

JUAN IGNACIO BITAUBE CORTES, con Documento Nacional de Identidad nº 31.615.810 X, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. (EMUVIJESA), domiciliada en Jerez de la Frontera, calle Curtidores nº 1, inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Cádiz en el tomo 1112, folio 126, hoja nº CA-2139 y cuyo Código de Identificación fiscal es A-11670734,

CERTIFICADO:

Que en la reunión del Consejo de Administración de Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A., celebrada el día 3 de marzo de 2017, en la Sala de Comisiones del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad, sita en calle Consistorio s/nº, previa convocatoria efectuada por el Secretario de orden de la Sra. Presidenta del Consejo de Administración, a través de correo electrónico, concurriendo, entre presentes y representados, 8 de los 9 componentes del mismo, a saber, doña María del Carmen Collado Jiménez (que asiste también en representación de doña María del Carmen Sánchez Díaz) –que en su calidad de Vicepresidenta, y en ausencia de la Presidenta, preside la sesión-, don Antonio Fernández Ortega, don Javier Caro Caro, don Antonio Saldaña Moreno, doña Ana Fernández de Cosa (que asiste también en representación de don Ismael Gil Castaño) y don Carlos Pérez González, asistiendo también, en su calidad de Secretario no Consejero, don Juan Ignacio Bitaubé Cortés, estando asimismo presentes, doña Eva Bravo Barco, Gerente de la sociedad, así como don Cristóbal Parra Guerrero, Jefe de Unidad Económica-Financiera, al Punto Primero del Orden del Día, fue adoptado acuerdo del tenor literal siguiente:

"PUNTO PRIMERO.- ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS, PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN, EJERCICIO 2017.-"

Doña Carmen Collado Jiménez, como presidenta de la sesión, toma la palabra a fin de exponer de forma resumida la previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2017, en base a las actuaciones previsibles que conforman un resultado de 180.370,18 euros.

La esencialidad de nuestra empresa es construir y rehabilitar. La actividad ha tomado un nuevo impulso, de hecho debemos recordar la finalización en el mes de enero de tres obras de rehabilitación.

La Constitución y nuestro Estatuto se refieren claramente al valor social de la vivienda, por ello siempre tendremos muy presente que nuestra labor debe tener una clara dimensión social, y a ello nos estamos dedicando. Es así que uno de nuestros objetivos prioritarios es la construcción de viviendas sociales, que ahora comentaremos junto al resto de propósitos de 2017.

Entre los objetivos para este año, algunos ya están puestos en marcha y otros incluso ya se les ha dado cumplimiento.

1.-Refinanciación de préstamos y **reducción de la carga financiera** a través de acuerdos con entidades financieras. (acuerdos con Bankia para la promoción " Casa del Salado", suelo en Pago Percebá y locales en Forum Chapín, y Unicaja para la promoción de Calipso. Actualmente estamos en negociaciones con Sabadell y Caixa con la promoción de Dédalo y el suelo de Pozoalbero).

2- Control, seguimiento y **reducción de la morosidad** a través del servicio de gestión de impagos y recuperación de deudas a través de procedimientos judiciales. En el año 2016 hemos conseguido reducir la morosidad a un 21% en el cómputo anual, además se han recuperado viviendas

3- Creación del **servicio de gestión de comunidades** proyectando un ahorro en las cuotas de comunidad, así como una gestión eficaz, dándose cumplimiento a la normativa vigente y a las medidas de seguridad.

4- Continuación con el **plan de reactivación comercial** de todas las promociones de viviendas en venta de la entidad, así como la venta de locales y garajes y salida a **subasta para la venta de solares**.

5- **Firma de nuevos convenios** con entidades bancarias para la gestión de viviendas en alquiler social.

6- **Reducción de rentas** de arrendamiento y **bonificaciones** para que los arrendatarios con menos recursos puedan hacer frente a pago de la vivienda.

7- **Construcción de viviendas sociales**. Estamos incluidos en las ayudas europeas **EDUSI** y estamos llevando a cabo negociaciones con otras administraciones y entidades bancarias para buscar fuentes de financiación.

8- **Rehabilitación**: Hemos finalizado las obras de rehabilitación de la Barriada de la Constancia. Además, hemos presentado el documento del Area de Regeneración Urbana para la puesta en marcha de la rehabilitación de la Barriada de la Constancia y la Asunción, en cuanto a su consideración de barrios vulnerables de la ciudad.

9- **Oficina Municipal de Intermediación de Desahucios**, donde se tratan de evitar desahucios por ejecuciones hipotecarias y arrendamiento entre particulares. Se han conseguido suspender 50 lanzamientos, daciones en pago, contratos de arrendamiento social, ...

10- Ofrecimiento de **condiciones ventajosas** a los **emprendedores** para la puesta en marcha de su negocio, ofreciendo **locales comerciales** a coste cero durante los primeros 8 meses. Gracias a esta medida se han formalizado 10 contratos de alquiler y se han vendido 6 locales.

11- **Redacción del Plan Local de Viviendas**.

12- **Servicio de inspección de uso** que nos permite un control exhaustivo del uso adecuado de la vivienda, y evitar así la existencia de viviendas desocupadas.

13- **Gestión del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida**.

14- **Mantenimiento y gestión del parque municipal de viviendas**.

15- Ofrecimiento de acceso a la propiedad de las viviendas que están en alquiler en **Vallesequillo II**.

16- **Gestión del alquiler** tanto **propio**, como delegado por la **Junta de Andalucía**, así como la gestión de cobro de viviendas.

17- **Agencia de Fomento del Alquiler**. Continuación de las actividades de EMUVIJESA como mediador entre propietarios e inquilinos para fomentar el alquiler. Actualmente sin ningún tipo de ayuda para los inquilinos, propietarios y promotor.

18- **Gestión del Programa de Rehabilitación Autonómica** en distintas pedanías y barriadas rurales.

Todas estas actuaciones junto con los gastos corrientes, financieros y de personal configuran la cuenta de explotación o la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad.

Para la elaboración de esta cuenta se han considerado las siguientes premisas en relación con los ingresos:

Ventas

En aplicación del NPGC aprobado por RD 1514/2007, las normas de registro y valoración, establecen que los ingresos por ventas se contabilizarán cuando la empresa haya transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y ello, en nuestra empresa, sólo se da cuando se produce la entrega mediante escritura pública. Por ello, en la cifra de ventas se recogen sólo las entregas de unidades hipotecarias que se prevén realizar durante el año 2017. Se prevén entregar 21 viviendas (1 Vallesequillo, 5 Casas del Salado y 15 en Calipso), que figuraban dentro del inmovilizado y la venta de 6 locales (5 en Calipso y 1 en Dédalo). Asimismo, se prevé continuar con la entrega de viviendas de Vallesequillo II.

Prestaciones de servicio

En esta cifra de 3.839.955,26 euros se recoge el importe previsto de los **alquileres** así como de los **ingresos** por el servicio de recaudación en las promociones públicas. La cifra fundamental son los alquileres y las provisiones que se han hecho, en relación a las promociones de **alquiler con opción de compra** y de locales son las siguientes:

- Forum: alquiler de 3 locales
- Nereida: 3 viviendas
- Europa: 2 locales
- Los Olivos: 2 viviendas y 3 locales
- Casas del Salado: 13 viviendas
- Dédalo: 24 viviendas y 3 locales.
- Calipso: todas las viviendas.

Se prevé también que durante este año vamos a conseguir seguir con rentas bonificadas de las promociones de Calipso, Dédalo y Casas del Salado, ante la firma de novaciones de préstamos ampliando el plazo de amortización para reducir las cuotas mensuales y a las conversaciones con Caixabank para conseguir lo mismo en la promoción de Dédalo.

Subvención de explotación

Dentro de esta partida se recoge la cifra de **286.198,56** euros correspondiente a la **subvención** del 50% de las rentas de las viviendas de **integración social**, así como una **transferencia municipal** por importe de 1.800.000 de euros, ante la apuesta municipal de potenciar el cariz social y de **interés público y general** de la política de vivienda social que ejerce EMUVIJESA.

Dotación de insolvencias

Ante la política de mejora de la gestión de impagos, se prevé **rebajar la dotación del año anterior** y que supone dotar 968.880 euros en el año 2017.

Deterioro de materias primas

Se dota una provisión de 400.000 euros por posibles diferencias de valoración en **tasaciones**, así como de posibles pérdidas de valor en inversiones realizadas en solares.

Se prevé, por tanto, un **resultado positivo para 2017 de 180.370,18 euros.**

Y con ello, como se ha indicado, se configura la cuenta de pérdidas y ganancias previsional y, a partir de ésta, el balance y los estados de origen y aplicación de fondos y la variación de circulante, así como el proyecto de inversiones y su financiación, como consta en documentación aportada a todos los presentes.

CUENTA DE PÉRDIDA Y GANANCIA PREVISIONAL

1. Importe Neto de la cifra de negocios	4.112.255,26 €
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-228.000,00 €

4. Aprovisionamientos	-570.700,00 €
5. Otros ingresos de explotación	2.086.198,56 €
6. Gasto de Personal	-1.192.620,79 €
7. Otros Gastos de Explotación	-2.773.427,88 €
8. Amortización del Inmovilizado	-1.922.291,22€
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	1.612.709,70€
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	50.000,00€
Otros Resultados	-8.975,78 €
A.1) RESULTADO DE LA EXPLOTACION	1.165.147,85 €
12. Ingresos Financieros	940.008,56 €
13. Gastos financieros.	-1.924.786,23 €
A.2) RESULTADO FINANCIERO	-984.777,67€
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	180.370,18€
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	180.370,18€
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	180.370,18€

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

A) Resultado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias	180.370,18€
C) Total Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-1.612.709,70€
Total de ingresos y gastos reconocidos	-1.432.339,52€

BALANCE DE SITUACIÓN PREVISIONAL

ACTIVO	
A) ACTIVO NO CORRIENTE	133.133.313,91€
II. Inmovilizado Material	5.183.298,35€
III. Inversiones Inmobiliarias	89.385.901,28€
V. Inversiones financieras a largo plazo	318.465,08€
VI. Activos por impuesto diferido	11.017,87€
VII. Deudores a largo plazo	38.234.631,33€
ACTIVO CORRIENTE	
A) ACTIVO CORRIENTE	25.348.591,32€
II. Existencias	13.306.374,97€
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.943.307,41€
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	1.332.939,46€
VI. Periodificaciones	38.771,10€
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.727.198,38€
TOTAL ACTIVO	158.481.905,23€

PATRIMONIO NETO Y PASIVO

A) PATRIMONIO NETO	65.706.830,38€
A-1 Fondos Propios.	2.609.281,71€
I. Capital	2.283.845,59€

III. Reservas.	256.649,24€
V. Resultado de ejercicios anteriores	-111.583,30€
VII. Resultado del ejercicio	180.370,18€
A-3 Subvenciones, donaciones y legados recibidos	63.097.548,67€
B) PASIVO NO CORRIENTE	71.992.046,73€
I. Provisiones a largo plazo	326.784,26€
II. Deudas a Largo Plazo	65.990.308,55€
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo	5.512.765,14€
IV. Pasivos por impuesto diferido	162.188,78€
C) PASIVO CORRIENTE	20.783.028,12€
II. Provisiones a corto plazo	155.662,66€
III. Deudas a corto plazo.	9.422.779,78€
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7.612.148,51€
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.592.437,17€
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	158.481.905,23€

CUADRO DE FINANCIACIÓN

A) ESTADO DE INVERSIONES REALES	4.502.587,20€
Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a largo plazo	4.502.587,20€
TOTAL INVERSIÓN	
Variación de capital circulante (Aumento)	173.535,09€
B) ESTADO DE FINANCIACIÓN	
Recursos procedentes de las operaciones	489.951,70€
Enajenación de inmovilizado	1.706.500,00€
Cancelación anticipada o traspaso a c. p. de inmovilizaciones financieras o deudores a LP	2.479.670,59€
TOTAL FINANCIACIÓN	4.676.122,29€

No se prevé realizar ninguna inversión durante el ejercicio.

Se acompaña igualmente el estado total de cambios en el patrimonio neto, previsto al ejercicio terminado de 2017, así como cuadro con el cálculo del estado de previsión de ingresos y gastos para el ejercicio 2017, en su versión presupuestaria, que tiene el contenido siguiente:

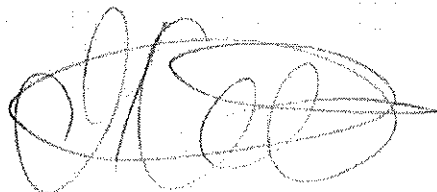
ESTADO DE GASTOS	IMPORTE	ESTADO DE INGRESOS	IMPORTE
GASTOS DE PERSONAL	1.192.620,79		
GASTOS BIENES CTES Y SERVICIOS	2.773.427,88		
GASTOS FINANCIEROS	1.924.786,23		
TRANSFERENCIAS CORRIENTES		4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	2.086.198,56
		5 INGRESOS PATRIMONIALES	4.121.052,95
INVERSIONES REALES		6 ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	1.706.500,00
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL		7 TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	
ACTIVOS FINANCIEROS		8 ACTIVOS FINANCIEROS	2.479.670,59
PASIVOS FINANCIEROS	4.502.587,20	9 PASIVOS FINANCIEROS	
TOTAL GASTOS	10.393.422,10	TOTAL INGRESOS	10.393.422,10

Tras diversas intervenciones y aclaraciones realizadas a preguntas de los consejeros, se somete a votación este punto del orden del día consistente en estado de previsión de ingresos y gastos, programa de actuación, inversiones y financiación, ejercicio 2017, que resulta aprobado por los miembros del Consejo de Administración concurrentes en la sesión, por 7 votos a favor y 1 abstención (correspondiente a don Antonio Saldaña Moreno)."

II.- Qué a efecto de lo establecido por las disposiciones vigentes y según consta en la transcripción, el acuerdo fue adoptado por 7 votos a favor y 1 abstención, siendo el acta aprobada seguidamente en la propia sesión por unanimidad de los concurrentes.

Y para que conste y surta efecto, expido el presente con el Visto Bueno de la Vicepresidenta del Consejo de Administración, en Jerez de la Frontera, a diez de marzo de dos mil diecisiete.

Vº Bº
LA VICEPRESIDENTA
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



María del Carmen Collado Jiménez

