

Consellería de Vivenda e Solo

Xestur Lugo, S.A.

ORZAMENTOS 2008 – 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, a través do IGVS, que actúa como promotor. No primeiro caso presupóstanse as inversionés que efectuará Xestur, e no segundo, presupóstanse as inversionés que efectua Xestur Lugo nas actuacions que son titularidad da Conselleira de Vivenda e Solo e que recobra a Conselleria mais os gastos de xestión.

O solo industrial céntrase nos parques empresariais actualmente en desenvolvemento na provincia; e o solo residencial nas 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, e a Oficina de Xestión e Supervisión de Programas de Rehabilitación, na provincia de Lugo.

A. SOLOS PRODUCTIVOS (SOLO EMPRESARIAL)

Para o exercicio 2008 prevense as seguintes actuacións de solo empresarial:

A.1.- PROMOTOR XESTUR LUGO

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

A.1.1.- P. E. BAAMONDE

Prevese rematar o expediente de expropiación, licitar e adxudicar as obras de urbanización e comezar a súa execución no mes de Maio de 2008.

Superficie 1.070.585 m²

Orzamento para 2008 15.716.173,26 € + IVE

A.1.2.- P.E. BARREIROS (2^a FASE)

Rematar a obra de urbanización (obra civil e obra eléctrica) que se pretende comezar no exercicio 2007.

Superficie 56.864 m²

Orzamento para 2008 384.888,28 € + IVE

A.1.3.- P. E. O CORGO

Rematar a obra civil e a obra eléctrica contratadas en Xaneiro de 2007.

Superficie 138.781 m²

Orzamento para 2008 161.586,99 € + IVE

A.1.4.- P. E. CUIÑA (CERVO) POLIGONO C

Rematar as obras de urbanización iniciadas en Febreiro de 2007 (obra civil), e licitar, adxudicar e executar as obras de electrificación.

Superficie 179.906 m²

Orzamento para 2008 127.788,07 € + IVE

A.1.5.- P. E. AS GANDARAS (LUGO)

Rematar o expedente de expropiacion dos terreos propiedade de particulares.

Continuar coas obras de movemento de terras de toda a superficie e comenzar as obras de urbanización da primeira fase no mes de Novembro.

Superficie 1ª Fase 876.049 m²

Orzamento para 2008 23.039.136,69 € + IVE

A.1.6.- P.E. MUI MENTA (AMPLIACIÓN)

Redacción e tramitación do proxecto de urbanización. Licitación, adxudicación e inicio das obras de urbanización e electrificación.

Superficie 150.881 m²

Orzamento para 2008 298.209,40 € + IVE

A.1.7.- P. E. A PONTENOVA (GOIOS)

Prevese a expropiación do 60% dos terreos e a redacción do proxecto de urbanización.

Superficie 134.099,19 m²

Orzamento para 2008 1.464.902,23 € + IVE

A.1.8.- P. E. VI VEIRO (LANDROVE)

Rematar o expedente de expropiación.

Licitar, adxudicar, contratar e iniciar as obras de urbanización (obra civil e obra eléctrica).

Superficie 130.446 m²

Orzamento para 2008 4.062.436,90 € + IVE

A.2.- PROMOTOR CONSELLERIA DE VIVENDA E SOLO

Nestas actuacions Xestur Lugo actúa como mandatario por encomenda. Xestur adianta o pago que despois se factura á Consellería de Vivenda e Solo (IGVS), 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 través do IGVS.

A.2.1.- P. E. LOURENZA (2ª FASE)

Continuar e rematar as obras de urbanización civil e eléctrica da 2ª fase do parque empresarial, así como a redacción e tramitación da modificación do Plan Parcial e do Proxecto de Urbanización.

Superficie 16.287 m²

Orzamento para 2008 362.048,67 € + IVE

A.2.2.- P.E. TABOADA

Rematar o expedente de expropiación.

Rematar a tramitación do proxecto de urbanización, licitar, adxudicar e iniciar as obras de urbanización, civil e eléctrica.

Superficie 86.700 m²

Orzamento para 2008 407.958,67 € + IVE

A.2.3.- P. E. VALADOURO – ALFOZ.

Remate e tramitación do Plan de Sectorización.

Redacción e tramitación do Proxecto de Urbanización.

Inicio e remate do expedente de expropiación dos terreos. Licitación das obras de urbanización.

Superficie 118.375 m²

Orzamento para 2008 68.838,18 € + IVE

A.3.- PROMOTOR CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PUBLICAS E TRANSPORTES.

A.3.1.- AREA LOXÍSTICA DE MONFORTE DE LEMOS

Esta é unha promoción da C.P.T.O.P.T. a través do IGVS que encargou a Xestur a compra e expropiación de terreos.

Para o exercicio 2008 presupóstase o cobro dos gastos de xestión de compra dos terreos e da escritura de agrupación por Xestur Lugo, mentres non exista outro encargo por parte da C.P.T.O.P.T. Este orzamento será sufragado pola Dirección Xeral de Transportes.

Superficie 355.053 m²

Orzamento para 2008 104.000,00 € + IVE

B. SOLO RESIDENCIAL

B.1.- PROMOCIÓN DA CONSELLERÍA DE VIVENDA E SOLO

Estas actuacións realizanse a través de encomendas de xestión a Xestur Lugo.

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

Continúase coa xestión da rehabilitación dos inmobles adquiridos nas localidades de Ribadeo, Viveiro, Lourenzá, Chantada e Monforte de Lemos (11 edificios).

Para o exercicio 2008 presupóstanse a execución das obras de rehabilitación de 10 edificios, incluindo tódolos gastos.

Orzamento para 2008 3.024.392,60 € + IVE

B.1.2.- REHABILITACIÓN CASCO HISTÓRICO DE LUGO.

Continúase co proceso de rehabilitación do Casco Histórico de Lugo.

Para o ano 2008 inícianse as obras en 10 edificios e continúase coas iniciadas, no 2007, en outros 12.

O presuposto, incluíndo tódolos gastos, é o seguinte:

Orzamento para 2008 3.256.827,95 € + IVE

B.2.- PROMOCIÓN DE XESTUR LUGO

B.2.1.- URBANIZACIÓN DA UA N1-N2 (GARABOLOS) PARA VIVENDA PROTEXIDA.

Para o exercicio 2008, Xestur Lugo, tramará o proxecto de urbanización e comezará as obras de urbanización que permitan a construcción de 821 vivendas protexidas. O pago do solo, propiedade do IGVS, farase a medida que se vaian vendendo as parcelas resultantes da urbanización.

Orzamento para 2008 3.056.618,73 € + IVE

C. OFICINA DE ACCESO A VIVENDA E PROGRAMA DE ALUGUER

Xestur Lugo xestiona a Oficina de Acceso a Vivenda e Programa de Aluguer da Consellería de Vivenda e Solo, mediante unha encomenda de xestión.

O orzamento de persoal incorpórarse como gasto nas contas anuais de Xestur Lugo.

Orzamento para 2008 117.000,00 €

D. OFICINA DE XESTIÓN E SUPERVISIÓN DE PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN NA PROVINCIA DE LUGO

No exercicio económico 2008, Xestur Lugo vai a xestionar, mediante unha encomenda de xestión coa Consellería de Vivenda e Solo, a través da Dirección Xeral de Fomento e Calidade da Edificación, a Oficina de Xestión e Supervisión de Programas de Rehabilitación na provincia de Lugo.

Con este propósito deberá contratar un auxiliar administrativo, un aparellador e un arquitecto, que terán o seu posto de traballo na Oficina de Rehabilitación do Casco Histórico de Lugo, que deberá ser ampliada mediante a rehabilitación do edificio colindante.

Os traballadores terán un contrato de obra ou servicio mentres dure o programa da Consellería de Vivenda e Solo ó que están adscritos.

Orzamento para 2008 31.500,00 €

E. ESTADO DAS CONTAS DO EXERCICIO

Con estas premisas o gasto corrente segundo o orzamento de explotación é de 58.181.000,00 €, onde se inclúen as inversións en Parques Empresariais e Residenciais, así como os gastos de persoal e de funcionamento da empresa.

Para acadar os obxectivos de inversión previstos faise necesario contar con recursos alleos de financiamento por un importe de 24.600.000,00 €.

Estimando vendas e ingresos por un importe de 59.184.000,00 €, o resultado do exercicio, despois de de impostos e subvencións, prevese en 973.000,00 € de beneficio.

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2008		
ORZAMENTO DE EXPLOTACIÓN		
SOCIEDADE: XESTIÓN URBANISTICA DE LUGO, S.A.		Miles de euros
REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS	DEBE	HABER
APROVISIONAMENTOS	55.684	44.912
GASTOS DE PERSOAL	812	13.533
Soldos e salarios	614	13.533
Seguridade Social a cargo da empresa	198	0
Indemnizacións	0	0
Contribucións a sist. complementarios de pensións	0	0
Outros	0	0
AMORTIZACIÓNS	20	197
Do inmobilizado material	17	0
Do inmobilizado inmaterial	3	0
De gastos de establecemento	0	197
VARIACIÓN DAS PROVISIÓN DO INMOBILIZADO	0	0
VARIACIÓN DAS PROVISIÓN DE TRAFICO	0	0
Variación das provisións de existencias	0	0
Variac. Prov. de perdas Ctos. Incobrables	0	0
Variacións outras provisións de tráfico	0	0
OUTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	653	0
Servicios exteriores	156	0
Impostos sobre beneficios	407	455
Outros tributos	75	0
Outros gastos de xestión corrente	15	0
Dotación ó fondo de reversión	0	0
GASTOS FINANCIEROS E ASIMILADOS	1.012	0
De obrigas e bonos	0	0
De préstamos e créditos	1.000	0
Por descontos de efectos comerciais	0	0
Dif. negativas de cambio Inv.Financ. temporais	0	0
Dif. negativas de cambio Inv.Financ. permanentes	0	0
Outros	0	0
Gastos para distrib. en varios exercicios, aplicados	12	0
VARIACIÓN PROV. INVEST. FINANCIEROS	0	0
A longo prazo	0	0
A curto prazo	0	0
SUBVENCIÓN CONCEDIDAS POLA EMPRESA	0	0
GASTOS ORDINARIOS	58.181	59.154
BENEFICIO DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	973	0
RESULTADOS NETOS DE SUBVENCIÓN	518	
+BENEFICIO DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	973	
+SUBVENCIÓN CONCEDIDAS POLA EMPRESA	0	
-SUBVENCIÓN Á EXPLOTACION	455	
-PERDAS DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0	

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2008		
ORZAMENTO DE CAPITAL		
SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE LUGO, S.A.		Miles de euros
RECURSOS XERADOS POLAS OPERACIÓNS	ORIXE DE FONDOS	APLICACIÓN DE FONDOS
Cash-flow actividades ordinarias	1.005	0
Amortizacions	20	0
Provisiós netas de explotación (debe-haber)	0	0
Gastos e ingresos para distribuir en varios exercicios, aplicados	12	0
Resultado ordinario antes de subvencións	518	0
Subvencións netas á explotación	455	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	
APORTACIÓNS DE CAPITAL	0	
Da Comunidade Autónoma	0	0
Doutros entes públicos	0	0
De sociedades públicas	0	0
Doutros (especificar)	0	0
SUBVENCIONES DE CAPITAL	23	
Da Comunidade Autónoma	23	0
Doutros entes públicos	0	0
Doutros (especificar)	0	0
OUTROS INGRESOS PARA DISTRIBUIR EN VARIOS EXERCICIOS	-45	
FINANCIAMENTO ALLEO A LONGO PRAZO	24.600	
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	0	0
Acredores a longo prazo das Administracións públicas	24.600	0
Acredores a longo prazo excepto das Admóns. públicas	0	0
ALLEAMIENTO DE INMOBILIZADO	165	
Immobilizado material	0	0
Immobilizado inmaterial	0	0
Alleamiento inmobiliizado financeiro	165	
Empresas do grupo	0	0
Empresas asociadas	0	0
Outros investimentos financeiros	165	0
ALLEAMIENTO DE ACCIÓNS PROPIAS		
CANCELACION ANTICIPADA OU TRASPASO A CURTO PRAZO		
DE INMOBILIZACIONES FINANCEIRAS	0	
Empresas do grupo	0	0
Empresas asociadas	0	0
Outros investimentos financeiros	0	0
TOTAL ORIXES	25.748	
DIMINUCIÓN CAPITAL CIRCULANTE		
		25.573 O.K.
VARIACIÓN DO FONDO DE MANIOBRA		
-Aumento das existencias	44.912	0
-Aumento de accionistas polos desembolsos esixidos	0	0
-Aumento debedores excepto Admóns.públicas	2.467	0
-Aumento debedores das Admóns.públicas	1.864	0
-Aumento contas financeiras	-3.285	0
-Aumento axuste pola periodificación de activos	0	0
1 ACTIVO CIRCULANTE	45.958	
-Redución das existencias	0	0
-Aumento acred. curto plazo excepto Admóns.públicas	20.176	0
-Aumento acredores curto plazo das Admóns.públicas	209	0
-Aumento axuste pola periodificación de pasivos	0	0
V PASIVO CIRCULANTE	20.385	
VARIACIÓN FONDO DE MANIOBRA		25.573

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2008
BALANCE DE SITUACIÓN

SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE LUGO, S.A.

Miles de euros

ACTIVO	2.006	2.007	2.008	ηΕΙΜ 08/07
Accionistas (socios) por desembolsos non esixidos	0	0	0	
Gastos de establecemento	0	0	0	
Inmobiliizado inmaterial neto	16	14	11	
Inmobiliizado material neto	379	364	347	
Provisións do inmobiliado non financeiro	0	0	0	
Inmobiliizado financeiro neto	662	332	167	
Accións propias	0	0	0	
Gastos para distribuir en varios exercicios	98	76	64	
Accionistas por desembolsos esixidos	0	0	0	
Existencias	7.263	25.096	70.008	44.912
Debedores ordinarios	2.950	2.690	5.157	2.467
Debedores administracións públicas	214	776	2.640	1.864
Contas financeiras	5.997	3.394	109	-3.285
Axustes por periodificación	5	5	5	0
TOTAL ACTIVO	17.584	32.747	78.508	
PASIVO	2.006	2.007	2.008	
Fondos propios	10.433	13.384	14.357	
Subvencións en capital	0	0	23	
Diferencias positivas de cambio	0	0	0	
Outros ingresos para distribuir en varios exercicios	281	45	0	
Provisións para riscos e gastos	0	0	0	
Acredores a longo prazo	528	12.334	36.759	
Acredores a curto prazo, ordinarios	5.743	6.821	26.997	20.176
Acredores a corto prazo, administracións públicas	599	163	372	209
Provisións para operacións de tráfico	0	0	0	0
Axustes por periodificación	0	0	0	
TOTAL PASIVO	17.584	32.747	78.508	

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2008			
CADRO DE FINANCIAMENTO			
SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE LUGO, S.A.	Miles de euros		
	2.006	2.007	2.008
Más : RECURSOS XERADOS POLAS OPERACIONS (antes de subvencións)	747	280	550
Menos : AUMENTOS DAS NECESIDADES OPERATIVAS DE FONDOS	2.584	17.493	28.858
Existencias	-399	17.833	44.912
Debedores excepto Administracións Públicas	-226	-260	2.467
Axustes pola periodificación de activos	0	0	0
Accionistas polos desembolsos esixidos	0	0	0
Debedores das administracións públicas	-397	562	1.864
Acredores de administracións públicas	1.769	436	-209
Acredores excepto administracións públicas	1.837	-1.078	-20.176
Axustes por periodificación pasivos	0	0	0
Igual : FONDOS XERADOS POLAS OPERACIÓN	-1.837	-17.213	-28.308
Más : RECURSOS EXTERNOS OBTIDOS	-15	2.804	25.198
Contribucións de capital	0	2.497	0
Subvencións en capital	0	0	23
Subvencións á explotación	60	213	455
Outros ingresos para distribuir en varios exercicios	255	-236	-45
Financiamento alio a longo prazo	0	0	24.600
Alleamiento de inmobiliado	-330	330	165
Alleamiento de accións propias	0	0	0
Cancelación ant. traspaso a curto prazo inmobiliacións financeiras	0	0	0
Igual : TOTAL FONDOS OBTIDOS	-1.852	-14.409	-3.110
Menos : DOTACIÓNNS	-717	11.806	-175
Accionistas por desembolsos non esixidos	0	0	0
Gastos de establecemento e formalización de debedas	0	0	0
Imobilizado material	0	0	0
Inmobiliado inmaterial	0	0	0
Inmobiliado financeiro	0	0	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	717	-11.806	175
Provisións para riscos e gastos	0	0	0
Igual : TOTAL CONTAS FINANCEIRAS XERADAS	-2.569	-2.603	-3.285
Más : CONTAS FINANCEIRAS (SALDO INICIAL)	8.566	5.997	3.394
Igual : CONTAS FINANCEIRAS (SALDO FINAL)	5.997	3.394	109

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2008		
CONTA DE PERDAS E GANANCIAS		
SOCIEDADE: XESTIÓN URBANÍSTICA DE LUGO, S.A.	Miles de euros	

	2.006	2.007	2.008
Vendas Netas, prestación de servicios e outros ingresos de explotación	6.566	7.319	13.730
Más : Variación de existencias de productos terminados e en curso	-399	17.833	44.912
Más : Traballo realizados pola empresa para o seu inmobiliado	0	0	0
Igual : VALOR DA PRODUCCIÓN	6.167	25.152	58.642
Menos : Aprovisionamentos	3.429	24.281	55.684
Menos : Gastos externos e de explotación	190	231	231
Igual : VALOR ENGADIDO DA EMPRESA	2.548	640	2.727
Menos : Outros gastos	60	13	15
Menos : Gastos de persoal	351	465	812
Igual : RESULTADO BRUTO DA EXPLOTACIÓN	2.137	162	1.900
Menos : Dotacións para amortización de inmobiliado	16	18	20
Menos : Dotacións ó fondo de reversión	0	0	0
Menos : Insolvencias de Créditos e Variación provisións de Tráfico	933		0
Igual : RESULTADO NETO DA EXPLOTACIÓN	1.188	144	1.880
Más : Ingresos financeiros e outros ingresos a distribuir imputados	191	282	57
Menos : Gastos financeiros	0	0	1.012
Menos : Dotacións para amortizacións e provisións financeiras	0	0	0
Igual : RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS	1.379	426	925 O.K.
Más : Resultado proc. do inmobiliado e ingresos e gastos excepcionais	0	0	
Menos : Variación das Provisións do inmobiliado		0	0
Igual : RESULTADO ANTES DE IMPOTOS E SUBVENCIONES	1.379	426	925
Más : Subvencións netas á explotación	60	213	455
Igual : RESULTADO ANTES DE IMPOTOS	1.439	639	1.380
Menos : Impostos sobre sociedades e outros	504	186	407
Igual : RESULTADO DESPOIS DE IMPOTOS (BENEFICIO OU PERDA)	935	453	973

