



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

EJERCICIO 2024

Amparo González Palma, secretaria del Consejo de Administración de la Sociedad Municipal "Suelo y Vivienda de Lucena, S.A.", **C E R T I F I C O**:

Primero.- Que en fecha veintiséis de diciembre de dos mil veintitrés esta sociedad celebró reunión del Consejo de Administración de la misma, figurando como punto tercero del orden del día el siguiente:

<< Aprobación, si procede, de la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2024>>.

Segundo.- Que al tratar el referido punto, según el borrador del acta respectiva, y a reserva de los términos definitivos que resulten de su aprobación, se acordó lo que literalmente se transcribe:

La previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2024, que fue remitida a todos los consejeros junto con la convocatoria para la presente sesión, es presentada en este acto; primero, por José Manuel Jiménez Luque, empleado de la empresa y, a continuación, por la consejera delegada, Maria Nieves Ortiz López de Ahumada, que responde a su vez a las preguntas formuladas por diversos miembros del Consejo.

(Anexo I: previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2024)

Toma la palabra Jesús López García para manifestar que le preocupa la falta de concreción en la memoria en cuanto a la adquisición de viviendas.

En la misma línea, Miguel Villa Luque afirma que la propuesta de previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2024 no permite ver hacia dónde se dirige la política de vivienda social, ni tampoco se refleja el tema de la equiparación de las condiciones laborales de los trabajadores de Suvilusa a las recogidas en el Acuerdo Marco por el que se regulan las relaciones entre el Ayuntamiento de Lucena y el del personal a su servicio.

Sometido el asunto a votación, el Consejo acuerda rechazar la propuesta de previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2024 por tres votos en contra de los consejeros/as Isabel Carrasquilla Pérez, Juan Alberto Lora Martos y Miguel Villa Luque; dos votos a favor de los consejeros/as Aurelio Fernández García y María Nieves Ortiz López de Ahumada; y dos abstenciones de los consejeros/as Jesús López García y Laura Sánchez Sicilia.

Asimismo, el Consejo acuerda, por unanimidad, remitir la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2024 al Ayuntamiento para su integración en el Presupuesto General del Ayuntamiento.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente con el visto bueno del presidente, en Lucena a veintisiete de diciembre de dos mil veintitrés.

Vº Bº
EL PRESIDENTE



Aurelio Fernández García

LA SECRETARIA



Amparo González Palma

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS 2024
SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A.



INGRESOS PREVISTOS

<i>Concepto</i>	<i>Importe</i>
1 Ventas de Viviendas/Plazas de Aparcamiento/Locales	208.000,00
2 Arrendamiento de Viviendas/Parkings/Trasteros/Locales	355.460,84
3 Arrendamiento Local C/Jaén, nº 1 (Deleg.Fomento)	16.194,83
4 Arrendamiento Local Plza Mercado,16 (Deleg.Serv.Operativos)	4.729,34
5 Subvenciones a inquilinos de VPO Opc.Compra (Plan Municipal)	25.000,00
6 Arrendamiento Locales Aguas de Lucena, S.L. (Avda.Luis Alberto de C.)	13.543,17
7 Préstamo ICO-27VPP -Subsidiación Junta de Andalucía	46.122,86
8 Préstamo ICO-22 Alojamientos- Subsidiación Junta de Andalucía	15.858,50
9 Aportación Municipal Excmo. Ayuntamiento	180.420,32
10 Arrendamiento Local C/ Jaén, nº 3 (Atención Temprana)-Deleg.Salud-	12.028,16
11 Arrendamiento Local nº9 Avda. Joan Margarit (Deleg. Serv.Operativos)	16.697,42
TOTAL INGRESOS PREVISTOS.....	894.055,44

GASTOS PREVISTOS

<i>Concepto</i>	<i>Importe</i>
1 Préstamo UNICAJA P.P.Oeste1	70.589,88
2 Préstamo ICO- 22 Alojamientos protegidos	43.156,46
3 Préstamo ICO- Grupo 27VPP	46.814,04
4 Préstamo BBVA	66.443,71
5 Gastos de Personal (nóminas y seg.social)	98.981,71
6 Otros gastos de personal (productividad, cursos, formación,...)	3.105,40
7 Dietas Consejeros	3.500,00
8 Gastos por Cuotas de Comunidades	103.012,85
9 Impuestos (IVA, IRPF, Sociedades)	54.272,69
10 Otros Gastos de Explotación	131.960,17
11 IBI-2024	80.052,29
12 EPREMASA (Basura-2024)	368,97
13 Amortizaciones (Dotación)	55.952,14
14 Dotación provisión de insolvencias (Morosidadsd)	105.657,16
15 Gastos de Personal Vigilante/Supervisor (nóminas y seg.social)	30.187,97
TOTAL GASTOS PREVISTOS.....	894.055,44

MEMORIA EXPLICATIVA DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS, Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN. - EJERCICIO 2024-.

Suelo y Vivienda de Lucena, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda es el organismo público instrumental 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.

Desde sus comienzos esta Empresa Municipal de la Vivienda ha mantenido su marcado carácter social e integrador, siendo su eje fundamental el de promover vivienda protegida en régimen de alquiler, alquiler con opción compra o venta. Su principal política ha sido la de prestar un servicio básico y necesario a la ciudadanía lucentina, el de acceso a la vivienda. Actualmente nuestra ciudad necesita más vivienda en régimen de alquiler o alquiler con opción compra, puesto que las cifras de demanda son altas, según datos de demandantes inscritos en la bolsa municipal de vivienda social en alquiler y de demandantes inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Lucena; de los cuales nuestra Empresa Municipal es responsable y conocedor de la actual demanda existente.

Para el próximo 2024 esta Empresa Municipal va a seguir con la gestión y mantenimiento de su parque público de vivienda protegida, locales y plazas de aparcamiento. Asimismo, y al igual que en años anteriores, se ha establecido el reto de poder realizar el mayor número de ventas de inmuebles correspondiente a arrendatarios en régimen de opción compra, promovándose política de incentivos a la compra por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, y poder de esta manera reflotar la liquidez de la empresa.

En 2024 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, garajes y locales. Durante el pasado ejercicio 2023 no se procedió a la reclamación de deudas de inquilinos morosos. No obstante, 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 este motivo, la Empresa Municipal necesita de un proceso de reactivación con nueva promoción de vivienda social en régimen de alquiler y alquiler con opción compra a efectos de dar oportuna respuesta a la demanda existente; ya sea mediante la compra de activos inmobiliarios o mediante cesión de suelo municipal a la Empresa Municipal para nuevas promociones de VPO.

Esta Empresa Municipal de la Vivienda es el instrumento de planificación en materia de vivienda y suelo promocional y de gestión residencial que tiene el Excmo. Ayuntamiento. El 23 de marzo de 2019 el Ayuntamiento de Lucena aprobó su Plan Municipal de Vivienda y Suelo mediante Acuerdo plenario. Y según lo regulado en la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, se establece la revisión como mínimo cada cinco años del mismo para su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, y a las nuevas circunstancias de demanda existentes en el municipio. Es por ello, que es necesaria la revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lucena, en base a lo establecido legalmente, cuyo objetivo primordial sería el de identificar y cuantificar las necesidades de vivienda no satisfecha y el potencial del municipio, estableciéndose los objetivos necesarios para poder atenderlas.

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 2024. Las circunstancias económicas actuales nos hacen pensar que las líneas de actuación del gobierno municipal para este próximo ejercicio 2024 sí incluirá por un lado, una partida para este programa de ayudas al alquiler para inquilinos de viviendas de titularidad pública en régimen de alquiler con opción compra; y por otro lado, otra nueva partida de ayudas, como fue la creada ya el pasado ejercicio 2024, dirigida a sufragar gastos de compra (notaría y registro) a los arrendatarios de viviendas protegidas que quieran ejercer su derecho a compra.

La intención y la voluntad de esta Empresa Municipal de la Vivienda debe ir encaminada al aprovechamiento de todos nuestros recursos disponibles, de una colaboración estrecha con el Excmo. Ayuntamiento sobre la disponibilidad de cesión de suelo municipal para la construcción de nuevas viviendas protegidas; así como la incorporación de viviendas vacías al parque de vivienda social de esta Empresa Municipal. De esta forma, se podrá lograr adjudicar nuevas viviendas a familias con escasos recursos, reforzando el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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 2024 se pretende acometer.

El presupuesto y previsión de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2024, 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.

Gastos de Personal y Productividad.

La partida de sueldos y salarios presenta un importe neto total para este próximo ejercicio 2024 de 129.169,68 Euros, en concepto de nóminas y Seguridad Social estimada y prevista; así como una partida de gastos anuales por asistencia de dietas de consejeros de 3.500,00 Euros. Se incluye en esta partida una subida del 2,5% para este próximo 2024 (conforme a la subida prevista para los empleados públicos), cuando la Ley que lo proponga lo apruebe.

En el apartado de dietas de Consejeros, se ha tenido en cuenta el gasto correspondiente a la nueva propuesta de composición del Consejo de Administración para el próximo 2024, de 6 Consejeros a 9 Consejeros; lo que supone un total de 3.500 Euros.

Considerando la oferta de plaza de puesto de Vigilante-Supervisor; se desglosa el gasto específico en esta partida, y para este nuevo puesto, con el siguiente detalle:

Vigilante-Supervisor (salario y seguridad social): 30.187,97 Euros.

Asimismo, hay que considerar para este próximo ejercicio 2024 un complemento de productividad y de gastos para formación, cursos,etc que asciende previsiblemente a un montante total anual de 3.105,40 Euros, conforme al Reglamento de Productividad aprobado por el consejo rector de esta Empresa Municipal, y para todo el personal de esta Empresa Municipal.

- Cursos y formación... 1.200,00 Euros.
- FLC (Fundación Laboral de la Construcción).... 305,40 Euros.
- Productividad..... 1.600 Euros

RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO

PERSONAL LABORAL

- 1.- Asesora Jurídica.
- 2.- Jefe de Administración y Contabilidad.
- 3.- Trabajador/a Social. VACANTE.
- 4.- Vigilante-Supervisor. VACANTE.

TOTAL PUESTOS: 4

FUNCIONES

Asesora Jurídica.

- Secretaría del Consejo de Administración y Junta General.
- Estudiar, proponer, analizar y asesorar en materia de vivienda protegida.
- Gestionar el parque público de viviendas.
- Coordinar y supervisar el área de mantenimiento.
- Coordinar el área de trabajo social.
- Cualquier otro cometido propio en la materia que sea encomendado por el Presidente/a o Consejero/a Delegado/a.

Jefe de Administración y Contabilidad.

Bajo la dependencia directa de la Presidencia o Consejero/a Delegado/a, le corresponden las funciones de supervisar, coordinar, ejecutar y controlar las actividades asignadas en materia especializada de vivienda protegida, de acuerdo con las indicaciones recibidas a fin de que se adecuen a los objetivos perseguidos, responsabilizándose de la debida ejecución de los trabajos económico-financieros, contabilidad, gestión, facturación, subvenciones, recaudación y tesorería, tributación y gestión administrativa. En resumen, tareas especializadas en materias de gestión administrativa, contabilidad, económico-financiero, tributario-fiscal, auditoría, régimen presupuestario y de tesorería.

Trabajador/a Social.

- Informar, valorar y orientar sobre los recursos sociales disponibles en relación a materia de vivienda y del derecho de acceso a los mismos, para responder a las necesidades y demandas planteadas.
- Participar en los procesos de adjudicación y posterior seguimiento social de las personas y/o unidades de convivencia.
- Mediar y resolver conflictos para lograr el bienestar social de la comunidad.
- Facilitar la obtención de una solución habitacional definitiva.
- Velar y defender los intereses de la Empresa Municipal.

Vigilante-Supervisor. Ordenanza.

- Vigilancia del parque público de vivienda protegida.
- Detección de daños, control de arrendatarios.
- Reparación de pequeños daños de albañilería, electricidad, fontanería, carpintería, etc...en inmuebles propiedad de la Empresa Municipal.
- Visita y control de los inmuebles para su puesta a disposición de arrendatarios.
- Atención al público en oficina.

Finalmente, y en resumen, se contempla para 2024 un gasto en la partida de personal, que asciende a un total de 135.775,08 Euros. El número medio de empleados estimados para el ejercicio 2024 asciende a 3.

Gastos corrientes y otros gastos de explotación.

Entre estos otros 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-AVRA, 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); servicios de profesionales independientes, arquitectos, suministros de luz y agua; otros servicios (material de oficina, comunicaciones, prevención riesgos laborales, tasas, programa informático, ...); gastos de comunidades, IBI y Basura,....etc.

Dichos gastos corrientes y otros gastos de explotación van a tener una previsión para este próximo ejercicio 2024 de 369.666,97 Euros.

Dichos gastos se desglosan de la siguiente manera:

• Reparaciones, Conservación y Mantenimiento.....	56.484,64 €.-
• Servicios profesionales independientes (notaría/registro, procuradora,...).....	5.824,54 €.-
• Gestoría y asesoría	2.640,84 €.-
• Seguros.....	25.416,57 €.-
• Arquitecto	6.000,00 €.-
• Suministros (luz, agua).....	2.262,71 €.-
• Material de oficina.....	1.743,66 €.-
• Combustible.....	433,22 €.-
• Telefonía/Comunicaciones	1.532,28 €.-
• Protección de datos LOPD.....	241,40 €.-

• Prevención Riesgos Laborales.....	1.036,87 €.-
• Mantenimiento informático, dominios, licencias, antivirus...	2.319,92 €.-
• Mantenimiento fotocopiadora (Renting).....	1.815,00 €.-
• Procuradora.....	425,37 €.-
• Gastos varios (correos, agua, certificados,etc)	1.309,45 €.-
• Programa GEX Hacienda Local	3.046,60 €.-
• Aplicaciones informáticas de gestión:	1.331,00 €.-
• Servicios web/servidor :	2.664,45 €.-
• ITP/AJD	1.775,80 €.-
• Otros Tributos: Basura EPREMASA.....	368,97 €.-
• Otros Tributos : IBI (Contribución Urbana)	80.052,29 €.-
• Gastos de cuotas de comunidades.....	103.012,85 €.-
• Impuestos.....	54.272,69 €.-
• Gastos Extraordinarios (Fugas aguas)	13.655,85 €.-

Provisión por insolvencias de operaciones comerciales.-

Para este próximo ejercicio 2024, se seguirá realizando un especial seguimiento y se actuará firmemente para reducir el gran problema de la 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, Durante el pasado ejercicio 2023 no se procedió a la reclamación de deudas de inquilinos morosos. 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. Dichas actuaciones son necesarias de manera que se pueda alcanzar una normalidad contractual y situación ocupacional de los arrendatarios.

Con respecto al deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales, para el próximo ejercicio 2024, se ha previsto realizar en base a los antecedentes y estimaciones globales realizadas al cierre de esta previsión. 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, sobre un porcentaje estimado de insolvencia de un 30%. La dotación por insolvencias correspondiente a la morosidad estimada de clientes, asciende previsionalmente para 2024, a 105.657,16 Euros.

Gastos financieros.

Los gastos financieros corresponden fundamentalmente a los intereses originados por los préstamos hipotecarios y de garantía personal (Unicaja, Caixa, BBVA e Instituto de Crédito Oficial 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 que se encuentran en vigor: ICO 27 VPO, ICO 22 Alojamientos, Unicaja y préstamo BBVA, prevista para 2024, se desglosa de la siguiente manera:

Préstamo Unicaja.....	70.589,88 Euros.
Capital	46.461,96 Euros
Intereses	24.127,92 Euros
Préstamo ICO 22 Alojamientos.....	43.156,46 Euros.
Capital	24.065,98 Euros
Intereses	19.090,48 Euros
Préstamo ICO 27 VPO.....	46.814,04 Euros.
Capital	45.955,95 Euros
Intereses	858,09 Euros
Préstamo L/P BBVA	66.443,71 Euros.
Capital	56.666,64 Euros
Intereses	9.777,07 Euros
Total	227.004,09 Euros.

Amortizaciones.

La dotación por depreciación del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias previstas para 2024 asciende a un total de 55.952,14 Euros.

Información adicional sobre compromisos de pago de deudas.

Para el próximo ejercicio 2024, se estima conforme al calendario y programación prevista de aplazamientos/fraccionamientos un abono de cantidades comprometidas con la Hacienda Local correspondiente a fraccionamientos/aplazamientos de IBI de ejercicios anteriores, por importe de 80.052,29 Euros.

2. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN.

Los ingresos de la actividad de SUVILUSA previstos para 2024 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 2024 asciende a la cantidad de 651.653,76 Euros. Dicha cantidad proviene, de la previsión de venta de 18 plazas de garaje, y 2 viviendas (ejercicio opc.compra) de nuestro patrimonio empresarial; de los alquileres de viviendas de los grupos de 80 P.P.Oeste y Zarpazo, de los alquileres de plazas VPO de

C/ Sevilla y Málaga, grupo de 6 VPP de calle José Nieto Muñoz; C/ Maestro Luis Rivas; alquiler opción compra de las viviendas en régimen de propiedad del 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 para sufragar gastos de gestión corriente por parte del Excmo. Ayuntamiento a la sociedad municipal.

El total de **viviendas** en régimen de alquiler/ alquiler opción compra se detalla de la siguiente manera:

- Promoción de 27 VPO C/ Sevilla-Málaga..... 27 viviendas.
- En C/ José Nieto Muñoz..... 6 viviendas.
- En C/ Maestro Luis Rivas..... 1 vivienda.
- En C/ Corazón de Jesús..... 22 viviendas.
- En Plan Parcial Oeste 1 (Avda. Joan Margarit).....23 viviendas.
- En PAU-1 Zarpazo (C/ Jilguero).....22 viviendas.
- En C/ Sevilla-Málaga, *convenio de gestión AVRA*..... 53 viviendas.

El total de **garajes, trasteros, locales y parcelas urbanas** propiedad de esta Empresa Municipal, se detalla de la siguiente manera:

- Dos locales ubicados en C/ Jaén nº 1 y C/ Jaén, nº 3 (cedido).
- Un local en planta sótano en Plaza del Mercado nº 16.
- Un local comercial sito en PAU-1 Zarpazo.(C/Jilguero, 1)
- Un local comercial en Avda. de la Guardia Civil cedido.
- Un local en C/ Iznájar-Rute.
- 13 Trasteros en C/ Iznájar, C/ Sevilla, y PAU-1 Zarpazo.
- 175 Plazas de garaje/trastero en C/ Iznájar, C/ Sevilla, P.P.Oeste1 y PAU-1 Zarpazo.
- 7 locales comerciales en Avda. Joan Margarit (P.P.Oeste1); dos alquilados y uno cedido.
- 5 parcelas urbanas en Jauja.

El detalle desglosado de la previsión de ingresos de explotación para el próximo ejercicio 2024 es la siguiente:

a) Ventas de inmuebles:	208.000,00 Euros
b) Arrendamientos de inmuebles:	355.460,84 Euros
c) Subvenciones de explotación inquilinos viviendas:	25.000,00 Euros
d) Arrendamiento Locales al Excmo. Ayuntamiento:	49.649,75 Euros
• Delegación de Fomento	16.194,83 €
(Local C/Jaén nº1)	
• Delegación de Servicios Operativos.....	4.729,34 €
(Local interior Plaza del Mercado, nº 16)	
• Delegación de Servicios Operativos.....	16.697,42 €
(Local nº 9 Avda. Joan Margarit)	
• Delegación de Salud.....	12.028,16 €
(Local C/ Jaén, nº3)	
e) Arrendamiento Locales a Aguas de Lucena SL.....	13.543,17 Euros.

Finalmente, se incluyen como **otros ingresos**: el subsidio correspondiente al préstamo del Grupo de 27 VPO por importe de 46.122,86 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 15.858,50 Euros; y una partida de subvención corriente por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, por importe total de 180.420,32 Euros. Esta partida de subvención corriente se irá ingresando trimestralmente. No obstante, y en función de los niveles e índices de morosidad que trimestralmente se vayan estableciendo conforme a informe previo, se podrá disminuir o aumentar la cuantía a aportar por parte del Excmo. Ayuntamiento. Dicha aportación irá destinada a satisfacer los gastos de personal y otros gastos corrientes de explotación de la empresa municipal.

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, OBJETIVOS Y ALCANCE PRESUPUESTARIO.

En el próximo ejercicio 2024 se pretenden acometer actuaciones de promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler, conforme a lo establecido en la Orden reguladora de actuaciones del programa de fomento del parque de viviendas en alquiler en Andalucía, Plan Vive Andalucía 2020-2030; así como lo establecido en el Plan Estatal para el acceso a la Vivienda 2022-2025. Estas actuaciones estarán condicionadas en función de la disponibilidad de fondos subvencionables para las diferentes actuaciones previstas que esta Empresa Municipal tiene en estudio por parte de la Administración Estatal y Autonómica, y que se llevarán a efecto una vez sean realizados los correspondientes estudios de viabilidad económica y concesión de financiación propia o ajena.

Asimismo, se encuentran en estudio la adquisición de inmuebles en general y viviendas privadas. Dichas actuaciones se llevarán a efecto en base a presentación de ofertas según condiciones y precios ofertados. Los estudios y condiciones favorables de viabilidad económica, así como la concesión de subvenciones y subsidios por parte de las diferentes Administraciones (Estatual y Autonómica), serán requisitos imprescindibles para poder realizar y acometer proyectos futuros de puesta en marcha de promoción y alquiler de vivienda protegida, con el objetivo principal de atender la elevada demanda existente de vivienda en alquiler de nuestro municipio.

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. 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 2024.

Una vez programadas las partidas de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2024, el resultado contable de la previsión de la sociedad municipal es cero, con lo cual podemos decir que nuestro presupuesto para 2024 está equilibrado. Por lo tanto, estamos ante un presupuesto nivelado en ingresos y gastos con una cifra total de 894.055,44 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 19 de diciembre de 2.023

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

Fdo. José Manuel Jiménez Luque

INFORME: Para hacer constar que las consignaciones recogidas en este documento de Previsión de Ingresos y Gastos de la Empresa Municipal de la Vivienda, Suelo y Vivienda de Lucena, S.A., para el ejercicio 2024 que asciende a un total de 894.055,44 euros, se corresponden con las necesidades existentes y son suficientes para dar cobertura al funcionamiento de los servicios de esta Empresa Municipal al nivel actual de operaciones, y de acuerdo a los planes de actuación de la misma.

LA CONSEJERA DELEGADA,



María Nieves Ortiz López de Ahumada

DEBE	2.024	HABER	2.024
A) GASTOS	894.055,44	B) INGRESOS	894.055,44
1.- Reducción existencias prod. Terminados	0,00	1.- Importe neto de la cifra de negocios.....	651.653,76
2.- Aprovisionamientos.....	0,00	a) Ventas en general	208.000,00
a) Terrenos y Solares:	0,00	b) Ingresos por arrendamientos y subarriendos	380.460,84
b) Obras y servicios realizados por terceros	0,00	c) Arrendamientos Locales (Excmo.Ayto y otros	63.192,92
3.- Gastos de personal.....	135.775,08	2.- Aumento de existencias de productos erminados y en curso de fabricación	0,00
a) Sueldos y salarios/ Seg.social	129.169,68	3.- Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	0,00
b) Dietas consejos	3.500,00	4.- Otros ingresos de explotación.....	180.420,32
c) Otros gastos sociales y de personal	3.105,40	a) Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	0,00
4.- Dotaciones amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	55.952,14	b) Subvenciones	180.420,32
5.- Variación de las provisiones de tráfico	105.657,16	c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	0,00
a) Variación de provisiones de existencias	0,00	I.- PERDIDAS DE EXPLOTACION.	0,00
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables	0,00	5.- Ingresos de participaciones en capital...	0,00
c) Variación de otras provisiones de tráfico.	105.657,16		
6.- Otros gastos de explotación.....	369.666,97		
I.- BENEFICIOS DE EXPLOTACION.	165.022,73		
7.- Gastos financieros y gastos asimilados	227.004,09		
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados	227.004,09	c) En empresas fuera del grupo	
d) Pérdidas de inversiones financieras	0,00	6.- Ingresos de otros valores negociabres y de créditos del activo inmovilizado	0,00
e) Otras deudas comerciales	0,00	c) En empresas fuera del grupo	
8.- Variación de las provisiones de inversiones financieras	0,00	7.- Otros intereses e ingresos asimilados.....	0,00
II.- RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	0,00	c) Otros intereses	0,00
III.- BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0,00	d) Beneficios en inversiones finanncias	
10.- Variación de la provisiones de inmovilizado	0,00	8.- Diferencias positivas de cambio.....	0,00
11.- Pérdidas procedentes del inmovilizado	0,00	II.- RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	227.004,09
14.- Gastos y pérdidas extraordinarios	0,00	III.- PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	61.981,36
IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	61.981,36	9.- Beneficios en enajenación de inmovilizado.	
V.- BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	0,00	11.- Subvenc. capital transferidas result. ejerc	61.981,36
15.- Impuestos sobre sociedades.....	0,00	12.- Ingresos extraordinarios	0,00
16.- Otros impuestos.....	0,00	13.- Ingresos y beneficios de otros ejercicios.	0,00
VI.- RESULTADO EJERCICIO (EQUILIBRADO)	0,00	IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	0,00
		V.- PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	0,00
		VI.- RESULTADO EJERCICIO (PERDIDAS)	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 2024	
ESTADO DE INVERSIONES REALES	IMPORTE (Euros)	ESTADO DE FINANCIACION	IMPORTE (Euros)
1.- Recursos aplicados en las operaciones.	61.981,36	1.- Recursos procedentes de las operaciones.	55.952,14
2.- Gtos de establecimiento y form. deudas	0,00	Amortizaciones + Resultado contable provisional	
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 inmovillizado.	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	61.981,36
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	61.981,36
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.- Ennajenación 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	173.150,53		
a) de empréstitos y otros pasivos análogos	0,00		
d) de otras deudas	173.150,53		
e) de proveedores de inmovilizado y otros	0,00		
8.- Provisiones para riesgos y gastos	0,00		
TOTAL INVERSION	235.131,89	TOTAL FINANCIACION	117.933,50
Exceso de financiación sobre inversión	0,00	Exceso de inversión sobre financiaciones	117.198,39
(Aumento capital circulante)		(Disminución del capital circulante)	

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS

Presupuestos 2024

CAPITULO DE GASTOS	IMPORTE	CAPITULO DE INGRESOS	IMPORTE
1 GASTOS DE PERSONAL	135.775,08		
2 GASTOS BIENES CTES Y SERVICIOS	369.666,97	3 TASAS Y OTROS INGRESOS	0,00
3 GASTOS FINANCIEROS	227.004,09	4 TRASFERENCIAS CORRIENTES	180.420,32
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	5 INGRESOS PATRIMONIALES	663.194,99
6 INVERSIONES REALES	0,00	6 ENAJENACION DE INVERSIONES REAL	0,00
7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	61.981,36
8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	8 ACTIVOS FINANCIEROS	0,00
9 PASIVOS FINANCIEROS	173.150,53	9 PASIVOS FINANCIEROS	0,00
TOTAL GASTOS	905.596,67	TOTAL INGRESOS	905.596,67

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA

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

PRESUPUESTOS 2024

Documento F6

1.- GASTOS DE PERSONAL		TASAS Y OTROS INGRESOS	0,00
Importe A3 cuenta PYG	135.775,08		
GASTOS CAPÍTULO 1	135.775,08	INGRESOS CAPITULO 3	0,00
2.- GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS		TRANSFERENCIAS CORRIENTES	
+ Importe A6 PYG	369.666,97	+ B4 b) PYG: Subvenciones	180.420,32
+ Importe A15 PYG	0,00		
+ Importe A16 PYG	0,00		
+A2 Gtos. Aprovisionamientos PYG	0,00		
GASTOS CAPÍTULO 2	369.666,97	INGRESOS CAPITULO 4	180.420,32
GASTOS FINANCIEROS		INGRESOS PATRIMONIALES	
+ 8 Variac. Provis. PYG	0,00	+ Resultado operac. comerciales	651.653,76
+ 7 Gastos financ. y asim. PYG	227.004,09	+ B1 PYG: Imp. Neto Cifra de negocios P	651.653,76
		- A1 Reducción existencias PYG	0,00
		+ B2 Aumento existencias PYG	0,00
		+ Result. operac. ajenas explotación	0,00
		8 Variac. Provis. PYG	-105.657,16
		- Resultados negativos PYG	0,00
		+ Resultados positivos PYG	0,00
		+/- Variac.capital circulante (disminuc)PAIF	117.198,39
GASTOS CAPÍTULO 3	227.004,09	INGRESOS CAPITULO 5	663.194,99
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 Capiutal PAIF	61.981,36
		INGRESOS CAPITULO 7	61.981,36
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.	173.150,53		
+ 8 Provis. riesgos y gastos PAIF aplicación	0,00		
GASTOS CAPÍTULO 9	173.150,53	INGRESOS CAPITULO 9	0,00

