

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

EJERCICIO 2025

Código seguro de verificación (CSV):

22CE 1BA5 BC11 86DB 55FA



(22)CE1BA5BC1186DB55FA

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 22-11-2024

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 22-11-2024

PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS **2025**
SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A.



INGRESOS PREVISTOS

<i>Concepto</i>	<i>Importe</i>
1 Ventas de Viviendas/Plazas de Aparcamiento/Locales	90.000,00
2 Arrendamiento de Viviendas/Parkings/Trasteros/Locales	356.616,38
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 Arrendamiento Locales Aguas de Lucena, S.L. (Avda.Luis Alberto de C.)	14.012,87
6 Préstamo ICO-27VPP -Subsidiación Junta de Andalucía	26.376,12
7 Préstamo ICO-22 Alojamientos- Subsidiación Junta de Andalucía	15.858,50
8 Aportación Municipal Excmo. Ayuntamiento	326.577,00
9 Arrendamiento Local C/ Jaén, nº 3 (Atención Temprana)-Deleg.Salud-	9.863,28
10 Arrendamiento Local nº 10 P.P.Oeste-1 (Deleg. Serv.Operativos)	2.612,00
TOTAL INGRESOS PREVISTOS.....	862.840,32

GASTOS PREVISTOS

<i>Concepto</i>	<i>Importe</i>
1 Préstamo UNICAJA P.P.Oeste1	73.618,34
2 Préstamo ICO- 22 Alojamientos protegidos	43.156,46
3 Préstamo ICO- Grupo 27VPP	46.814,04
4 Préstamo BBVA	65.445,25
5 Gastos de Personal (nóminas y seg.social)	133.757,19
6 Otros gastos de personal (productividad, formación, ...)	4.705,40
7 Dietas Consejeros	2.811,25
8 Gastos por Cuotas de Comunidades	67.800,46
9 Impuestos (IVA, IRPF, Sociedades)	46.095,13
10 Otros Gastos de Explotación	62.834,45
11 IBI-2025	49.523,25
12 EPREMASA	368,97
13 Amortizaciones (Dotación)	58.925,22
14 Dotación provisión de insolvencias (Morosidad)	106.984,91
15 Nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lucena	40.000,00
16 Anteproyecto de Obra 18VPO-PERI Fuensanta.	60.000,00
TOTAL GASTOS PREVISTOS.....	862.840,32

Código seguro de verificación (CSV):

22CE 1BA5 BC11 86DB 55FA



(22)CE1BA5BC1186DB55FA

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en
www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 22-11-2024

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 22-11-2024

MEMORIA EXPLICATIVA DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS, Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN. - EJERCICIO 2025-.

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 2025 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, promoviéndose política de incentivos a la compra por parte del Excmo. Ayuntamiento de Lucena, y poder de esta manera optimizar la liquidez de la empresa.

En 2025 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 2024 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 nuevas promociones 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.

El actual Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento, bajo la vigencia de la Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, siendo aprobado su formulación y redacción mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de junio de 2017. Dicho PMVS fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de marzo de 2019 y tiene una vigencia de cinco años. Como consecuencia de la necesaria actualización de dicho Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y con el objetivo de armonizar y adaptar las nuevas circunstancias del municipio a la normativa autonómica, para este próximo ejercicio 2025 se prevee la formulación de un nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo para la ciudad de Lucena (Córdoba), lo cual se pone de manifiesto en estas previsiones. El 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. Teniendo en cuenta la fecha de aprobación del PMVS de Lucena, procedería y debería de haberse revisado en marzo de 2024 al haber transcurrido en dicha fecha cinco años desde su aprobación definitiva. Estas circunstancias hacen necesario por tanto la revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lucena. Dicha actuación se realizaría mediante un pliego de contratación de asistencia técnica de formulación de actuaciones, documentos y actividades que fueran encaminadas a la redacción de un nuevo documento de Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Lucena.

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. En esta línea de actuación se pretende acometer para 2025, la contratación y realización de anteproyecto para la edificación de 18 viviendas protegidas en PERI Fuensanta, Calle 11 Suelo Manzana 2 Parcela B.

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 2025 se pretende acometer.

El presupuesto y previsión de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2025, 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 2025 de 133.757,19 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 2.811,25 Euros. Se incluye en esta partida una subida del 2,5% para este próximo 2025 (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 composición del Consejo de Administración, para el próximo 2025, de 7 Consejeros, 5 consejeros no liberados y 2 consejeros liberados.

En las previsiones para el próximo ejercicio 2025, se incluye el gasto correspondiente al puesto de trabajo correspondiente con la oferta de empleo vacante de dicha plaza de puesto de Vigilante-Supervisor, con un coste total de 30.187,97 Euros (salario y seguridad social).

Asimismo, hay que considerar para este próximo ejercicio 2025 un complemento de productividad y de gastos para formación, cursos, ayudas médico-farmacéuticas, etc; que asciende previsiblemente a un montante total anual de 4.705,40 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... .800,00 Euros.
- FLC (Fundación Laboral de la Construcción).... 305,40 Euros.
- Productividad..... 1.600 Euros.
- Ayuda médico-farmacéutica 1.500 Euros.

RELACIÓN DE PUESTOS DE TRABAJO

PERSONAL LABORAL

- 1.- Asesora Jurídica. (Grupo cotización 1- Subgrupo A1-26) :
- 2.- Jefe de Administración y Contabilidad. (Grupo cotización 2- Subgrupo C1-30)
- 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 2025 un gasto en la partida de personal, que asciende a un total de **141.273,84 Euros**. El número medio de empleados estimados para el ejercicio 2025 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 2025 de **326.622,26 Euros**.

Dichos gastos se desglosan de la siguiente manera:

• Reparaciones, Conservación y Mantenimiento.....	18.965,14 €.-
• Servicios profesionales independientes (notaría/registro/...).....	1.981,84 €.-
• Gestoría y asesoría	2.720,76 €.-
• Seguros.....	25.697,16 €.-
• Arquitecto (Anteproyecto viviendas).....	60.000,00 €.-
• Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2025.....	40.000,00 €.-
• Suministros (luz, agua).....	1.966,03 €.-
• Material de oficina.....	906,45 €.-
• Combustible.....	350,00 €.-
• Telefonía/Comunicaciones	1.462,40 €.-
• Protección de datos LOPD.....	229,90 €.-
• Prevención Riesgos Laborales.....	921,49 €.-
• Mantenimiento informático, dominios, licencias, antivirus...	1.873,24 €.-
• Mantenimiento fotocopiadora (Renting).....	1.815,00 €.-
• Gastos varios (correos, agua, certificados,etc)	632,00 €.-
• ITP/AJD Junta Andalucía.....	650,00 €.-
• Aplicaciones informáticas de gestión.....	2.663,04 €.-

• Otros Tributos: Basura EPREMASA.....	368,97 €.-
• Otros Tributos : IBI (Contribución Urbana)	49.523,25 €.-
• Gastos de cuotas de comunidades.....	67.800,46 €.-
• Impuestos.....	46.095,13 €.-

Provisión por insolvencias de operaciones comerciales.-

Para este próximo ejercicio 2025, 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 2024 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 2025, 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 2025, a **106.984,91 Euros**.

Gastos financieros.

Los gastos financieros corresponden fundamentalmente a los intereses originados por los préstamos hipotecarios y de garantía personal (Unicaja, 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, previstas para 2025, se desglosa de la siguiente manera:

Préstamo Unicaja.....	73.618,34 Euros.
Capital	45.151,19 Euros
Intereses	28.467,15 Euros
Préstamo ICO 22 Alojamientos.....	43.156,46 Euros.
Capital	25.072,90 Euros
Intereses	18.083,56 Euros

Préstamo ICO 27 VPO..... 46.814,04 Euros.

Capital 45.955,95 Euros

Intereses 858,09 Euros

Préstamo L/P BBVA 65.445,15 Euros.

Capital 56.666,64 Euros

Intereses 8.778,61 Euros

Total 229.033,99 Euros.

Amortizaciones.

La dotación por depreciación del inmovilizado y de las inversiones inmobiliarias previstas para 2025 asciende a un total de **58.925,22 Euros**.

Información adicional sobre compromisos de pago de deudas.

Para el próximo ejercicio 2025, 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 49.523,25 Euros.

2. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN.

Los ingresos de la actividad de SUVILUSA previstos para 2025 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 2025 asciende a la cantidad de **494.028,70 Euros**. Dicha cantidad proviene, de la previsión de venta de 15 plazas de garaje 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 y locales** 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.

El detalle desglosado de la previsión de ingresos de explotación para el próximo ejercicio 2025 es la siguiente:

- | | |
|--|-------------------------|
| a) Ventas de inmuebles: | 90.000,00 Euros |
| b) Arrendamientos de inmuebles: | 356.616,38 Euros |
| c) Arrendamiento Locales al Excmo. Ayuntamiento: | 33.399,45 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..... 2.612,00 € | |
| (Local nº 9 Avda. Joan Margarit) | |
| • Delegación de Salud..... 9.863,28 € | |
| (Local C/ Jaén, nº3) | |
| d) Arrendamiento Locales a Aguas de Lucena SL..... | 14.012,87 Euros. |

Finalmente, se incluyen como **otros ingresos**: el subsidio correspondiente al préstamo del Grupo de 27 VPO por importe de **26.376,12 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 **326.577,00 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 2025 se pretende acometer la contratación y realización de anteproyecto para la edificación de 18 viviendas protegidas en PERI Fuensanta, Calle 11 Suelo Manzana 2 Parcela B.

Asimismo, y como consecuencia de la necesaria actualización del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Lucena (Córdoba), y con el objetivo de armonizar y adaptar las nuevas circunstancias del municipio a la normativa autonómica, para este próximo ejercicio 2025 se prevee la formulación de un nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo, 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, y siguiendo con la política de adquisición de viviendas vacías, se evaluará la viabilidad o no de proceder en este próximo ejercicio con nuevas adquisiciones o bien realizar estudios encaminados a la presentación de ofertas a entidades financieras de inmuebles y/o edificios residenciales, previo análisis de viabilidad económico-financiera, para su adquisición y alquiler.

Todos los esfuerzos de esta Empresa Municipal irán encaminados a mejorar la eficacia en la gestión del patrimonio empresarial, disminuyendo la morosidad, así como la recuperación efectiva de rentas de alquiler

atrasadas impagadas, 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.

4. RESULTADO CONTABLE DE LA PREVISIÓN 2025.

Una vez programadas las partidas de ingresos y gastos para el próximo ejercicio 2025, el resultado contable de la previsión de la sociedad municipal es cero, con lo cual podemos decir que nuestro presupuesto para 2025 está equilibrado. Por lo tanto, estamos ante un presupuesto nivelado en ingresos y gastos con una cifra total de 862.840,32 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 11 de noviembre de 2.024.

EL JEFE DE ADMINISTRACIÓN Y CONTABILIDAD

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 2025 que asciende a un total de 862.840,32 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,

Maria Nieves Ortiz López de Ahumada

SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda		Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsional 2025	
DEBE		HABER	
2.025		2.025	
A) GASTOS		B) INGRESOS	
862.840,32		862.840,32	
1.- Reducción existencias prod. Terminados		1.- Importe neto de la cifra de negocios.....	
2.- Aprovisionamientos.....		a) Ventas en general	
a) Terrenos y Solares.....		b) Ingresos por arrendamientos y subarrendos	
b) Obras y servicios realizados por terceros		c) Arrendamientos Locales (Excmo. Ayuntamiento y otros)	
3.- Gastos de personal.....		2.- Aumento de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	
a) Sueldos y salarios/Seg.social		3.- Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado	
b) Dietas consejos		4.- Otros ingresos de explotación.....	
c) Otros gastos sociales y de personal		a) Ingresos accesorios y otros ingresos de gestión corriente	
4.- Dotaciones amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias		b) Subvenciones	
5.- Variación de las provisiones de tráfico		c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos	
a) Variación de provisiones de existencias		1.- PERDIDAS DE EXPLOTACION.	
b) Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables		5.- Ingresos de participaciones en capital...	
c) Variación de otras provisiones de tráfico.		c) En empresas fuera del grupo	
6.- Otros gastos de explotación.....		6.- Ingresos de otros valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	
6.1.- Nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo		c) En empresas fuera del grupo	
6.2.- Anteproyecto Obra 18 VPO Fuensanta		7.- Otros intereses e ingresos asimilados.....	
6.3.- Resto de otros gastos de explotación		c) Otros intereses	
1.- BENEFICIOS DE EXPLOTACION.		d) Beneficios en inversiones financieras	
7.- Gastos financieros y gastos asimilados		8.- Diferencias positivas de cambio.....	
a) Por deudas con terceros y gastos asimilados		II.- RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	
d) Pérdidas de inversiones financieras		III.- PERDIDAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	
e) Otras deudas comerciales		9.- Beneficios en enajenación de inmovilizado.	
8.- Variación de las provisiones de inversiones financieras		11.- Subvenc. capital transferidas result. ejerc	
II.- RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		12.- Ingresos extraordinarios	
III.- BENEFICIOS ACTIVIDADES ORDINARIAS		13.- Ingresos y beneficios de otros ejercicios.	
10.- Variación de la provisiones de inmovilizado.		IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	
11.- Pérdidas procedentes del inmovilizado		V.- PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS	
14.- Gastos y pérdidas extraordinarios		VI.- RESULTADO EJERCICIO (PERDIDAS)	
IV.- RESULT. EXTRAORDINARIOS POSITIVOS		0,00	
V.- BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS		0,00	
15.- Impuestos sobre sociedades.....		0,00	
16.- Otros impuestos.....		0,00	
VI.- RESULTADO EJERCICIO (EQUILIBRADO)		0,00	

Código seguro de verificación (CSV):

22CE 1BA5 BC11 86DB 55FA



(22)CE1BA5BC1186DB55FA

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 22-11-2024

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 22-11-2024

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.

Presupuestos (Previsión de Ingresos y Gastos)- 2025

ESTADO DE INVERSIONES REALES	IMPORTE (Euros)	ESTADO DE FINANCIACION	IMPORTE (Euros)
1.- Recursos aplicados en las operaciones.	42.234,62	1.- Recursos procedentes de las operaciones.	58.925,22
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 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	42.234,62
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	42.234,62
Instalaciones técnicas	0,00		
Maquinaria y utillaje.	0,00	4.- Deudas a largo plazo	0,00
Mobiliario y enseres	0,00		
Equipos para proceso de información	0,00	a) Empréstitos y otros pasivos análogos	0,00
Elementos de transporte	0,00	d) De otras empresas	0,00
Otro inmovilizado material:	0,00	e) De proveedores de inmovilizado y otros	0,00
c) Inmovilizaciones financieras	0,00		
c 3) Otras inversiones financieras	0,00	5.- Enajenación de inmovilizado	0,00
Inversiones finan. permanentes en capital	0,00		
Valores de renta fija	0,00	a) Inmovilizaciones inmateriales	0,00
Créditos a largo plazo	0,00	b) Inmovilizaciones materiales	0,00
Créditos a largo plazo al personal	0,00	c) Inmovilizaciones financieras	0,00
Intereses a largo plazo	0,00	c3) Otras inversiones financieras	0,00
Imposiciones a largo plazo	0,00		
Desembolso pendiente sobre acciones	0,00	6.- Enajenación de acciones propias	0,00
Fianzas y depósitos constituidos	0,00		
4.- Adquisición de acciones propias	0,00	8.- Cancel anticipada o trasp cp, Deudores lp	0,00
5.- Reducciones de capital	0,00		
6.- Dividendos	0,00		0,00
7.- Cancel o traspaso a corto de deuda a lp	172.846,68		
a) de empréstitos y otros pasivos análogos	0,00		
d) de otras deudas	172.846,68		
e) de proveedores de inmovilizado y otros	0,00		
8.- Provisiones para riesgos y gastos	0,00		
TOTAL INVERSION	215.081,30	TOTAL FINANCIACION	101.159,84
Exceso de financiación sobre inversión	0,00	Exceso de inversión sobre financiaciones	113.921,46
(Aumento capital circulante)		(Disminución del capital circulante)	

Código seguro de verificación (CSV):

22CE 1BA5 BC11 86DB 55FA



(22)CE1BA5BC1186DB55FA

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 22-11-2024

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 22-11-2024



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA

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

SUVILUSA2022_F6

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS

Presupuestos 2025

CAPITULO DE GASTOS		IMPORTE	CAPITULO DE INGRESOS		IMPORTE
1	GASTOS DE PERSONAL	141.273,84			
2	GASTOS BIENES CTES Y SERVICIOS	326.622,26	3	TASAS Y OTROS INGRESOS	0,00
3	GASTOS FINANCIEROS	229.034,09	4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	326.577,00
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	0,00	5	INGRESOS PATRIMONIALES	500.965,25
6	INVERSIONES REALES	0,00	6	ENAJENACION DE INVERSIONES REAL	0,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	0,00	7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	42.234,62
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00
9	PASIVOS FINANCIEROS	172.846,68	9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00
TOTAL GASTOS		869.776,87	TOTAL INGRESOS		869.776,87

Código seguro de verificación (CSV):

22CE 1BA5 BC11 86DB 55FA



(22)CE1BA5BC1186DB55FA

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 22-11-2024

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 22-11-2024



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LUCENA			
Entidad : SUELO Y VIVIENDA DE LUCENA, S.A. Empresa Municipal de la Vivienda			
PRESUPUESTOS 2025			Documento F6
TASAS Y OTROS INGRESOS			0,00
INGRESOS CAPITULO 3			0,00
TRANSFERENCIAS CORRIENTES			
+ B4 b) PYG: Subvenciones			326.577,00
INGRESOS CAPITULO 4			326.577,00
INGRESOS PATRIMONIALES			
+ Resultado operac. comerciales			494.028,70
+ B1 PYG: Imp. Neto Cifra de negocios P			494.028,70
- A1 Reducción existencias PYG			0,00
+ B2 Aumento existencias PYG			0,00
+ Result. operac. ajenas explotación			0,00
8 Variac. Provis. PYG			-106.984,91
- Resultados negativos PYG			0,00
+ Resultados positivos PYG			0,00
+- Variac. capital circulante (disminuc) PAIF			113.921,46
INGRESOS CAPITULO 5			500.965,25
ENAJENACION DE INVERSIONES REALES			
+ Apdo.5a PAIF Inmovilizaciones inmateriales			0,00
+ Apdo.5b PAIF Inmovilizaciones materiales.			0,00
INGRESOS CAPITULO 6			0,00
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL			
+ Apdo.3 Subvención Capital PAIF			42.234,62
INGRESOS CAPITULO 7			42.234,62
VARIACION DE ACTIVOS FINANCIEROS			
+ Apdo.5 .c Inmov. financieras PAIF			0,00
+ Apdo.6 Enajenación Acc. Propias PAIF			0,00
+ Apdo.7 Cancelac.antic.inmov.financ. PAIF			0,00
INGRESOS CAPITULO 8			0,00
VARIACION DE PASIVOS FINANCIEROS			
+ Apdo.2 Aportación accionistas PAIF			0,00
+ Apdo.4 Deudas C.P. PAIF			0,00
INGRESOS CAPITULO 9			0,00

1.- GASTOS DE PERSONAL			
Importe A3 cuenta PYG		141.273,84	
GASTOS CAPITULO 1		141.273,84	
2.- GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS			
+ Importe A6 PYG		326.622,26	
+ Importe A15 PYG		0,00	
+ Importe A16 PYG		0,00	
+ -A2 Gtos. Aprovisionamientos PYG		0,00	
GASTOS CAPITULO 2		326.622,26	
GASTOS FINANCIEROS			
+ 8 Variac. Provis. PYG		0,00	
+ 7 Gastos financ. y asim. PYG		229.034,09	
GASTOS CAPITULO 3		229.034,09	
INVERSIONES REALES			
+ Gastos Establecimiento PAIF		0,00	
+ 3.a Inmovilizaciones Inmateriales PAIF		0,00	
+ 3.b Inmovilizaciones Materiales PAIF		0,00	
GASTOS CAPITULO 6		0,00	
ACTIVOS FINANCIEROS			
+ 3.c. Inmovilizaciones financieras PAIF		0,00	
+ 4. Adquisiciones acciones propias PAIF		0,00	
GASTOS CAPITULO 8		0,00	
PASIVOS FINANCIEROS			
+ 5 Reducc. capital PAIF aplic.		0,00	
+ 6 Dividendos PAIF aplic.		0,00	
+ 7 Cancel. o traspaso a corto PAIF aplic.		172.846,88	
+ 8 Provis. riesgos y gastos PAIF aplicación		0,00	
GASTOS CAPITULO 9		172.846,88	

Código seguro de verificación (CSV):

22CE 1BA5 BC11 86DB 55FA



(22)CE1BA5BC1186DB55FA

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 22-11-2024

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 22-11-2024

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 quince de noviembre de dos mil veinticuatro 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 2025>>.

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 2025, 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, María 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 2025)

La consejera delegada manifiesta que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo es fundamental para tener un diagnóstico claro de la situación de la vivienda en Lucena.

Asimismo, afirma que se va a continuar con el proyecto de las 18 VPO-PERI Fuensanta.

Isabel Carrasquilla Pérez opina que, ya que el programa de captación de viviendas no ha dado los resultados que se esperaban, todo apunta a que lo más lógico es promocionar, por lo que habría que plantearse retomar la posibilidad de construir VPO en los terrenos del campo de fútbol.

Sometido el asunto a votación, el Consejo aprueba, por unanimidad, la propuesta de previsión de ingresos y gastos presentada por la consejera delegada para el año 2025, y la remisión al Pleno para su aprobación e inclusión en los presupuestos generales del Ayuntamiento>>.

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

Vº Bº
EL PRESIDENTE
(firmado electrónicamente)

LA SECRETARIA

Plaza de Archidona, 1. 2ª planta ■ 14900 LUCENA (Córdoba) ■ Apdo. Correos 22 ■ Tlf. 957 51 05 51 ■ Fax: 957 59 13 57 ■ mail: suvilusa@suvilusa.com ■ www.suvilusa.com

Código seguro de verificación (CSV):

DEC4 A942 A63B 6A48 ABB4



DEC4A942A63B6A48ABB4

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por La secretaria del consejo de administración GONZALEZ PALMA MARIA DEL AMPARO el 22-11-2024

Firmado por El presidente FERNANDEZ GARCIA AURELIO el 22-11-2024

Código seguro de verificación (CSV):

22CE 1BA5 BC11 86DB 55FA



(22)CE1BA5BC1186DB55FA

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en www.suvilusa.com (Validación de Documentos)

Firmado por El jefe de administración JIMENEZ LUQUE JOSE MANUEL el 22-11-2024

Firmado por La consejera delegada ORTIZ LOPEZ DE AHUMADA MARIA NIEVES el 22-11-2024