

Xestur Coruña, S.A.

XESTIÓN URBANÍSTICA DE A CORUÑA, S.A.
MEMORIA DE OBXECTIVOS PARA O EXERCICIO 2007

A Sociedade Anónima Xestión Urbanística de A Coruña ten como fin a realización de estudos urbanísticos, a actividade urbanizadora para dotar de solo así como de vivendas á provincia da Coruña e a posterior xestión das obras e servizos resultante.

Para a realización do seu obxecto social, Xestur Coruña pode subscribir convenios de colaboración con outras institucións (Consellerías, Concellos, Deputación etc.)

Para o período 2007 prevése levar a cabo as seguintes actuacións.

-Parques empresariais de promoción directa de Xestur:

Parques Empresariais en Curso

Parque Empresarial de Carballo:

O ámbito desta actuación, inicialmente de 520.000 m², aumentó en dúas novas áreas de 43 Ha e 11 Ha, lindante co actual Polígono Industrial de Bertoa. As dúas áreas trátanse de solo apto para urbanizar de uso industrial. Para ditas áreas faise necesaria a redacción dos instrumentos urbanísticos axeitados. E por elo que se asina un convenio co IGVS para a redacción dos mesmos, e parte da súa financiación corre a cargo dos Fondos Feder, incluíndo a adquisición de solo destas dúas novas áreas.

As Compras de terrenos iniciadas no 2006 rematarán no 2007, neste ano sacaránse as obras a licitación.

Parque Empresarial de Penapuerreira última fase

A superficie bruta desta actuación é de 325.000 m².

O investimento total previsto ascende a 8.018.068 euros no período 2005-2007, no ano 2006 adquirense os terreos e licítanse as obras.

A Consellería de Innovación e Industria asinou tres convenios de colaboración con Xestur para a financiación tanto dos terreos coma das obras para o remate da 1ª fase e para o remate da 2ª.

Parque Empresarial de Brión

A superficie bruta desta actuación é de 228.000 m².

O investimento total previsto ascende a 6 millóns de euros no periodo 2006-2008, no ano 2006 aprobábase definitivamente os traballos de planeamento, e no 2007 iniciábase a adquisición dos terreos.

Parque Empresarial de Arzua 2ª Fase

A superficie bruta desta actuación é de 56.800 m².

O investimento total previsto ascende a 1.730.634 euros no periodo 2005-2007, no ano 2006 adquirense os terreos, propiedade do IGVS, e licítanse as obras, e no ano 2007 saídrá o concurso de venda das parcelas resultantes.

Parque Empresarial de Melide 2ª Fase

A superficie bruta desta actuación é de 57.800 m².

O investimento total previsto ascende a 2.129.004 euros no periodo 2005-2007, no ano 2006 adquirense os terreos, e licítanse as obras, rematándose as mesmas no ano 2007 e farase o concurso de venda das parcelas resultantes.

Parque Empresarial de Boiro 2ª Fase

A superficie bruta desta actuación é de 40.000 m².

O investimento total previsto ascende a 1.128.000 euros no periodo 2003-2007, para o ano 2007 prevése o inicio das obras.

Parque Empresarial de Cedeira:

O ámbito desta actuación é de 100.000 m².

A inversión total no periodo 2005-2007 é de 3.100.000 euros. A adquisición de terreo retrásase ata a tramitación total do planeamento.

Parque Empresarial de Arteixo:

A superficie bruta desta actuación é de 1.500.000 m².

O investimento total previsto ascende a 88.626.351 euros no periodo 2007-2009, para o ano 2007 prevése a adquisición dos terreos e os traballos de planeamento.

- Parques Empresariais rematados e en venda

Parque Empresarial de Sigüeiro:

En venda dende o ano 2005, a superficie comercializable ascende a 272.070 m², no 2007 prevese ter vendido a totalidade.

Parque Empresarial de Ortigueira:

Rematado no 2004. En venda dende o ano 2005.
A superficie comercializable ascende a 131.822 m².

Parque Empresarial de Ordes (2ª y 3ª fase):

En venda dende o ano 2004. Superficie comercial 134.233 m²,

Parque Empresarial de As Pontes (Etapa B):

En venda dende o ano 2003. Superficie comercial 117.159 m².

- Vivendas e parques residenciais promovidas por Xestur A Coruña:

- Promoción de 185 Vivendas no Mesón da Auga - Oleiros.

Licitadas as obras no 2002 iníciáanse no 2003. Estas estarán rematadas no primeiro trimestre do ano 2007. A promoción consta de 110 vivendas unifamiliares e de 75 vivendas en bloque, todas elas de promoción pública, o aveiro do convenio de colaboración entre o Concello de Oleiros, o Instituto Galego da Vivenda e Solo e Xestur A Coruña, de 17 de marzo de 1998

Promoción de 40 Vivendas, locais comerciais e aparcadoiro no Concello de Ortigueira.

Rematadas as obras no ano 2006, pendente de venda os locais comerciais.

Promoción de 14 Vivendas en Argüelles, Ferrol.

Rematadas as vivendas dende o 2004, atopanse todas alugadas

Promoción de 46 Vivendas na Parcela INCE - A Coruña.
Rematadas as vivendas dende o 2004, atopanse todas alugadas.

-Traballos realizados por conta do IGVS

Xestión da adquisición de terreos no campus de Elviña con destino á usos residenciais universitarios.

O IGVS encarga a Xestur A Coruña a adquisición dos terreos, cunha superficie total de 40.000 m², ben por mútuo acordo cos titulares dos mesmos ou ben mediante expropiación forzosa

Xestión de Venda de parcelas en parques empresariais de titularidade do IGVS

Xestur A Coruña ten encomendada a xestión de venda nos Parques empresariais de Campolongo- Pontedeume e no de As Somozas.

-Traballos realizados por encomenda da Consellería de Vivenda e Solo

Xestión do programa de vivenda en aluguer así como a difusión de información.

Xestur A Coruña púso en marcha no 2006 tres oficinas destinadas especificamente a xestión deste programa nas cidades de A Coruña, Ferrol e Santiago. Para o financiamento destas oficinas Xestur recibe no ano 2007 da Consellería unha subvención dos gastos xerais de cada oficina, e tamén recibe as subvencións a percibir polos arrendatarios e as dos arrendadores en concepto de rehabilitación estas últimas, para unha vez verificado o cumprimento e a efectividade das condicións ou dos requisitos determinantes para a súa concesión, entregarlles aos beneficiarios.

Os investimentos para o ano 2007, ascenden a 61.074.641 euros, tendo o detalle seguinte:

Adquisición de solo:	41.455.896,43 euros
Obras de urbanización:	17.158.197,01 euros
Obras de edificación:	2.460.548,32 euros

Os ingresos de explotación para o ano 2007, recollidos no apartado de vendas netas, corresponden básicamente ós seguintes conceptos:

Venda de vivendas:	18.019.040 euros.
Venda de parcelas:	4.370.388 euros
Prestación de Servicios:	479.237 euros.
Alugueiros:	234.580 euros
Comisións por vendas:	20.494 euros

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2007

ORZAMENTO DE EXPLOTACIÓN

SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE A CORUNA, S.A.

Miles de euros

	DEBE		HABER
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS		AUMENTO DAS EXISTENCIAS	40.750
APROVISIONAMENTOS	61.075	VENDAS NETAS	22.868
GASTOS DE PERSOAL	1.041	Vendas nacionais	22.389
Soldos e salarios	810	Exportacións	0
Seguridade Social a cargo da empresa	231	Prestación de servicios	479
Indemnizacións	0	INGRESOS ACCESORIOS DA EXPLOTACIÓN	255
Contribucións a sist. complementarios de pensións	0	Alugueiros	235
Outros	0	Outros	20
AMORTIZACIÓNS	190	INGRESOS FINANCEIROS E ASIMILADOS	127
Do inmovilizado material	133	Dividendos	0
Do inmovilizado inmaterial	57	Xuros	0
De gastos de establecemento	0	Diferencias positivas de cambio Inv.financ.temporais	0
VARIACIÓN DAS PROVISIÓNS DO INMOBILIZADO	0	Diferencias positivas de cambio Inv.financ.permanentes	0
		Outros	0
VARIACIÓN DAS PROVISIÓNS DE TRAFICO	0	Ingresos para distribuir en varios exercicios, aplicados	127
Variación das provisións de existencias	0	SUBVENCÍONS A EXPLOTACIÓN	770
Variac. Prov. de perdas Ctos. Incobrables	0	Da Comunidade Autónoma	770
Variacións outras provisións de tráfico	0	Doutros Entes Públicos (con detalle)	0
OUTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1.245	Doutros (especificar)	0
Servicios exteriores	906	TRABALLOS REAL. EMPR. PARA O SEU INMOBILIZADO	0
Impostos sobre beneficios	175	INGRESOS ORDINARIOS	64.770
Outros tributos	92	PERDAS DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0
Outros gastos de xestión corrente	72		
Dotación ó fondo de reversión	0		
GASTOS FINANCEIROS E ASIMILADOS	893		
De obrigas e bonos	0		
De préstamos e créditos	893		
Por descontos de efectos comerciais	0		
Dif. negativas de cambio Inv.Financ. temporais	0		
Dif. negativas de cambio Inv.Financ. permanentes	0		
Outros	0		
Gastos para distrib. en varios exercicios, aplicados	0		
VARIACIÓN PROV. INVEST. FINANCEIROS	0		
A longo prazo	0		
A curto prazo	0		
SUBVENCÍONS CONCEDIDAS POLA EMPRESA	0		
GASTOS ORDINARIOS	64.444		
BENEFICIO DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	326		
RESULTADOS NETOS DE SUBVENCÍONS	-444		
+BENEFICIO DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	326		
+SUBVENCÍONS CONCEDIDAS POLA EMPRESA	0		
-SUBVENCÍONS Á EXPLOTACION	770		
-PERDAS DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0		

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2007		
ORZAMENTO DE CAPITAL		
SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE A CORUÑA, S.A.		Miles de euros
ORIXE DE FONDOS	APLICACIÓN DE FONDOS	
RECURSOS XERADOS POLAS OPERACIÓNS	389	0
Cash-flow actividades ordinarias	389	0
Amortizacións	190	0
Provisións netas de explotación (debe-haber)	0	0
Gastos e ingresos para distribuír en varios exercicios, aplicados	-127	0
Resultado ordinario antes de subvencións	-444	0
Subvencións netas á explotación	770	0
Diferencias de cambio netas de explot.temp.(debe-haber)	0	0
Diferencias de cambio netas de explot.perm.(debe-haber)	0	0
Gastos e ingresos extraordinarios	0	0
APORTACIÓNS DE CAPITAL	0	0
Da Comunidade Autónoma	0	0
Doutros entes públicos	0	0
De sociedades públicas	0	0
Doutros (especificar)	0	0
SUBVENCIONS DE CAPITAL	27	23
Da Comunidade Autónoma	27	23
Doutros entes públicos	0	0
Doutros (especificar)	0	0
OUTROS INGRESOS PARA DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	1.543	6
FINANCIAMENTO ALLEO A LONGO PRAZO	33.075	6
Préstamos da Comunidade Autónoma	0	0
Préstamos doutros entes públicos	0	0
Crédito oficial	0	0
Empréstitos e outros pasivos análogos	0	0
Préstamos de empresas do grupo	0	0
Préstamos de empresas asociadas	0	0
Préstamos doutras empresas	33.075	0
Acredores a longo prazo das Administracións públicas	0	0
Acredores a longo prazo excepto das Admóns. públicas	0	0
ALLEAMENTO DE INMOBILIZADO	0	0
Inmobilizado material	0	0
Inmobilizado inmaterial	0	0
Alleamento inmobilizado financeiro	0	0
Empresas do grupo	0	0
Empresas asociadas	0	0
Outros investimentos financeiros	0	0
ALLEAMENTO DE ACCIÓNS PROPIAS	0	0
CANCELACION ANTICIPADA OU TRASPASO A CURTO PRAZO DE INMOBILIZACIONES FINANCIERAS	0	0
Empresas do grupo	0	0
Empresas asociadas	0	0
Outros investimentos financeiros	0	0
TOTAL ORIXES	35.034	29
DIMINUICIÓN CAPITAL CIRCULANTE		35.005 O.K.
PROVISIÓNS PARA RISCOS E GASTOS		0
ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NON ESIXIDOS		0
GASTOS DE ESTABLECIMENTO E FORMALIZACIÓN DE DEBEDAS		0
Gastos de constitución, primeiro establecemento e ampliación de capital		0
Gastos, emisión de débeda e outros gastos financeiros diferidos		0
ADQUISICIÓN DE INMOBILIZADO		29
Inmobilizado material		23
Terreos e construcións		0
Instalacións técnicas e maquinaria		0
Outras instalacións, utensilios e mobiliario		23
Anticipos e inmobilizacións materiais en curso		0
Outro inmobilizado material		0
Inmobilizado inmaterial		6
Gastos de investigación e desenvolvemento		0
Propiedade industrial		0
Fondo de comercio, dereitos de traspaso		0
Outro Inmobilizado inmaterial (especificar)		6
Inmobilizado financeiro		0
Empresas do Grupo		0
Empresas asociadas		0
Outros investimentos financeiros		0
ADQUISICIÓN DE ACCIÓNS PROPIAS		0
REDUCCIÓN DE CAPITAL		0
DIVIDENDOS E OUTROS REPARTOS DE BENEFICIOS		0
A Comunidade Autónoma		0
A outros entes públicos		0
A sociedades públicas		0
A outras (especificar)		0
CANCELACION OU TRASPASO A CURTO PRAZO DE DEBEDA		0
Préstamos da Comunidade Autónoma		0
Préstamos doutros entes públicos		0
Crédito oficial		0
Empréstitos e outros pasivos análogos		0
Préstamos de empresas do grupo		0
Préstamos de empresas asociadas		0
Doutras débedas		0
De provedores de inmobilizado e outros		0
TOTAL APLICACIÓNS		29
AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE		35.005 O.K.

VARIACIÓN DO FONDO DE MANIOBRA	
-Aumento das existencias	40.750
-Aumento de accionistas polos desembolsos esixidos	0
-Aumento debedores excepto Admóns.públicas	2.308
-Aumento debedores das Admóns.públicas	-180
-Aumento contas financeiras	104
-Aumento axuste pola periodificación de activos	0
ACTIVO CIRCULANTE	42.982
-Redución das existencias	0
-Aumento acred. curto prazo excepto Admóns.públicas	8.435
-Aumento acredores curto prazo das Admóns.públicas	-458
-Aumento axuste pola periodificación de pasivos	0
PASIVO CIRCULANTE	7.977
VARIACIÓN FONDO DE MANIOBRA	35.005

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2007
BALANCE DE SITUACIÓN
SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE A CORUÑA, S.A. Miles de euros

ACTIVO	2.005	2.006	2.007	CIFM 07/06
Accionistas (socios) por desembolsos non esixidos	0	0	0	
Gastos de establecemento	0	0	0	
Inmobilizado inmaterial neto	21	223	172	
Inmobilizado material neto	5.290	5.215	5.105	
Provisións do immobilizado non financeiro	0	0	0	
Inmobilizado financeiro neto	30	41	41	
Accións propias	0	0	0	
Gastos para distribuír en varios exercicios	0	0	0	
Accionistas por desembolsos esixidos	0	0	0	0
Existencias	36.534	40.448	81.198	40.750
Debedores ordinarios	12.083	8.308	10.616	2.308
Debedores administracións públicas	373	297	117	-180
Contas financeiras	53	77	181	104
Axustes por periodificación	21	0	0	0
TOTAL ACTIVO	54.405	54.609	97.430	

PASIVO	2.005	2.006	2.007	CIFM 07/06
Fondos propios	12.389	13.581	13.907	
Subvencións en capital	0	221	121	
Diferencias positivas de cambio	0	0	0	
Outros ingresos para distribuír en varios exercicios	1.360	3.418	4.961	
Provisións para riscos e gastos	55	55	55	
Acredores a longo prazo	11.821	12.872	45.947	
Acredores a curto prazo, ordinarios	27.847	23.525	31.960	8.435
Acredores a curto prazo, administracións públicas	746	750	292	-458
Provisións para operacións de tráfico	187	187	187	0
Axustes por periodificación	0	0	0	0
TOTAL PASIVO	54.405	54.609	97.430	

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2007		
CADRO DE FINANCIAMENTO		
SOCIEDADE: XESTIÓN URBANISTICA DE A CORUÑA, S.A.	Miles de euros	

	2.005	2.006	2.007
Máis : RECURSOS XERADOS POLAS OPERACIONS (antes de subvencións)	1.657	1.287	-381
Menos : AUMENTOS DAS NECESIDADES OPERATIVAS DE FONDOS	9.253	4.360	34.901
Existencias	-1.824	3.914	40.750
Debedores excepto Administracións Públicas	4.647	-3.775	2.308
Axustes pola periodificación de activos	1	-21	0
Accionistas polos desembolsos esixidos	0	0	0
Debedores das administracións públicas	-593	-76	-180
Acredores de administracións públicas	-509	-4	458
Acredores excepto administracións públicas	7.531	4.322	-8.435
Axustes por periodificación pasivos	0	0	0
Igual : FONDOS XERADOS POLAS OPERACIÓNS	-7.596	-3.073	-35.282
Máis : RECURSOS EXTERNOS OBTIDOS	10.387	3.391	35.415
Contribucións de capital	1.397	0	0
Subvencións en capital	0	282	27
Subvencións á explotación	0	0	770
Outros ingresos para distribuír en varios exercicios	171	2.058	1.543
Financiamento alleo a longo prazo	8.819	1.051	33.075
Alleamento de inmovilizado	0	0	0
Alleamento de accións propias	0	0	0
Cancelación ant. traspaso a curto prazo inmovilizacións financeiras	0	0	0
Igual : TOTAL FONDOS OBTIDOS	2.791	318	133
Menos : DOTACIÓNS	-3.748	-294	-29
Accionistas por desembolsos non esixidos	0	0	0
Gastos de establecemento e formalización de debedas	0	0	0
Inmovilizado material	3.736	52	23
Inmovilizado inmaterial	1	231	6
Inmovilizado financeiro	11	11	0
Adquisición de accións propias	0	0	0
Reducción de capital	0	0	0
Dividendos e outros repartos de beneficios	0	0	0
Cancelación ou traspaso a curto prazo de debedas a longo prazo	0	0	0
Provisións para riscos e gastos	0	0	0
Igual : TOTAL CONTAS FINANCEIRAS XERADAS	-957	24	104
Máis : CONTAS FINANCEIRAS (SALDO INICIAL)	1.010	53	77
Igual : CONTAS FINANCEIRAS (SALDO FINAL)	53	77	181

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2007		
CONTA DE PERDAS E GANANCIAS		
SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE A CORUÑA, S.A.	Miles de euros	

	2.005	2.006	2.007	
Vendas Netas, prestación de servicios e outros ingresos de explotación	12.507	16.880	23.123	
Máis : Variación de existencias de productos terminados e en curso	12	4.495	40.750	
Máis : Traballos realizados pola empresa para o seu inmovilizado	3.454	0	0	
Igual : VALOR DA PRODUCCIÓN	15.973	21.375	63.873	
Menos : Aprovisionamentos	11.953	17.521	61.075	
Menos : Gastos externos e de explotación	428	600	998	
Igual : VALOR ENGADIDO DA EMPRESA	3.592	3.254	1.800	
Menos : Outros gastos	19	57	72	
Menos : Gastos de persoal	510	660	1.041	
Igual : RESULTADO BRUTO DA EXPLOTACIÓN	3.063	2.537	687	
Menos : Dotacións para amortización de inmovilizado	173	156	190	
Menos : Dotacións ó fondo de reversión	0	0	0	
Menos : Insolvencias de Créditos e Variación provisións de Tráfico	68	0	0	
Igual : RESULTADO NETO DA EXPLOTACIÓN	2.822	2.381	497	
Máis : Ingresos financeiros e outros ingresos a distribuir imputados	11	61	127	
Menos : Gastos financeiros	553	719	893	
Menos : Dotacións para amortizacións e provisións financeiras	0	0	0	
Igual : RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	2.280	1.723	-269	O.K.
Máis : Resultado proc. do inmovilizado e ingresos e gastos excepcionais	18	-19	0	
Menos : Variación das Provisións do inmovilizado	-31	0	0	
Igual : RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS E SUBVENCIÓNS	2.267	1.704	-269	
Máis : Subvencións netas á explotación	0	130	770	
Igual : RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	2.267	1.834	501	
Menos : Impostos sobre sociedades e outros	730	642	175	
Igual : RESULTADO DESPOIS DE IMPOSTOS (BENEFICIO OU PERDA)	1.537	1.192	326	

