

Xestur Lugo, S.A.

ORZAMENTOS 2007 – MEMORIA

Xestión Urbanística de Lugo, S.A. (XESTUR LUGO) dedícase fundamentalmente á creación de solo, especialmente empresarial (solos productivos) e á rehabilitación de edificios para vivendas, realizando dous tipos de actuacións, unha como promotor directo e outra como mandatario da Consellería de Vivenda e Solo, que actúa como promotor. No primeiro caso presupóstanse as inversións que efectuará Xestur, e no segundo, tendo en conta que Xestur adianta o pago dos traballos encomendados, presupóstanse as necesidades de tesourería e os gastos de xestión, xa que as inversións xa se incorporan nos presupostos da Consellería de Vivenda e Solo.

O solo industrial céntrase nos parques empresariais actualmente en desenrolo na provincia; e o solo residencial nas futuras urbanizacións para vivenda protexida e na rehabilitación de edificacións para vivenda, en concreto rehabilitación de edificios no Casco Histórico de Lugo, así como en varias localidades da provincia.

Así mesmo, tamén xestiona a Oficina de Acceso a Vivenda e Programa de Aluguer que a Consellería de Vivenda ten aberta en Lugo, da que se presuposta o gasto anual.

A. SOLOS PRODUCTIVOS (SOLO EMPRESARIAL)

Para o exercicio 2007 prevense as seguintes actuacións de solo empresarial:

A.1.- PROMOTOR CONSELLERIA DE VIVENDA E SOLO

Nestas actuacións Xestur Lugo actúa como mandatario por convenio. Xestur adianta o pago que despois se factura á Consellería de Vivenda e Solo, polo que nos orzamentos de Xestur só se prevé o gasto en canto á tesourería, excepto na compra de terreos que a fai directamente a Consellería.

A.1.1.- P. E. TABOADA

Nesta actuación está previsto que o Concello realice unha parte da obra de urbanización. Rematado o expediente de expropiación no ano 2007, prevese o remate da obra de urbanización correspondente á Consellería.

Orzamento para 2007.....910.623,32 € + IVE

A.1.2.- P. E. VALADOURO – ALFOZ.

Contratarase no 2007 a redacción do Plan de Sectorización da primeira fase e o Estudio Xeotécnico.

Orzamento para 2007.....34.000,00 € + IVE

A.1.3.- FONDO DE REPARACION DE PARQUES.

Dado o estado de deterioro de zonas verdes e espazos libres dalgúns parques, habilítase unha partida para reparacións e acondicionamentos, así como para os gastos que ocasionen os requerimentos dos compradores que incumpren o deber de edificar.

Orzamento para 2007.....500.000,00 € + IVE

A.1.4.- AREA LOXISTICA DE MONFORTE DE LEMOS

Para o exercicio 2007 prevese a expropiación dos terreos que faltan por adquirir e a redacción e aprobación do Proxecto de Urbanización e licitación das Obras de Urbanización, así como o outorgamento da escritura de agrupación.

Orzamento para 2007.....824.785,29 € + IVE

A.1.5.- LOURENZA (2ª FASE)

Presupóstase a urbanización da segunda fase en canto á obra civil e eléctrica.

Orzamento para 2007.....371.243,05 € + IVE

A.2.- PROMOTOR XESTUR LUGO

Estas son actuacións propias de Xestur Lugo, onde os fondos son aportados pola propia empresa.

A.2.1.- P. E. BAAMONDE

Prevese a expropiación de terreos, aprobación do Proxecto de Urbanización e a contratación do movemento de terras.

Orzamento para 2007.....3.750.631,63 € + IVE

A.2.2.- P.E. BARREIROS (2ª FASE)

Presupóstase a obra de urbanización da 2ª Fase, condicionada á construción da EDAR polo Concello.

Orzamento para 2007.....221.292,17 € + IVE

A.2.3.- 2ª FASE AMPLIACION P.E. CASTRO RIBEIRAS DO LEA

Prevese a redacción do proxecto modificado de urbanización e a contratación e remate das obras de urbanización.

Orzamento para o 2007.....601.066,69 € + IVE

A.2.4.- P. E. O CORGO

Presupóstase o remate das obras de urbanización, unha vez aprobado o expediente de expropiación e levantadas as actas de pago e ocupación.

Orzamento para o 2007.....2.423.203,40 € + IVE

A.2.5.- P. E. CUIÑA (CERVO) POLIGONO C

Contratada a obra no exercicio 2006, presupóstase o remate da mesma no 2007. Así mesmo, tamén se presupostan as obras de electrificación.

Orzamento para 2007.....893.051,10 € + IVE

A.2.6.- P. E. FOZ (2ª FASE)

Contratada a obra civil no exercicio 2006, presupóstase o remate da mesma no 2007. Así mesmo, tamén se presuposta a electrificación.

Orzamento para 2007.....568.998,47 € + IVE

A.2.7.- P. E. AS GANDARAS (LUGO)

No suposto de aprobación do Proxecto Sectorial, presupóstase a adquisición do solo propiedade do Concello e a expropiación de parte do resto dos terreos.

Así mesmo, tamén se prevé o inicio das obras de movemento de terras.

Orzamento para 2007.....15.503.464,82 € + IVE

A.2.8.- P.E. MUIMENTA (AMPLIACIÓN)

Presupótese para este exercicio a redacción do proxecto de urbanización e a execución de parte das obras de urbanización.

Orzamento para 2007.....270.418,20 € + IVE

A.2.9.- P. E. VIVEIRO (LANDROVE)

Este parque é unha promoción da Consellería de Vivenda e Solo, que se vai transferir a Xestur Lugo mediante a venda dos traballos executados.

Contando coa aprobación do Proxecto Sectorial, estímase o remate da expropiación dos terreos que faltan, a aprobación do Proxecto de Urbanización e a licitación das obras de urbanización.

Orzamento para 2007.....1.372.382,52 € + IVE

B. SOLO RESIDENCIAL

B.1.- PROMOCION DA CONSELLERIA DE VIVENDA E SOLO

Estímase que estas actuacións se realizarán en convenio con Xestur Lugo.

B.1.1.- REHABILITACIÓN EDIFICACIÓNS ADQUIRIDAS NA PROVINCIA DE LUGO.

Trátase de rehabilitar inmobles adquiridos nas localidades de Ribadeo (2 edificios), Viveiro (3), Lourenzá (2), Chantada (1) e Monforte de Lemos (1). Presupostanse para o 2007 os honorarios de redacción de proxectos e parte das obras de rehabilitación.

Orzamento para 2007.....858.788,51 € + IVE

B.1.2.- REHABILITACIÓN CASCO HISTORICO DE LUGO.

Continúase co proceso de rehabilitación do Casco Histórico de Lugo.

Para o 2.007 comezarán as obras de rehabilitación das outras 23 unidades e rematarán as dúas comezadas no 2.006.

Orzamento para 2007.....3.655.972,06 € + IVE

B.1.3.- URBANIZACION PARA VIVENDA PROTEXIDA.

A Consellería de Vivenda está estudando a ubicación de urbanizacións residenciais de promoción pública para vivenda protexida na provincia de Lugo.

Estímase que, no exercicio 2007, adquiriranse os terreos e redactarase a figura de planeamento que corresponda. Ó ser pago de terreo, só se presupostan os gasto de xestión de Xestur.

Orzamento para 2007.....96.090,00 € + IVE

C. OFICINA DE INFORMACION E PROGRAMA DE ALUGUER

Xestur Lugo tamén xestiona a Oficina de Acceso a Vivenda e Programa de Aluguer da consellería de Vivenda e Solo en Lugo, por mandato da mesma. O orzamento de persoal incópanse como “gastos de persoal” nas contas anuais de Xestur Lugo.

Orzamento para 2007.....96.830,45 € + IVE

Orzamento persoal 2007.....92.700,00

D. INCREMENTO DE PERSONAL PLANTILLA

Dado o importante incremento da actividade da empresa que se vai a manter nos próximos anos, Xestur Lugo precisa o reforzo das áreas de contratación, económica, técnica e xurídica, polo que o Consello de Administración aprobou a contratación de dous titulados superiores para o exercicio 2007. Ademais, por indicación da Consellería de Vivenda e Solo, contrataranse dous auxiliares administrativos mais, para prestar servizo na oficina de información e programa de aluguer

E. ESTADO DAS CONTAS DO EXERCICIO

Con estas previsións, o gasto a realizar por Xestur Lugo é de **32.856.751,68 € + IVE**. Destas inversións 992.455,83 € corresponden a provisiones para remate das promocións en curso, que se invirten neste exercicio pero xa se recolleron como aprovisionamentos en exercicios anteriores.

O capítulo de gastos incrementouse respecto do exercicio 2006 porque se terán que asumir os gastos da Oficina de Acceso a Vivenda da Consellería de Vivenda e Solo en canto a persoal e mantemento, así como de dous novos titulados superiores tal e como se indica no apartado anterior.

Para acadar os obxetivos de inversión previstos faise preciso contar con recursos alleos de financiamento por un importe de **10.500.000,00 €**.

Con estas previsións, os beneficios antes de impostos son de **1.336.344,64 €**.

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2007

ORZAMENTO DE EXPLOTACIÓN

SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE LUGO, S.A.

Miles de euros

	DEBE		HABER
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS		AUMENTO DAS EXISTENCIAS	22.388
APROVISIONAMENTOS	31.864	VENDAS NETAS	11.631
GASTOS DE PERSOAL	479	Vendas nacionais	3.039
Soldos e salarios	368	Exportacións	0
Seguridade Social a cargo da empresa	111	Prestación de servicios	8.592
Indemnizacións	0	INGRESOS ACCESORIOS DA EXPLOTACIÓN	119
Contribucións a sist. complementarios de pensións	0	Alugueiros	0
Outros	0	Outros	119
AMORTIZACIÓNS	17	INGRESOS FINANCEIROS E ASIMILADOS	22
Do inmovilizado material	14	Dividendos	0
Do inmovilizado inmaterial	3	Xuros	22
De gastos de establecemento	0	Diferencias positivas de cambio Inv.financ.temporais	0
VARIACIÓNS DAS PROVISIÓNS DO INMOBILIZADO	0	Diferencias positivas de cambio Inv.financ.permanentes	0
		Outros	0
VARIACIÓNS DAS PROVISIÓNS DE TRAFICO	0	Ingresos para distribuir en varios exercicios, aplicados	0
Variación das provisións de existencias	0	SUBVENCIONS A EXPLOTACIÓN	181
Variac. Prov. de perdas Ctos. Incobrables	0	Da Comunidade Autónoma	181
Variacións outras provisións de tráfico	0	Doutros Entes Públicos (con detalle)	0
OUTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	813	Doutros (especificar)	0
Servicios exteriores	182	TRABALLOS REAL. EMPR. PARA O SEU INMOBILIZADO	0
Impostos sobre beneficios	468	INGRESOS ORDINARIOS	34.341
Outros tributos	150	PERDAS DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0
Outros gastos de xestión corrente	13		
Dotación ó fondo de reversión	0		
GASTOS FINANCEIROS E ASIMILADOS	300		
De obrigas e bonos	0		
De préstamos e créditos	300		
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		
VARIACIÓNS PROV. INVEST. FINANCEIROS	0		
A longo prazo	0		
A curto prazo	0		
SUBVENCIONS CONCEDIDAS POLA EMPRESA	0		
GASTOS ORDINARIOS	33.473		
BENEFICIO DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	868		
RESULTADOS NETOS DE SUBVENCIONS	687		
+BENEFICIO DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	868		
+SUBVENCIONS CONCEDIDAS POLA EMPRESA	0		
-SUBVENCIONS Á EXPLOTACION	181		
-PERDAS DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0		

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2007		
ORZAMENTO DE CAPITAL		
SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE LUGO, S.A.		Miles de euros
ORIXE DE FONDOS	ORIXE DE FONDOS	APLICACIÓN DE FONDOS
RECURSOS XERADOS POLAS OPERACIÓNS	885	PROVISIÓNS PARA RISCOS E GASTOS
Cash-flow actividades ordinarias	885	ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NON ESIXIDOS
Amortizacións	17	GASTOS DE ESTABLECIMENTO E FORMALIZACIÓN DE DEBEDAS
Provisións netas de explotación (debe-haber)	0	Gastos de constitución, primeiro establecemento e ampliación de capital
Gastos e ingresos para distribuír en varios exercicios, aplicados	0	Gastos, emisión de débeda e outros gastos financeiros diferidos
Resultado ordinario antes de subvencións	687	
Subvencións netas á explotación	181	ADQUISICIÓN DE INMOBILIZADO
Diferencias de cambio netas de explot.temp.(debe-haber)	0	Inmovilizado material
Diferencias de cambio netas de explot.perm.(debe-haber)	0	Terreos e construcións
Gastos e ingresos extraordinarios	0	Instalacións técnicas e maquinaria
APORTACIÓNS DE CAPITAL	0	Outras instalacións, utensilios e mobiliario
Da Comunidade Autónoma	0	Anticipos e inmovilizacións materiais en curso
Doutros entes públicos	0	Outro inmovilizado material
De sociedades públicas	0	Inmovilizado inmaterial
Doutros (especificar)	0	Gastos de investigación e desenvolvemento
SUBVENCIONES DE CAPITAL	11	Propiedade industrial
Da Comunidade Autónoma	11	Fondo de comercio, dereitos de traspaso
Doutros entes públicos	0	Outro Inmovilizado inmaterial (especificar)
Doutros (especificar)	0	
OUTROS INGRESOS PARA DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	-10	Inmovilizado financeiro
FINANCIAMIENTO ALLEO A LONGO PRAZO	18.661	Empresas do Grupo
Préstamos da Comunidade Autónoma	0	Empresas asociadas
Préstamos doutros entes públicos	0	Outros investimentos financeiros
Crédito oficial	0	ADQUISICIÓN DE ACCIÓNS PROPIAS
Empréstitos e outros pasivos análogos	0	REDUCCIÓN DE CAPITAL
Préstamos de empresas do grupo	0	DIVIDENDOS E OUTROS REPARTOS DE BENEFICIOS
Préstamos de empresas asociadas	0	A Comunidade Autónoma
Préstamos doutras empresas	10.500	A outros entes públicos
Acredores a longo prazo das Administracións públicas	8.161	A sociedades públicas
Acredores a longo prazo excepto das Admóns. públicas	0	A outras (especificar)
ALLEAMENTO DE INMOBILIZADO	0	CANCELACION OU TRASPASO A CURTO PRAZO DE DEBEDA
Inmovilizado material	0	Préstamos da Comunidade Autónoma
Inmovilizado inmaterial	0	Préstamos doutros entes públicos
Alleamento inmovilizado financeiro	0	Crédito oficial
Empresas do grupo	0	Empréstitos e outros pasivos análogos
Empresas asociadas	0	Préstamos de empresas do grupo
Outros investimentos financeiros	0	Préstamos de empresas asociadas
ALLEAMENTO DE ACCIÓNS PROPIAS	0	Doutras débedas
CANCELACION ANTICIPADA OU TRASPASO A CURTO PRAZO DE INMOBILIZACIONES FINANCEIRAS	129	De provedores de inmovilizado e outros
Empresas do grupo	0	TOTAL APLICACIÓNS
Empresas asociadas	0	AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE
Outros investimentos financeiros	129	19.675
TOTAL ORIXES	19.676	
DIMINUCIÓN CAPITAL CIRCULANTE	0	

VARIACIÓN DO FONDO DE MANIOBRA	
-Aumento das existencias	22.388
-Aumento de accionistas polos desembolsos esixidos	0
-Aumento debedores excepto Admóns.públicas	6.022
-Aumento debedores das Admóns.públicas	623
-Aumento contas financeiras	-4.876
-Aumento axuste pola periodificación de activos	0
ACTIVO CIRCULANTE	24.157
-Redución das existencias	0
-Aumento acred. curto prazo excepto Admóns.públicas	4.344
-Aumento acredores curto prazo das Admóns.públicas	138
-Aumento axuste pola periodificación de pasivos	0
PASIVO CIRCULANTE	4.482
VARIACIÓN FONDO DE MANIOBRA	19.675

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2007
BALANCE DE SITUACIÓN
SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE LUGO, 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	6	4	1	
Inmobilizado material neto	362	366	353	
Provisións do immobilizado non financeiro	0	0	0	
Inmobilizado financeiro neto	331	396	267	
Accións propias	0	0	0	
Gastos para distribuir en varios exercicios	0	0	0	
Accionistas por desembolsos esixidos	0	0	0	
Existencias	7.662	8.287	30.675	22.388
Debedores ordinarios	3.175	4.989	11.011	6.022
Debedores administracións públicas	611	521	1.144	623
Contas financeiras	8.566	5.512	636	-4.876
Axustes por periodificación	5	4	4	0
TOTAL ACTIVO	20.718	20.079	44.091	
PASIVO	2.005	2.006	2.007	CIFM 07/06
Fondos propios	9.498	10.743	11.611	
Subvencións en capital	0	0	11	
Diferencias positivas de cambio	0	0	0	
Outros ingresos para distribuir en varios exercicios	27	106	96	
Provisións para riscos e gastos	0	0	0	
Acredores a longo prazo	1.245	515	19.176	
Acredores a curto prazo, ordinarios	7.580	7.898	12.242	4.344
Acredores a curto prazo, administracións públicas	2.368	817	955	138
Provisións para operacións de tráfico	0	0	0	0
Axustes por periodificación	0	0	0	
TOTAL PASIVO	20.718	20.079	44.091	

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

	2.005	2.006	2.007
Máis : RECURSOS XERADOS POLAS OPERACIONES (antes de subvencións)	2.392	1.261	704
Menos : AUMENTOS DAS NECESIDADES OPERATIVAS DE FONDOS	-2.763	3.581	24.551
Existencias	574	625	22.388
Debedores excepto Administracións Públicas	2.174	1.813	6.022
Axustes pola periodificación de activos	1	-1	0
Accionistas polos desembolsos esixidos	0	0	0
Debedores das administracións públicas	484	-90	623
Acredores de administracións públicas	-2.242	1.551	-138
Acredores excepto administracións públicas	-3.754	-317	-4.344
Axustes por periodificación pasivos	0	0	0
Igual : FONDOS XERADOS POLAS OPERACIONES	5.155	-2.320	-23.847
Máis : RECURSOS EXTERNOS OBTIDOS	31	79	18.972
Contribucións de capital	0	0	0
Subvencións en capital	0	0	11
Subvencións á explotación	0	0	181
Outros ingresos para distribuir en varios exercicios	1	79	-10
Financiamento alleo a longo prazo	0	0	18.661
Alleamento de inmovilizado	0	0	0
Alleamento de accións propias	0	0	0
Cancelación ant. traspaso a curto prazo inmovilizacións financeiras	30	0	129
Igual : TOTAL FONDOS OBTIDOS	5.186	-2.241	-4.875
Menos : DOTACIÓNS	-786	-813	-1
Accionistas por desembolsos non esixidos	0	0	0
Gastos de establecemento e formalización de debedas	-22	0	0
Inmovilizado material	5	19	1
Inmovilizado inmaterial	1	0	0
Inmovilizado financeiro	0	64	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	802	730	0
Provisións para riscos e gastos	0	0	0
Igual : TOTAL CONTAS FINANCEIRAS XERADAS	4.400	-3.054	-4.876
Máis : CONTAS FINANCEIRAS (SALDO INICIAL)	4.166	8.566	5.512
Igual : CONTAS FINANCEIRAS (SALDO FINAL)	8.566	5.512	636

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

	2.005	2.006	2.007	
Vendas Netas, prestación de servicios e outros ingresos de explotación	10.220	8.991	11.750	
Máis : Variación de existencias de productos terminados e en curso	769	625	22.388	
Máis : Traballos realizados pola empresa para o seu inmovilizado	0	0	0	
Igual : VALOR DA PRODUCCIÓN	10.989	9.616	34.138	
Menos : Aprovisionamentos	6.857	6.560	31.864	
Menos : Gastos externos e de explotación	208	284	332	
Igual : VALOR ENGADIDO DA EMPRESA	3.924	2.772	1.942	
Menos : Outros gastos	15	13	13	
Menos : Gastos de persoal	312	339	479	
Igual : RESULTADO BRUTO DA EXPLOTACIÓN	3.597	2.420	1.450	
Menos : Dotacións para amortización de inmovilizado	57	15	17	
Menos : Dotacións ó fondo de reversión	0	0	0	
Menos : Insolvencias de Créditos e Variación provisións de Tráfico	0	601	0	
Igual : RESULTADO NETO DA EXPLOTACIÓN	3.540	1.804	1.433	
Máis : Ingresos financeiros e outros ingresos a distribuir imputados	93	109	22	
Menos : Gastos financeiros	0	0	300	
Menos : Dotacións para amortizacións e provisións financeiras	0	0	0	
Igual : RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	3.633	1.913	1.155	O.K.
Máis : Resultado proc. do inmovilizado e ingresos e gastos excepcionais	14	2	0	
Menos : Variación das Provisións do inmovilizado	0	0	0	
Igual : RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS E SUBVENCIÓNS	3.647	1.915	1.155	
Máis : Subvencións netas á explotación	0	0	181	
Igual : RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	3.647	1.915	1.336	
Menos : Impostos sobre sociedades e outros	1.271	670	468	
Igual : RESULTADO DESPOIS DE IMPOSTOS (BENEFICIO OU PERDA)	2.376	1.245	868	

