



PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS 2015

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS - AÑO 2015 -

<u>INGRESOS PREVISTOS</u>	522.600,82 *
1. Ventas Viviendas/Garajes/Locales/Parcelas	20.661,16 *
2. Préstamo ICO 80VPO -Subvención	36.659,00 *
3. Arrendamiento de Viviendas-Cocheras-Locales	142.367,70 *
4. Arrendamientos Opción Compra	131.516,68 *
5. Ingresos alquiler Locales Ayuntamiento	29.396,28 *
6. Subvenciones autonómicas Alojamiento	72.000,00 *
7. Aportaciones Excmo. Aytº Lucena	90.000,00 *
<u>GASTOS PREVISTOS</u>	522.600,82 *
1. Préstamo UNICAJA Oeste 1	51.061,21 *
2. Préstamo LA CAIXA Zarpazo	40.467,00 *
3. Préstamo ICO 22 Alojamiento	15.550,80 *
4. Préstamo ICO 80 VPO	36.659,00 *
5. Productividad	1.431,81 *
6. Gastos de Comunidad	40.728,48 *
7. Gastos de Personal	79.613,78 *
8. Dietas Consejeros	2.500,00 *
9. Gastos Corrientes :	12.411,04 *
10. IBI	46.859,68 *
11. Basura	5.512,39 *
12. Gastos financieros (póliza)	17.500,00 *
13. Amortizaciones	27.365,73 *
14. Dotaciones provisiones insolvencias	65.864,81 *
15. Devoluciones programadas vecinos	43.680,49 *
16. Fraccionamientos IBI Hacienda Local	30.215,47 *
17. Aplazamiento AEAT Deuda ITP/AJD	5.179,13 *
<u>INGRESOS - GASTOS :</u>	<u>0,00</u>

Fdº. Juan Pérez Guerrero
PRESIDENTE

EMPRESA: SUELO Y VIVIENDA DE UCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA PREVISIONAL EJERCICIO 2015

Nº DE CUENTAS	Nota de la memoria	(Debe) Haber	
		Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
700, 701, 702, 703, 704, 705, (706), (708), (709)	1. Importe neto de la cifra de negocios	323.941,82	342.795,96
(6930), 71*, 7930	2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		
73	3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		
(600), (601), (602), 606, (607), 608, 609, 61*, (6931), (6932), (6933), 7931, 7932, 7933	4. Aprovisionamientos	0,00	0,00
740, 747, 75	5. Otros ingresos de explotación	162.000,00	
(64), 7950, 7957	6. Gastos de personal	-83.545,59	-84.709,35
(62), (631), (634), 636, 639, (65), (694), (695), 794, 7954	7. Otros gastos de explotación	-171.376,40	-103.229,47
-68	8. Amortización del inmovilizado	-27.365,73	-27.365,73
746	9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	36.659,00	70.544,16
7951, 7952, 7955, 7956	10. Excesos de provisiones		
(670), (671), (672), (690), (691), (692), 770, 771, 772, 790, 791, 792	11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		
774, (NECA 7ª 6)	12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		
(678), 778, NECA 7ª 9	13. Otros resultados	-79.075,09	
	A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	161.238,01	198.035,57
	14. Ingresos financieros	0,00	0,00
746, (NECA 7ª 4)	a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		
760, 761, 762, 767, 769 (660), (661), (662), (664), (665), (669)	b) Otros ingresos financieros		
(663), 763	15. Gastos financieros	-161.238,01	-113.364,50
(668), 768	16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros		
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698), (699), 766, 773, 775, 796, 797, 798, 799	17. Diferencias de cambio		
	18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		

	B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18)		-161.238,01	-113.364,50
	C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		0,00	84.671,07
(6300)*, 6301*, (633), 638	17. Impuestos sobre beneficios		0,00	-846,71
	D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17)		0,00	83.824,36

SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda
 CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS
 Previsión de Ingresos y Gastos 2015

Documento F4

DEBE	2.015	2.014	HABER	2.015	2.014
A) GASTOS	522.600,82	329.515,76	B) INGRESOS	522.600,82	413.340,12
1.- Reducción existencias prod. Terminados	0,00	0,00	1.- Importe neto de la cifra de negocios.....	323.941,82	342.795,96
2.- Aprovisionamientos.....	0,00	0,00	a) Ventas en general	20.661,16	28.500,00
a) Terrenos y Solares:	0,00	0,00	b) Ingresos por arrendamientos y subarrendos	303.280,66	314.295,96
b) Obras y servicios realizados por terceros	0,00	0,00	2.- Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00
3.- Gastos de personal.....	83.545,59	84.709,35	3.- Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	0,00	0,00
a) Sueldos y salarios/ Seg.social	79.613,78	79.277,54	4.- Otros ingresos de explotación.....	162.000,00	33.885,16
b) Dietas consejeros	2.500,00	4.000,00	a) Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	0,00	0,00
c) Productividad	1.431,81	1.431,81	b) Subvenciones	162.000,00	33.885,16
4.- Dotaciones amortización del inmovilizado	27.365,73	27.365,73	c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	0,00	0,00
5.- Variación de las provisiones de tráfico	65.864,81	0,00	I.- PERDIDAS DE EXPLOTACION.	0,00	0,00
a) Variación de provisiones de existencias	0,00	0,00	5.- Ingresos de participaciones en capital...	0,00	0,00
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	0,00	0,00	c) En empresas fuera del grupo		
c) Variación de otras provisiones de tráfico.	65.864,81		6.- Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	0,00	0,00
6.- Otros gastos de explotación.....	105.511,59	103.229,47	c) En empresas fuera del grupo		
a) Reparaciones y conservación	3.176,20	2.000,00	7.- Otros intereses e ingresos asimilados.....	0,00	0,00
b) Servicios profesionales independientes:	1.661,00	1.200,00	c) Otros intereses	0,00	0,00
c) Primas de Seguros:	4.218,16	5.277,04	d) Beneficios en inversiones financieras		
d) Suministros:	985,68	1.400,00	8.- Diferencias positivas de cambio.....	0,00	0,00
e) Otros Servicios:*Glos.Comunidades	40.728,48	41.208,48	II.- RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	161.238,01	113.364,50
f) Otros Tributos (IBI/Basura/otros)	52.372,07	50.163,95	III.- PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0,00	0,00
g) Combustible, telefonía y Prot.Datos	2.370,00	1.980,00	9.- Beneficios en enajenación de inmovilizado.		
I.- BENEFICIOS DE EXPLOTACION.	203.654,10	161.376,57	11.- Subvenc. capital transferidas result. ejerc	36.659,00	36.659,00
7.- Gastos financieros y gastos asimilados	161.238,01	113.364,50	12.- Ingresos extraordinarios.	0,00	0,00
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	161.238,01	113.364,50	13.- Ingresos y beneficios de otros ejercicios.	0,00	0,00
d) Pérdidas de inversiones financieras	0,00	0,00	IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	42.416,09	0,00
8.- Variación de las provisiones de inversiones financieras	0,00	0,00	V.- PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0,00	0,00
II.- RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0,00	0,00	VI.- RESULTADO EJERCICIO (PERDIDAS)	0,00	0,00
III.- BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	42.416,09	48.012,07			
10.- Variación de la provisiones de inmovilizado	0,00	0,00			
11.- Pérdidas procedentes del inmovilizado	0,00	0,00			
13.- Gastos extraordinarios	79.075,09	0,00			
14.- Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0,00	0,00			
IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	0,00	36.659,00			
V.- BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	0,00	84.671,07			
15.- Impuestos sobre sociedades.....	0,00	846,71			
16.- Otros impuestos.....	0,00	0,00			
VI.- RESULTADO EJERCICIO (BENEFICIOS)	0,00	83.824,36			

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA

Entidad: SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda

PRESUPUESTOS 2015

Documento F6

1.- GASTOS DE PERSONAL		TASAS Y OTROS INGRESOS	0,00
Importe A3 cuenta PYG	83.545,59		
GASTOS CAPÍTULO 1	83.545,59	INGRESOS CAPITULO 3	0,00
2.- GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS		TRANSFERENCIAS CORRIENTES	
+ Importe A6 PYG	105.511,59	+ B4 b) PYG: Subvenciones	162.000,00
+ Importe A15 PYG	0,00		
+ Importe A16 PYG	0,00		
-+A2 Glos. Aprovisionamientos PYG	0,00		
GASTOS CAPÍTULO 2	105.511,59	INGRESOS CAPITULO 4	162.000,00
GASTOS FINANCIEROS		INGRESOS PATRIMONIALES	
+ 8 Variac. Provis. PYG	0,00	+ Resultado operac. comerciales	323.941,82
+ 7 Gastos financ. y asim. PYG	161.238,01	+ B1 PYG: Imp. Neto Cifra de negocios P	323.941,82
		- A1 Reducción existencias PYG	0,00
		+ B2 Aumento existencias PYG	0,00
		+ Result. operac. ajenas explotación	-79.075,09
		8 Variac. Provis. PYG	-65.864,81
		- Resultados negativos PYG	0,00
		+ Resultados positivos PYG	0,00
		+/- Variac.capital circulante (disminuc)PAIF	-27.365,73
GASTOS CAPÍTULO 3	161.238,01	INGRESOS CAPITULO 5	151.636,19
INVERSIONES REALES		ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	
+ Gastos Establecimiento PAIF	0,00	+ Apdo.5a PAIF Inmovilizaciones inmateriales	0,00
+ 3.a Inmovilizaciones Inmateriales PAIF	0,00	+ Apdo.5b PAIF Inmovilizaciones materiales.	0,00
+ 3.b Inmovilizaciones Materiales PAIF	0,00		
GASTOS CAPÍTULO 6	0,00	INGRESOS CAPITULO 6	0,00
		TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
		+ Apdo.3 Subvención Capital PAIF	36.659,00
		INGRESOS CAPITULO 7	36.659,00
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 CAPÍTULO 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.	0,00		
+ 8 Provis. riesgos y gastos PAIF aplicación	0,00		
GASTOS CAPÍTULO 9	0,00	INGRESOS CAPITULO 9	0,00

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA

Entidad: SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda

SUVILUSA2014_F6

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS

Presupuestos 2015

CAPITULO DE GASTOS	IMPORTE		CAPITULO DE INGRESOS	IMPORTE
1 GASTOS DE PERSONAL	83.545,59			
2 GASTOS BIENES CTES Y SERVICIOS	105.511,59		3 TASAS Y OTROS INGRESOS	0,00
3 GASTOS FINANCIEROS	161.238,01		4 TRASFERENCIAS CORRIENTES	162.000,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00		5 INGRESOS PATRIMONIALES	151.636,19
6 INVERSIONES REALES	0,00		6 ENAJENACION DE INVERSIONES REAL	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00		7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	36.659,00
8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00		8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00		9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00
TOTAL GASTOS	350.295,19		TOTAL INGRESOS	350.295,19

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 2015	
ESTADO DE INVERSIONES REALES	IMPORTE (Euros)	ESTADO DE FINANCIACION	IMPORTE (Euros)
1.- Recursos aplicados en las operaciones.	36.659,00	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	36.659,00
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	36.659,00
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.- Enajenació 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	0,00		
a) de empréstitos y otros pasivos análogos	0,00		
d) de otras deudas	0,00		
e) de proveedores de inmovilizado y otros	0,00		
8.- Provisiones para riesgos y gastos	0,00		
TOTAL INVERSION	36.659,00	TOTAL FINANCIACION	64.024,73
Exceso de financiación sobre inversión	27.365,73	Exceso de inversión sobre financiaciones	0,00
(Aumento capital circulante)		(Disminución del capital circulante)	

MEMORIA EXPLICATIVA DE LAS INVERSIONES A REALIZAR Y GASTOS PREVISIBLES PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO 2015.-

Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda está realizando una importante labor en materia de vivienda y suelo en nuestra ciudad, concentrando sus esfuerzos en un objetivo primordial: continuar con su política de vivienda protegida, afrontando nuevos retos sociales y consolidar los ya asumidos. Para este próximo ejercicio 2015 los retos de esta Empresa Municipal será consolidar y liquidar las deudas con ciudadanos correspondientes a las renunciaciones realizadas por motivos de falta de empleo y recursos en algunos casos, y por consideraciones técnicas de las entidades bancarias que han provocado la restricción al crédito hipotecario de los particulares. 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.

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.

A lo largo de este próximo ejercicio, y por autorización expresa de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, se seguirán gestionando por parte de esta Empresa Municipal en la modalidad de alquiler con opción compra todas las viviendas en régimen de propiedad que no fueron vendidas a la finalización de la promoción de 117 VPO Plan Parcial Oeste 1 y 61 VPO en el PAU-1 El Zarpazo; así como los garajes, trasteros y locales comerciales pendientes de venta.

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, aprobado en sesión plenaria de 23 de julio de 2013, 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 2014.

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.

Finalmente, esta Empresa Municipal en virtud del acuerdo marco firmado entre la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Federación Andaluza de Municipios y Provincias para la actuación de colaboración y asistencia dentro del programa andaluz en DEFENSA DE LA VIVIENDA, está realizando el servicio de asistencia, información, asesoramiento, tratamiento y resolución de expedientes de desalojo y protección del administrado. Dicho convenio de información y asistencia permanecerá vigente en aras de realización de apoyo y asistencia a los ciudadanos afectados.

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 2015 se pretende acometer. No obstante, para el próximo ejercicio 2015 nuestro presupuesto económico se encuentra nivelado.

1. GASTOS DE EXPLOTACIÓN.

Aprovisionamientos.

Los aprovisionamientos para este ejercicio 2015, y debido a la falta de ejecución de nuevas viviendas protegidas será 0. Es decir, no se van a efectuar inversiones o compras de materiales de edificación o inversiones en adquisición de mobiliario urbano para nuevas viviendas o viviendas ya existentes.

Gastos de Personal y Productividad.

La partida de sueldos y salarios presenta un total de gasto para este próximo ejercicio 2015 de 79.613,78 Euros, en concepto de nóminas y Seguridad Social; así como unos gastos por asistencia de dietas de consejeros por importe de 2.500,00 Euros.

Asimismo, hay que considerar para este próximo ejercicio 2015 un complemento de productividad que asciende previsiblemente a un montante total anual de 1.431,81 Euros.

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, de los parkings convenidos con la Junta de Andalucía, y gastos de conservación y mantenimiento de la empresa en general; notaría y registro, gestión y asesoría; primas de seguros

(Responsabilidad, civil, RC Administradores y Consejeros, oficina, coche); suministros de luz y agua; otros servicios (material de oficina, comunicaciones, prevención riesgos laborales, tasas, programa informático,...); gastos de comunidades, IBI y Basura; así como devoluciones de entradas VPO. Dichos gastos tienen una previsión por importe total de 171.376,40 Euros.

Dichos gastos se desglosan de la siguiente manera:

• Reparaciones y Conservación.....	2.100,00 €
• Servicios profesionales independientes.....	1.260,00 €
• Seguros.....	4.725,00 €
• Suministros (luz, agua).....	420,00 €
• Material de oficina.....	1.050,00 €
• Combustible.....	525,00 €
• Comunicaciones	1.365,00 €
• Protección de datos.....	189,00 €
• Gastos varios.....	777,04 €
• IBI (Contribución Urbana).....	46.859,68 €
• Basura EMPREMASA.....	5.512,39 €
• Gastos de comunidades.....	40.728,48 €
• Dotación provisión insolvencias del tráfico.....	65.864,81 €

Con respecto al deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales, para el próximo ejercicio 2015, se ha previsto en base a los antecedentes y estimaciones globales realizadas al cierre de esta previsión, una dotación por insolvencias del tráfico de un 25% del total de facturación por alquileres. 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 2015 a 65.864,81 €.

total facturación alquileres:	263.459,22
% insolvencias (25%):	65.864,81

Gastos financieros.

Los gastos financieros corresponden fundamentalmente a los intereses originados por los préstamos hipotecarios 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 recoge en esta partida los intereses financieros de la póliza de crédito que previsiblemente se irá a renovar para el ejercicio en cuestión ó transformar en préstamo a largo plazo. Por otra parte se incluyen las cuotas hipotecarias de los diferentes préstamos con garantía hipotecaria que se encuentran en vigor: ICO 80 VPO, ICO 22 Alojamientos, Unicaja -117 VPO P.P.Oeste 1 y La Caixa -61 VPO Zarpazo. El importe total de gastos financieros previstos para 2015 se desglosa de la siguiente manera:

Préstamo Unicaja.....	51.061,21 Euros
Préstamo La Caixa.....	40.467,00 Euros
Préstamo ICO 22 Alojamientos.....	15.550,80 Euros
Préstamo ICO 27 VPO.....	36.659,00 Euros
Gastos financieros póliza de crédito...	17.500,00 Euros

Hay que reseñar que en las partidas financieras bancarias de Unicaja y Caixa, se han contemplado las novaciones de los préstamos hipotecarios con la interrupción del plazo de amortización durante dos años, con lo cual las cantidades pagadas y señaladas en el estado previsional es solamente intereses financieros. En el caso del préstamo Unicaja, se ha previsto la aprobación de la novación hipotecaria para el mes de febrero 2015; en el caso de La Caixa, la aprobación de la novación se produjo en agosto de 2014, con lo cual ya se han contemplado las doce cuotas financieras totalmente previstas de gastos financieros; y para el ICO, se ha estimado en base al cuadro de amortización previsto (27 VPO y 22 Alojamientos), por un importe previsto de 52.209,80 Euros.

El importe total para 2015 se estima en 161.238,01 Euros, calculado en base el porcentaje de interés previsto para la V.P.O. , y que corresponde a las viviendas no vendidas en régimen de propiedad (31+26); las viviendas sociales (27 VPO) y alojamientos sociales (22), y el interés de disposición de la póliza de crédito. Conviene señalar en este apartado que, desde el pasado mes de julio de 2014, fecha en la que se produjo la solicitud de carencia para el préstamo hipotecario de Unicaja, nos encontramos a la espera de la aprobación de la interrupción en el plazo de amortización de dicho préstamo.

Otros resultados.

En este apartado, se incluyen partidas extraordinarias o excepcionales, con un importe previsional para el próximo ejercicio 2015 de 79.075,09 €. Dicho importe se detalla a continuación :

- Devoluciones programadas a antiguos propietarios..... 43.680,49
- Aplazamientos/Fraccionamientos resueltos (Hacienda local)..... 30.215,47
- Aplazamiento/Fraccionamiento AEAT Deuda ITP/AJD..... 5.179,13

2. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN.

Los ingresos de la actividad de SUVILUSA previstos para 2015 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 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 2015 asciende a la cantidad de 323.941,82 Euros. Dicha cantidad proviene, de la previsión de venta de 4 plazas de garaje de nuestro patrimonio empresarial; y 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 de calle Sevilla; de los 22 alojamientos protegidos en C/ Corazón de Jesús, y del alquiler de locales comerciales en Calle Rute y Plaza del Mercado.

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
En Plan Parcial Oeste 1 (Avda. Joan Margarit).....	28 viviendas
En PAU-1 Zarpazo (C/ Jilguero).....	23 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 Plaza del Mercado.
- Un local en C/ Iznájar-Rute
- 11 Trasteros en C/ Iznájar, C/ Sevilla, y PAU-1 Zarpazo.
- 35 Plazas de garaje en C/ Iznájar, C/ Sevilla, P.P.Oeste1 y PAU-1 Zarpazo.

Asimismo, se incluye una partida de previsión de **otros ingresos de explotación**, correspondiente al contrato de alquiler suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de los locales sitos en C/ Jaén, nº 1 y 3 y en planta sótano en Plaza del Mercado, por importe de 29.396,28 Euros/ año.

Finalmente, se incluyen como **otros ingresos**: la subvención del préstamo del Grupo de 27 VPO por importe de 36.659,00 Euros procedente de la Junta de Andalucía; una partida de subvención corriente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, por importe total de 90.000 Euros; y una subvención de 72.000 Euros, procedentes de la Junta de Andalucía, correspondiente a los alojamientos protegidos promovidos y finalizados por esta Empresa Municipal.

3. INVERSIONES.

Las inversiones a realizar por parte de esta Empresa Municipal son nulas, debido a que actualmente la sociedad municipal cuenta con numerosos inmuebles pendientes de alquiler o vender. Todos los esfuerzos de esta Empresa Municipal irán encaminados al alquiler o

venta de dichos inmuebles, ejerciendo una política eficaz y eficiente de los recursos disponibles y cumpliendo firmemente con sus objetivos sociales más necesarios entre la ciudadanía en estos momentos de actual crisis económica y de empleo por la que atraviesa nuestro municipio.

Asimismo, y dentro de los objetivos de esta sociedad municipal para este próximo año es la de que se cumplan con los pagos o ingresos de sus inquilinos, así como velar porque el índice de morosidad se reduzca y se ingresen parte de las deudas atrasadas procedentes de inquilinos que no se encuentran al corriente de pago de su alquiler de vivienda.

4. RESULTADO CONTABLE DE LA PREVISIÓN 2015.

Una vez programadas las partidas de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2015, el resultado contable de la previsión de la sociedad municipal es cero, con lo cual podemos decir que nuestro presupuesto para 2015 está nivelado. Por lo tanto, estamos ante un presupuesto nivelado en ingresos y gastos con una cifra total de 522.600,82 euros y que reúne todos y cada uno de los requisitos legales: cumpliéndose el principio de equilibrio presupuestario, estabilidad presupuestaria y regla de gasto.