



PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS 2017

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS 2017

INGRESOS PREVISTOS

536.230,16

1. Ventas Viviendas/Garajes/Locales/Parcelas	36.000,00
2. Préstamo ICO 27VPO -subsidiación	42.181,30
3. Arrendamiento de Viviendas-Cocheras-Locales	277.217,28
4. Ingresos alquiler Locales Ayuntamiento	29.396,28
5. Aportaciones Excmo. Aytº Lucena	110.000,00
6. Préstamo ICO 22 Alojamientos subsidiación	20.345,30
7. Subvenciones a inquilinos de viviendas (Plan Municipal)	21.090,00
8. Ingresos alquiler Locales Aguas Lucena	0,00
9. Ingresos alquiler Centro Cívico Oeste1 EXCMO.AYTO	0,00

GASTOS PREVISTOS

536.230,16

1. Préstamo UNICAJA Oeste 1-Intereses	28.540,24
2. Préstamo LA CAIXA Zarpazo-Intereses	24.923,76
3. Préstamo ICO 22 Alojamientos-Intereses	4.292,26
4. Préstamo ICO 27 VPO-Intereses	7.742,07
5. Préstamo BBVA- Intereses	1.622,69
6. Gastos de Personal	84.409,34
7. Productividad	2.400,00
8. Dietas Consejeros	2.500,00
9. Gastos por Cuotas de Comunidades	59.669,65
10. Otros Gastos de Explotación	33.200,16
11. Reparaciones y Mantenimiento	46.842,31
12. IBI- 2016	47.977,60
13. Basura-2016	5.677,76
14. Amortizaciones	27.365,73
15. Dotaciones provisiones insolvencias*	97.026,05
16. Pérdidas de créditos incobrables*:	62.040,54

INGRESOS - GASTOS :

0,00

* Morosidad prevista para 2017: 35%

*Principio de prudencia valorativa: 36,12% del saldo deudor inquilinos

PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF)

Cuadro de Financiación.

Presupuesto 2017

ESTADO DE INVERSIONES REALES	IMPORTE (Euros)	ESTADO DE FINANCIACION	IMPORTE (Euros)
1.- Recursos aplicados en las operaciones.	62.526,60	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	62.526,60
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	62.526,60
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		
7.- Cancel o traspaso a corto de deuda a lp	186.432,32		
a) de empréstitos y otros pasivos análogos	0,00		
d) de otras deudas	186.432,32		
e) de proveedores de inmovilizado y otros	0,00		
8.- Provisiones para riesgos y gastos	0,00		
TOTAL INVERSION	248.958,92	TOTAL FINANCIACION	89.892,33
Exceso de financiación sobre inversión	0,00	Exceso de inversión sobre financiaciones	159.066,59
(Aumento capital circulante)		(Disminución del capital circulante)	

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA
Documento F3

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

PROGRAMA DE ACTUACION, INVERSIONES
Y FINANCIACIÓN (PAIF)

Cuadro de Financiación.

Presupuestos 2017

RENTAS QUE SE ESPERAN GENERAR	IMPORTE
SUELDOS Y SALARIOS	63.421,10
OTROS GASTOS DE PERSONAL (DIETAS)	2.500,00
SEGURIDAD SOCIAL	23.388,24
DIVIDENDO BRUTO	0,00
INTERESES	67.121,02
IMPUESTOS DIRECTOS A LA ACTIVIDAD	0,00
IMPUESTOS INDIRECTOS	0,00
BENEFICIOS RETENIDOS	0,00
RENTA NETA	156.430,36
AMORTIZACIONES	27.365,73
PROVISIONES	97.026,05
RENTA BRUTA	280.822,14

DEBE	2.017	2.016	HABER	2.017	2.016
A) GASTOS	536.230,16	528.989,46	B) INGRESOS	536.230,16	528.989,46
1.- Reducción existencias prod. Terminados	0,00	0,00	1.- Importe neto de la cifra de negocios.....	363.703,56	362.553,48
2.- Aprovisionamientos.....	0,00	0,00	a) Ventas en general	36.000,00	36.000,00
a) Terrenos y Solares:	0,00	0,00	b) Ingresos por arrendamientos y subarrendos	298.307,28	285.157,20
b) Obras y servicios realizados por terceros	0,00	0,00	c) Arrendamientos Locales (Excmo.Ayto y otros)	29.396,28	41.396,28
3.- Gastos de personal.....	89.309,34	89.309,34	2.- Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	0,00	0,00
a) Sueldos y salarios/ Seg.social	84.409,34	84.409,34	3.- Trabajos efectuados por la empresa para el Inmovilizado	0,00	0,00
b) Dietas consejos	2.500,00	2.500,00	4.- Otros ingresos de explotación.....	110.000,00	110.000,00
c) Productividad	2.400,00	2.400,00	a) Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	0,00	0,00
4.- Dotaciones amortización del Inmovilizado	27.365,73	27.365,73	b) Subvenciones	110.000,00	110.000,00
5.- Variacion de las provisiones de tráfico	97.026,05	102.062,88	c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	0,00	0,00
a) Variación de provisiones de existencias	0,00	0,00	I.- PERDIDAS DE EXPLOTACION.	0,00	0,00
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	0,00	0,00	5.- Ingresos de participaciones en capital...	0,00	0,00
c) Variación de otras provisiones de tráfico.	97.026,05	102.062,88	c) En empresas fuera del grupo		
6.- Otros gastos de explotación.....	193.367,48	137.190,95	6.- Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo Inmovilizado	0,00	0,00
a) Reparaciones y conservación	46.842,31	10.000,00	c) En empresas fuera del grupo		
b) Servicios profesionales independientes:	11.790,78	5.380,57	7.- Otros intereses e ingresos asimilados.....	0,00	0,00
c) Primas de Seguros:	6.909,68	7.898,59	c) Otros intereses	0,00	0,00
d) Suministros:	817,29	673,97	d) Beneficios en inversiones financieras		
e) Otros Servicios: Gtos.Comunidades	59.669,65	54.033,73	8.- Diferencias positivas de cambio.....	0,00	0,00
f) Gastos Varios: aplicac.informal,fotocop plusvalias.	11.336,83	11.595,41	II.- RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	67.121,02	112.723,91
g) Otros Tributos (IBI/Basura/otros)	53.655,36	45.448,68	III.- PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	486,06	0,00
h) Combustible, telefonía y Prot.Datos	2.345,58	2.160,00	9.- Beneficios en enajenación de inmovilizado.		
I.- BENEFICIOS DE EXPLOTACION.	66.634,96	116.624,58	11.- Subvenc. capital transferidas result. ejerc	62.526,60	56.435,98
7.- Gastos financieros y gastos asimilados	67.121,02	112.723,91	12.- Ingresos extraordinarios		
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	67.121,02	112.723,91	13.- Ingresos y beneficios de otros ejercicios.	0,00	0,00
d) Pérdidas de inversiones financieras	0,00	0,00	IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0,00	3.900,67
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 (BENEFICIOS)	0,00	0,00
III.- BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0,00	3.900,67			
10.- Vanación de la provisiones de inmovilizado	0,00	0,00			
11.- Pérdidas procedentes del Inmovilizado	0,00	0,00			
13.- Gtos.extra:-pérdidas créditos incobrables	62.040,54	60.336,65			
14.- Gastos y pérdidas de otros ejercicios	0,00	0,00			
IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	486,06	0,00			
V.- BENEFICIO 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			

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA

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

SUVILUSA2016_F6

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS

Presupuestos 2017

CAPITULO DE GASTOS	IMPORTE		CAPITULO DE INGRESOS	IMPORTE
1 GASTOS DE PERSONAL	89.309,34			
2 GASTOS BIENES CTES Y SERVICIOS	193.367,48	3	TASAS Y OTROS INGRESOS	0,00
3 GASTOS FINANCIEROS	67.121,02	4	TRASFERENCIAS CORRIENTES	110.000,00
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	5	INGRESOS PATRIMONIALES	363.703,56
6 INVERSIONES REALES	0,00	6	ENAJENACION DE INVERSIONES REAL	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	62.526,60
8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	186.432,32	9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00
TOTAL GASTOS	536.230,16		TOTAL INGRESOS	536.230,16

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA

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

		PRESUPUESTOS 2017		<i>Documento F6</i>
1.- GASTOS DE PERSONAL		TASAS Y OTROS INGRESOS		0,00
Importe A3 cuenta PYG	89.309,34			
GASTOS CAPÍTULO 1	89.309,34	INGRESOS CAPITULO 3		0,00
2.- GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS		TRANSFERENCIAS CORRIENTES		
+ Importe A6 PYG	193.367,48	+ B4 b) PYG: Subvenciones		110.000,00
+ Importe A15 PYG	0,00			
+ Importe A16 PYG	0,00			
-+A2 Glos. Aprovisionamientos PYG	0,00			
GASTOS CAPÍTULO 2	193.367,48	INGRESOS CAPITULO 4		110.000,00
GASTOS FINANCIEROS		INGRESOS PATRIMONIALES		
+ 8 Variac. Provis. PYG	0,00	+ Resultado operac. comerciales		363.703,56
+ 7 Gastos financ. y asim. PYG	67.121,02	+ B1 PYG: Imp. Neto Cifra de negocios P		363.703,56
		- A1 Reducción existencias PYG		0,00
		+ B2 Aumento existencias PYG		0,00
		+ Result. operac. ajenas explotación		-62.040,54
		8 Variac. Provis. PYG		-97.026,05
		- Resultados negativos PYG		0,00
		+ Resultados positivos PYG		0,00
		+ Variac. capital circulante (disminuc) PAIF		159.066,59
GASTOS CAPÍTULO 3	67.121,02	INGRESOS CAPITULO 5		363.703,56
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		62.526,60
		INGRESOS CAPITULO 7		62.526,60
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.	186.432,32			
+ 8 Provis. riesgos y gastos PAIF aplicación	0,00			
GASTOS CAPÍTULO 9	186.432,32	INGRESOS CAPITULO 9		0,00

MEMORIA EXPLICATIVA DE LAS INVERSIONES A REALIZAR Y GASTOS PREVISIBLES PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO 2017.-

Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda está realizando una importante labor en materia de vivienda 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. Desde esta Empresa Municipal, como instrumento del Excmo. Ayuntamiento para articular, gestionar y asumir la política social de vivienda dentro de nuestro municipio, así como de gestión de otras viviendas de titularidad autonómica, se están concentrando todos los esfuerzos en mantener y asumir este compromiso social, de importancia vital para nuestra ciudadanía. Es evidente el gran esfuerzo 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 está produciendo, 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 este próximo ejercicio 2017 los retos de esta Empresa Municipal será consolidar y liquidar las deudas con ciudadanos correspondientes a las renunciadas 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, y el "Plan Alquiler" de la Junta de Andalucía,. Asimismo para este próximo ejercicio, 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.

Es evidente 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. No obstante, el Excmo. Ayuntamiento de Lucena está apostando decididamente por el importante papel que esta empresa municipal está teniendo en la sociedad lucentina, apoyando firmemente a las personas inquilinas que desafortunadamente están atravesando por graves problemas económicos y laborales. No obstante, esta circunstancia no ha dejado

impasible a nuestros gestores públicos, los cuales ya están manteniendo reuniones periódicas con los inquilinos morosos, para resolver esta situación de precariedad, debido a que actualmente se encuentran en lista de espera más de un centenar de personas necesitadas de vivienda, las cuales se les está coartando sus posibilidades de acceso a una vivienda digna y adecuada. Es evidente, que la situación no es fácil, pero se hace necesaria una reacción por parte del Consejo de Administración de la Empresa Municipal, que posibilite el cobro de deudas pendientes cuya cuantía es ya de importante magnitud, así como la regularización de la situación ocupacional de las viviendas protegidas, para poder así continuar con una eficaz labor de gestión pública municipal en materia de vivienda protegida.

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, 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 2017, 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 2017 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.

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 2017 se pretende acometer. El presupuesto y previsión de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2017 se encuentra nivelado y equilibrado.

1. GASTOS DE EXPLOTACIÓN.

Aprovisionamientos.

Los aprovisionamientos para este ejercicio 2017, y debido a la falta de ejecución de nuevas viviendas protegidas serán 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 importe neto total para este próximo ejercicio 2017 de 80.409,92 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 2017 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, y conforme a las líneas de programación establecidas por el Excmo. Ayuntamiento de Lucena.

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, 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. Dichos gastos corrientes y otros gastos de explotación van a tener una previsión para este próximo ejercicio 2017 de 193.367,48 Euros.

Dichos gastos se desglosan de la siguiente manera:

• Reparaciones, Conservación y Mantenimiento.....	46.842,31 €-
• Servicios profesionales independientes (notaría, registro, procuradora, reg.mercantil)	9.797,76 €-
• Gestoría y asesoría	1.993,02 €-
• Seguros.....	6.909,68 €-
• Suministros (luz, agua).....	817,29 €-
• Material de oficina.....	2.740,32 €-
• Combustible.....	288,91 €-
• Comunicaciones	1.876,67 €-
• Protección de datos.....	180,00 €-
• Prevención Riesgos Laborales.....	657,11 €-
• Mantenimiento informático.....	1.005,00 €-
• Mantenimiento impresoras y fotocopiadora.....	1.429,26 €-
• Gastos varios (aplicaciones informáticas, web, dominio.....	5.505,14 €-
• Otros Tributos : IBI (Contribución Urbana).....	47.977,60 €-
• Otros Tributos: Basura EPREMASA.....	5.677,76 €-
• Gastos de cuotas de comunidades.....	59.669,65 €-

Provisión por insolvencias de operaciones comerciales.-

Con respecto al deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales, para el próximo ejercicio 2017, 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 35% 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 2017 a 102.062,88 €.

total facturación alquileres:	277.217,28€
% insolvencias (35%):	97.026,05 €

Dotación provisión insolvencias del tráfico..... 97.026,05 €

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.

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 2017 se desglosa de la siguiente manera:

Préstamo Unicaja.....	76.451,60 Euros.
Capital	47.911,36 Euros
Intereses	28.540,24 Euros
Préstamo La Caixa.....	75.127,80 Euros.
Capital	50.204,04 Euros
Intereses	24.923,76 Euros
Préstamo ICO 22 Alojamientos.....	33.758,52 Euros.
Capital	29.466,26 Euros
Intereses	4.292,26 Euros
Préstamo ICO 27 VPO.....	42.181,30 Euros.
Capital	34.439,23 Euros
Intereses	7.742,07 Euros
Préstamo L/P BBVA.....	26.034,12 Euros.
Capital	24.411,43 Euros
Intereses	1.622,69 Euros

Hay que señalar que en las partidas financieras de Unicaja y Caixa, no se han contemplado períodos de carencia para este próximo ejercicio 2017, salvo negociaciones que puedan flexibilizar y adelgazar el importe de las cuotas financieras. No obstante, para el préstamo de Unicaja, el vencimiento del período de carencia se realizará en el mes de febrero de 2017, habiéndose tenido en cuenta esta circunstancia en los estados previsionales. 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 75.939,82 Euros (63.905,49 Euros corresponde a amortización de capital, y 12.034,33 Euros a intereses financieros).

Finalmente, y 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 2017 un pago total de cantidades de 26.034,12 euros, de las cuales 24.411,43 Euros corresponden a amortización de capital y 1.622,69 Euros a intereses financieros.

Información adicional sobre compromisos de pago de deudas.

Para el próximo ejercicio 2017, se estima conforme al calendario y programación prevista un abono de cantidades comprometidas, tanto con Hacienda Local como con antiguos adquirentes de VPO –que renunciaron a la adquisición de su VPO- de las siguientes cantidades:

- Devoluciones programadas a antiguos propietarios..... 10.868,81 €

En la partida de devoluciones a antiguos propietarios, se prevé un calendario de devoluciones por importe de un 20% del total pendiente de abono, que se ingresará a cada uno de los deudores proporcionalmente conforme a su cuantía personalizada de deuda viva pendiente de pago, condicionada a la recuperación de los índices de morosidad previstos para este próximo ejercicio 2017.

2. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN.

Los ingresos de la actividad de SUVILUSA previstos para 2017 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 2017 asciende a la cantidad de 473.703,56 Euros. Dicha cantidad proviene, de la previsión de venta de 4 plazas de garaje y 2 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; subvenciones al alquiler a inquilinos de viviendas en régimen de alquiler opción compra del plan municipal de vivienda, así como subvención de gestión corriente por parte del Excmo. Ayuntamiento a la sociedad municipal.

Asimismo, se informa que quedan pendientes de formalización los contratos de arrendamiento siguientes previstos:

- a) Alquiler de dos locales comerciales a Aguas de Lucena, S.L., por un importe mensual propuesto de 2.000 euros/mes. En la previsión no se han estimado ingresos por parte de esta sociedad municipal, puesto que se prevé que los gastos de acondicionamiento de los locales propuestos necesitarán un acondicionamiento e inversión importante por parte de la Empresa Municipal de Aguas, lo cual previsiblemente no se podrá facturar ni ingresar cuantía alguna para este próximo ejercicio 2017.
- b) Alquiler de varios locales comerciales al Excmo. Ayuntamiento para la instalación de un Centro Cívico en el Plan Parcial Oeste 1, pendientes de formalización; con lo cual no se prevé ingreso alguno para este próximo ejercicio.

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).....	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.
- 13 Trasteros en C/ Iznájar, C/ Sevilla, y PAU-1 Zarpazo.
- 51 Plazas de garaje en C/ Iznájar, C/ Sevilla, P.P.Oeste1 y PAU-1 Zarpazo.
- Un local comercial en Avda. Joan Margarit (P.P.Oeste1).
- Pendientes de formalización los alquileres de locales comerciales sitos en Avda. Joan Margarit y Avda. Luis Alberto de Cuenca al Excmo. Ayuntamiento (4 locales) y Aguas de Lucena, S.L. (2 locales) respectivamente.

El detalle desglosado de la previsión de ingresos de explotación para el próximo ejercicio 2.017 es la siguiente:

Ventas de Viviendas/Garajes/Trasteros.....	36.000,00 Euros
Arrendamiento de Viviendas/Garajes/Trasteros.....	277.217,28 Euros
Subvenciones de explotación inquilinos viviendas...	21.090,00 Euros
Arrendamiento Locales al Excmo.Ayuntamiento.....	29.396,28 Euros

Finalmente, se incluyen como **otros ingresos**: la subvención del préstamo del Grupo de 27 VPO por importe de 42.181,30 Euros procedente de la Junta de Andalucía; la subvención del préstamo del Grupo de 22 Alojamientos Protegidos de C/ Corazón de Jesús, por importe de 20.345,30 Euros; y una partida de subvención corriente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, por importe total de 110.000,00 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 35% previsto en estas previsiones económicas.

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 del equipo de gobierno de esta sociedad municipal para este próximo año es la de que se cumplan con los pagos de las rentas de alquiler de sus inquilinos, así como velar para que 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 en el alquiler de su vivienda protegida.

4. RESULTADO CONTABLE DE LA PREVISIÓN 2017.

Una vez programadas las partidas de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2.017, el resultado contable de la previsión de la sociedad municipal es cero, con lo cual podemos decir que nuestro presupuesto para 2017 está equilibrado. Por lo tanto, estamos ante un presupuesto nivelado en ingresos y gastos con una cifra total de 536.230,16 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 10 de noviembre de 2.016

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

José Manuel Jiménez Luque
ECONOMISTA

Vº Bº LA CONSEJERA DELEGADA

Mª Araceli Bergillos Aguilera