Zarpazo.
- 3 locales comerciales en Avda. Joan Margarit (P.P.Oeste1).

El detalle desglosado de la previsión de ingresos de explotación para el próximo ejercicio 2.019 es la siguiente:

Ventas de Viviendas/Garajes/Trasteros.....	35.000,00 Euros
Arrendamiento de Viviendas/Garajes/Trasteros.....	266.260,68 Euros
Subvenciones de explotación inquilinos viviendas...	27.294,96 Euros
Arrendamiento Locales al Excmo. Ayuntamiento.....	29.984,20 Euros
Arrendamiento Locales a Aguas de Lucena SL.....	10.640,88 Euros

Finalmente, se incluyen como **otros ingresos**: el subsidio correspondiente al préstamo del Grupo de 27 VPO por importe de 43.456,24 Euros procedente de la Junta de Andalucía; el subsidio correspondiente al del préstamo de la promoción de 22 Alojamientos Protegidos de C/ Corazón de Jesús, por importe de 17.271,62 Euros; y una partida de subvención corriente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, por importe total de 181.433,48 Euros. Esta partida de subvención corriente se irá ingresando trimestralmente la parte proporcional de la cuantía establecida anteriormente por parte del Excmo. Ayuntamiento a esa Empresa Municipal; no obstante, y en función de los niveles e índices de morosidad que trimestralmente se vayan estableciendo conforme a informe previo, se podrá disminuir la cuantía a aportar por parte del Excmo. Ayuntamiento si se observa que la morosidad del alquiler va disminuyendo de este 30% previsto en estas previsiones económicas.

Conforme al artículo 2 del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales; en la disposición adicional novena de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local. Redimensionamiento del sector público local, se establece: "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."

3. INVERSIONES Y OBJETIVOS PRESUPUESTARIOS.

No hay inversiones previstas para 2019. No obstante, se tiene previsto la incorporación de un oficial y un peón del Plan Emplea de la Junta de Andalucía, para acometer los gastos de reparación y conservación

demandados por los arrendatarios de las promociones de promoción pública en alquiler y alojamientos protegidos, incorporándose una partida en gasto corriente de reparación y conservación (materiales) de 15.000 €.-

Todos los esfuerzos de esta Empresa Municipal irán encaminados a mejorar la eficacia en la gestión del patrimonio empresarial, disminuyendo la morosidad, recuperación efectivo de rentas atrasadas impagadas y analizando las situaciones particulares de cada uno de los arrendatarios morosos.

Se intentará ejercer una política eficaz y eficiente de los recursos disponibles, cumpliendo firmemente con nuestros objetivos sociales más necesarios entre la ciudadanía en estos momentos de actual crisis económica y de empleo por la que atraviesa nuestro municipio. Por otra parte, y siguiendo con la política del ejercicio pasado, para aquellos arrendatarios que estuvieran interesados en adelantar su compra de vivienda (con contratos de arrendamiento opción compra en vigor), desde esta Empresa Municipal se programarán líneas de ayudas para dicha adquisición.

4. RESULTADO CONTABLE DE LA PREVISIÓN 2019.

Una vez programadas las partidas de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2.019, el resultado contable de la previsión de la sociedad municipal es cero, con lo cual podemos decir que nuestro presupuesto para 2019 está equilibrado. Por lo tanto, estamos ante un presupuesto nivelado en ingresos y gastos con una cifra total de 611.342,06 euros y que reúne todos y cada uno de los requisitos legales; cumpliéndose el principio de equilibrio presupuestario, estabilidad presupuestaria y regla del gasto.

En Lucena, a 31 de octubre de 2018.

Fdo. José Manuel Jiménez Luque

Vº Bº LA CONSEJERA DELEGADA

SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A.
Plaza de España, 1
14900 LUCENA

Mª Araceli Bergillos Aguilera