

**Xestur Lugo, S.A.**



## ORZAMENTOS 2006

### MEMORIA

Xestión Urbanística de Lugo, S.A. (XESTUR LUGO) dedícase fundamentalmente á creación de solo, especialmente empresarial, realizando dous tipos de actuacións, unha como promotor directo e outras como mandatario do IGVS ou de outros Organismos, que actúan como promotores. A actividade en solo residencial céntrase na rehabilitación do Casco Histórico de Lugo, mediante convenio co IGVS, co obxecto de actuar en 70 inmobles.

Ata a data leva desenvolvido un total de 19 actuacións de solo empresarial e 1 de solo residencial.

#### **1.- SOLO EMPRESARIAL**

Para o exercicio 2006 prevense as seguintes actuacións de solo empresarial:

##### **1.1.- PROMOTOR IGVS**

- **P. E. MONTERROSO.-** Este parque encóntrase actualmente en execución de obra civil, polo que se presuposta parte da mesma e a electrificación, para o 2006, por un importe de 208.234 €.
- **P. E. PALAS(1ª FASE).-** Prevése o remate das obras de urbanización (obra civil) para este exercicio, polo que se presuposta a obra eléctrica para o 2006. Orzamento 138.062 €.
- **P. E. TABOADA.-** Estimando o remate do expediente de expropiación no primeiro trimestre do 2006, presupóstase as obras de urbanización, que se realizarán no exercicio. Orzamento 1.193.978 €.

- **P.E. XERMADE (2ª FASE).**- Obra civil de urbanización rematada. Pendente de licitación a obra eléctrica e parte do movemento de terras de acondicionamento de parcelas, polo que se considera parte da súa execución no 2006. Orzamento 136.001 €.

## **1.2.- PROMOTOR XESTUR LUGO**

- **AMPLIACIÓN P. E. VILALBA (1ª FASE).**- Prevéese o remate das obras de urbanización (obra civil) en Novembro de 2005, polo que se presuposta a obra eléctrica para o 2006. Importe 258.820 €.
- **AMPLIACIÓN P.E. CASTRO (1ª FASE).**- A data de redacción desta memoria, encóntrase rematada a obra civil de urbanización, estando licitada e preparada para a súa adxudicación a obra eléctrica, polo que presupóstanse 7.000 € para o seo remate no 2006.
- **P.E. GUITIRIZ (2ª FASE).**- Está en execución a obra civil que rematará a finais do presente exercicio, polo que se presuposta a obra eléctrica para o 2006. Orzamento 67.122,37 €.
- **P. E. AS GÁNDARAS.**- Este é o parque máis grande da provincia de Lugo (220 Ha) que se fai en colaboración co Concello. Está en fase de tramitación urbanística o proxecto sectorial, estimando a súa aprobación no primeiro trimestre do 2006.

Polo tanto, presupóstanse a expropiación dos terreos pendentes de adquisición e o movemento de terras da primeira fase. Orzamento 25.939.877 €.

- **P.E. CORGO.**- Presupóstanse a expropiación da última finca e as obras de urbanización que se poidan executar no exercicio 2006. Orzamento 2.390.046 €.

- **P.E. VIVEIRO.-** Prevése a aprobación do Proxecto Sectorial no 2005, polo que no 2006 presupóntase a expropiación das fincas que faltan, a redacción do Proxecto de Urbanización e a execución das obras de urbanización que se estima que vansen a executar no exercicio. Orzamento 2.718.484 €.
- **P.E. PACIOS-BAAMONDE.-** Estimando a aprobación do Proxecto Sectorial no primeiro trimestre do 2006, prevése a redacción e tramitación do Proxecto de Urbanización, así como o comezo das obras de urbanización. Orzamento 6.902.610 €.
- **P.E. MUIENTA.-** Aprobado neste exercicio o Plan de Sectorización, prevése a redacción e tramitación do Proxecto de Urbanización e a execución das obras de urbanización que rematarán no 2007. Orzamento 419.095 €.
- **P.E. A PONTENOVA.-** Estimando a aprobación de Plan de Sectorización no primeiro trimestre do 2006, presupóntase a redacción do Proxecto de Urbanización e o inicio das obras de urbanización. Orzamento 716.648 €.
- **P.E. BARREIROS (2ª FASE).-** Esgotada a 1ª fase prevése a execución das obras de urbanización da segunda no exercicio 2006. Orzamento 445.209 €.
- **P.E. CUIÑA-CERVO (ETAPA C).-** Esgotadas as dúas fases construídas, é preciso a urbanización da derradeira, polo que se presupóntan as obras de urbanización por un importe de 604.200 €.

### **1.3. PROMOTOR D. X. TRANSPORTES**

- **PORTO SECO DE MONFORTE.-** Aprobado o Proxecto Sectorial no último trimestre do 2005 e adquiridos os terreos por mutuo acordo no devandito exercicio, presupóntanse os gastos de xestión para o 2006. . Orzamento 276.016 €.

## 2.- SOLO RESIDENCIAL

En solo residencial a actuación que se continúa desenvolvendo, e a rehabilitación do Casco Histórico de Lugo, onde Xestur Lugo sigue xestionando a recuperación dos inmobeis situados no mesmo, por encargo do IGVS.

- **CASCO HISTÓRICO DE LUGO.-** Para o próximo exercicio presupóstase o remate das obras de rehabilitación das 13 edificacións contratadas no 2005, máis as contratación da rehabilitación de outras 17, que darán comezo no 2006. Orzamento 6.512.444,63 €.

## 3.- ESTADO DAS CONTAS DO EXERCICIO

Con estas previsións o investimento total de Xestur Lugo para o 2006 e de 40.469.112 €.

A inversión como mandatario do IGVS supón a cantidade de 7.490.876 €.

Tendo en conta os investimentos indicados, o importe neto da cifra de negocios e de 11.921.854 €.

O capítulo de gastos e similar o do 2005, manténdose a necesidade de unha asistencia técnica de supervisión, control e execución de proxectos.

Para acadar os obxectivos de inversión previstos, faise preciso contar con recursos alleos de financiamento por un importe de 20.600.000 €.

Con estas previsións o beneficio estimado antes de impostos é de 796.453 €.

**ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2006**

**ORZAMENTO DE EXPLOTACIÓN**

SOCIEDADE: XESTION URBANISTICA DE LUGO, S.A.

Miles de euros

	DEBE		HABER
<b>REDUCCIÓN DE EXISTENCIAS</b>	<b>0</b>	<b>AUMENTO DAS EXISTENCIAS</b>	<b>37.790</b>
<b>APROVISIONAMENTOS</b>	<b>47.959</b>	<b>VENDAS NETAS</b>	<b>11.922</b>
<b>GASTOS DE PERSOAL</b>	<b>332</b>	Vendas nacionais	3.457
Soldos e salarios	260	Exportacións	0
Seguridade Social a cargo da empresa	72	Prestación de servicios	8.465
Indemnizacións	0	<b>INGRESOS ACCESORIOS DA EXPLOTACIÓN</b>	<b>98</b>
Contribucións a sist. complementarios de pensións	0	Alugueiros	0
Outros	0	Outros	98
<b>AMORTIZACIÓNS</b>	<b>18</b>	<b>INGRESOS FINANCIEROS E ASIMILADOS</b>	<b>17</b>
Do inmovilizado material	13	Dividendos	0
Do inmovilizado inmaterial	5	Xuros	16
De gastos de establecemento	0	Diferencias positivas de cambio Inv.financ.temporais	0
<b>VARIACIÓN DAS PROVISIÓNS DO INMOBILIZADO</b>	<b>0</b>	Diferencias positivas de cambio Inv.financ.permanentes	0
		Outros	0
<b>VARIACIÓN DAS PROVISIÓNS DE TRAFICO</b>	<b>0</b>	Ingresos para distribuir en varios exercicios, aplicados	1
Variación das provisións de existencias	0	<b>SUBVENCIONES A EXPLOTACIÓN</b>	<b>0</b>
Variac. Prov. de perdas Ctos. Incobrables	0	Da Comunidade Autónoma	0
Variacións outras provisións de tráfico	0	Doutros Entes Públicos (con detalle)	0
<b>OUTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>498</b>	Doutros (especificar)	0
Servicios exteriores	192	<b>TRABALLOS REAL. EMPR. PARA O SEU INMOBILIZADO</b>	<b>0</b>
Impostos sobre beneficios	276	<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>49.827</b>
Outros tributos	30	<b>PERDAS DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0</b>
Outros gastos de xestión corrente	0		
Dotación ó fondo de reversión	0		
<b>GASTOS FINANCIEROS E ASIMILADOS</b>	<b>500</b>		
De obrigas e bonos	0		
De préstamos e créditos	500		
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		
<b>VARIACIÓN PROV. INVEST. FINANCIEROS</b>	<b>0</b>		
A longo prazo	0		
A curto prazo	0		
<b>SUBVENCIONES CONCEDIDAS POLA EMPRESA</b>	<b>0</b>		
<b>GASTOS ORDINARIOS</b>	<b>49.307</b>		
<b>BENEFICIO DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>520</b>		
<b>RESULTADOS NETOS DE SUBVENCIONES</b>	<b>520</b>		
<b>+BENEFICIO DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>520</b>		
<b>+SUBVENCIONES CONCEDIDAS POLA EMPRESA</b>	<b>0</b>		
<b>-SUBVENCIONES Á EXPLOTACION</b>	<b>0</b>		
<b>-PERDAS DAS ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>0</b>		

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2006		
ORZAMENTO DE CAPITAL		
SOCIEDADE: XESTION URBANISTICA DE LUGO, S.A.		Miles de euros
	ORIXE DE FONDOS	APLICACIÓN DE FONDOS
<b>RECURSOS XERADOS POLAS OPERACIÓNS</b>	<b>537</b>	<b>0</b>
Cash-flow actividades ordinarias	537	
Amortizacións	18	
Provisións netas de explotación (debe-haber)	0	
Gastos e ingresos para distribuir en varios exercicios, aplicados	-1	
Resultado ordinario antes de subvencións	520	
Subvencións netas á explotación	0	
Diferencias de cambio netas de explot.temp.(debe-haber)	0	
Diferencias de cambio netas de explot.perm.(debe-haber)	0	
<b>Gastos e ingresos extraordinarios</b>	<b>0</b>	
<b>APORTACIÓNS DE CAPITAL</b>	<b>0</b>	
Da Comunidade Autónoma	0	
Doutros entes públicos	0	
De sociedades públicas	0	
Doutros (especificar)	0	
<b>SUBVENCIONS DE CAPITAL</b>	<b>73</b>	
Da Comunidade Autónoma	73	
Doutros entes públicos	0	
Doutros (especificar)	0	
<b>OUTROS INGRESOS PARA DISTRIBUIR EN VARIOS EXERCICIOS</b>	<b>-6</b>	
<b>FINANCIAMENTO ALLEO A LONGO PRAZO</b>	<b>35.100</b>	
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	
Préstamos doutras empresas	20.600	
Acredores a longo prazo das Administracións públicas	14.500	
Acredores a longo prazo excepto das Admóns. públicas	0	
<b>ALLEAMENTO DE INMOBILIZADO</b>	<b>0</b>	
Inmobiliado material	0	
Inmobiliado inmaterial	0	
<b>Alleamento inmobiliado financeiro</b>	<b>0</b>	
Empresas do grupo	0	
Empresas asociadas	0	
Outros investimentos financeiros	0	
<b>ALLEAMENTO DE ACCIÓNS PROPIAS</b>	<b>0</b>	
<b>CANCELACION ANTICIPADA OU TRASPASO A CURTO PRAZO</b>	<b>0</b>	
<b>DE INMOBILIZACIÓNS FINANCEIRAS</b>	<b>157</b>	
Empresas do grupo	0	
Empresas asociadas	0	
Outros investimentos financeiros	157	
<b>TOTAL ORIXES</b>	<b>35.861</b>	
<b>DIMINUCCIÓN CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>0</b>	
<b>PROVISIÓNS PARA RISCOS E GASTOS</b>	<b>0</b>	
<b>ACCIONISTAS POR DESEMBOLSOS NON ESIXIDOS</b>	<b>0</b>	
<b>GASTOS DE ESTABLECEMENTO E FORMALIZACIÓN DE DEBIDAS</b>	<b>0</b>	
Gastos de constitución, primeiro establecemento e ampliación de capital	0	
Gastos, emisión de débeda e outros gastos financeiros diferidos	0	
<b>ADQUISICIÓN DE INMOBILIZADO</b>	<b>0</b>	
<b>Inmobiliado material</b>	<b>0</b>	
Terreos e construcións	0	
Instalacións técnicas e maquinaria	0	
Outras instalacións, utensilios e mobiliario	0	
Anticipos e inmobiliacións materiais en curso	0	
Outro inmobiliado material	0	
<b>Inmobiliado inmaterial</b>	<b>0</b>	
Gastos de investigación e desenvolvemento	0	
Propiedade industrial	0	
Fondo de comercio, dereitos de traspaso	0	
Outro inmobiliado inmaterial (especificar)	0	
<b>Inmobiliado financeiro</b>	<b>0</b>	
Empresas do Grupo	0	
Empresas asociadas	0	
Outros investimentos financeiros	0	
<b>ADQUISICIÓN DE ACCIÓNS PROPIAS</b>	<b>0</b>	
<b>REDUCCIÓN DE CAPITAL</b>	<b>0</b>	
<b>DIVIDENDOS E OUTROS REPARTOS DE BENEFICIOS</b>	<b>0</b>	
A Comunidade Autónoma	0	
A outros entes públicos	0	
A sociedades públicas	0	
A outras (especificar)	0	
<b>CANCELACION OU TRASPASO A CURTO PRAZO DE DEBEDA</b>	<b>861</b>	
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	861	
De provedores de inmobiliado e outros	0	
<b>TOTAL APLICACIÓNS</b>	<b>861</b>	
<b>AUMENTO CAPITAL CIRCULANTE</b>	<b>35.000</b>	<b>O.K.</b>

VARIACIÓN DO FONDO DE MANIOBRA	
-Aumento das existencias	37.790
-Aumento de accionistas polos desembolsos esixidos	0
-Aumento debedores excepto Admóns.públicas	4.485
-Aumento debedores das Admóns.públicas	2.663
-Aumento contas financeiras	-6.758
-Aumento axuste pola periodificación de activos	0
<b>IIACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>38.180</b>
-Redución das existencias	0
-Aumento acred. curto prazo excepto Admóns.públicas	5.839
-Aumento acredores curto prazo das Admóns.públicas	-2.659
-Aumento axuste pola periodificación de pasivos	0
<b>∇ PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>3.180</b>
<b>VARIACIÓN FONDO DE MANIOBRA</b>	<b>35.000</b>



<b>ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2006</b>
<b>BALANCE DE SITUACIÓN</b>
SOCIEDADE: XESTION URBANISTICA DE LUGO, S.A.
Miles de euros

ACTIVO	2.004	2.005	2.006	IIFM 06/05
Accionistas (socios) por desembolsos non esixidos	0	0	0	
Gastos de establecemento	22	0	0	
Inmobilizado inmaterial neto	9	5	0	
Inmobilizado material neto	368	361	348	
Provisións do immobilizado non financeiro	0	0	0	
Inmobilizado financeiro neto	362	265	108	
Accións propias	0	0	0	
Gastos para distribuir en varios exercicios	0	0	0	
Accionistas por desembolsos esixidos	0	0	0	0
Existencias	7.088	8.519	46.309	37.790
Debedores ordinarios	1.001	5.521	10.006	4.485
Debedores administracións públicas	128	967	3.630	2.663
Contas financeiras	4.166	7.836	1.078	-6.758
Axustes por periodificación	4	4	4	0
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>13.148</b>	<b>23.478</b>	<b>61.483</b>	

  

PASIVO	2.004	2.005	2.006	IIFM 06/05
Fondos propios	7.122	9.810	10.330	
Subvencións en capital	4	4	76	
Diferencias positivas de cambio	0	0	0	
Outros ingresos para distribuir en varios exercicios	22	18	12	
Provisións para riscos e gastos	0	0	0	
Acredores a longo prazo	2.047	1.257	35.496	
Acredores a curto prazo, ordinarios	3.827	9.615	15.454	5.839
Acredores a corto prazo, administracións públicas	126	2.774	115	-2.659
Provisións para operacións de tráfico	0	0	0	0
Axustes por periodificación	0	0	0	0
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>13.148</b>	<b>23.478</b>	<b>61.483</b>	

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2006		
CADRO DE FINANCIAMENTO		
SOCIEDADE: XESTION URBANISTICA DE LUGO, S.A.	Miles de euros	

	2.004	2.005	2.006
<b>Máis : RECURSOS XERADOS POLAS OPERACIONS (antes de subvencións)</b>	2.031	2.721	537
<b>Menos : AUMENTOS DAS NECESIDADES OPERATIVAS DE FONDOS</b>	1.920	-1.646	41.758
Existencias	2.360	1.431	37.790
Debedores excepto Administracións Públicas	270	4.520	4.485
Axustes pola periodificación de activos	1	0	0
Accionistas polos desembolsos esixidos	0	0	0
Debedores das administracións públicas	-97	839	2.663
Acredores de administracións públicas	94	-2.648	2.659
Acredores excepto administracións públicas	-708	-5.788	-5.839
Axustes por periodificación pasivos	0	0	0
<b>Igual : FONDOS XERADOS POLAS OPERACIONS</b>	111	4.367	-41.221
<b>Máis : RECURSOS EXTERNOS OBTIDOS</b>	21	93	35.324
Contribucións de capital	0	0	0
Subvencións en capital	0	0	73
Subvencións á explotación	0	0	0
Outros ingresos para distribuir en varios exercicios	21	-4	-6
Financiamento alleo a longo prazo	0	0	35.100
Alleamento de inmovilizado	0	0	0
Alleamento de accións propias	0	0	0
Cancelación ant. traspaso a curto prazo inmovilizacións financeiras	0	97	157
<b>Igual : TOTAL FONDOS OBTIDOS</b>	132	4.460	-5.897
<b>Menos : DOTACIONS</b>	-593	-790	-861
Accionistas por desembolsos non esixidos	0	0	0
Gastos de establecemento e formalización de debedas	22	0	0
Inmovilizado material	6	0	0
Inmovilizado inmaterial	8	0	0
Inmovilizado financeiro	324	0	0
Adquisición de accións propias	0	0	0
Redución 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	233	790	861
Provisións para riscos e gastos	0	0	0
<b>Igual : TOTAL CONTAS FINANCEIRAS XERADAS</b>	-461	3.670	-6.758
<b>Máis : CONTAS FINANCEIRAS (SALDO INICIAL)</b>	4.627	4.166	7.836
<b>Igual : CONTAS FINANCEIRAS (SALDO FINAL)</b>	4.166	7.836	1.078

ORZAMENTOS XERAIS DA COMUNIDADE AUTONOMA DE GALICIA - 2006	
CONTA DE PERDAS E GANANCIAS	
SOCIEDADE: XESTION URBANISTICA DE LUGO, S.A.	Miles de euros

	2.004	2.005	2.006
Vendas Netas, prestación de servizos e outros ingresos de explotación	2.703	10.753	12.020
Máis : Variación de existencias de produtos terminados e en curso	2.339	1.427	37.790
Máis : Traballos realizados pola empresa para o seu inmovilizado	0	0	0
<b>Igual : VALOR DA PRODUCCIÓN</b>	<b>5.042</b>	<b>12.180</b>	<b>49.810</b>
Menos : Aprovisionamentos	3.177	7.554	47.959
Menos : Gastos externos e de explotación	179	202	222
<b>Igual : VALOR ENGADIDO DA EMPRESA</b>	<b>1.686</b>	<b>4.424</b>	<b>1.629</b>
Menos : Outros gastos	0	0	0
Menos : Gastos de persoal	292	312	332
<b>Igual : RESULTADO BRUTO DA EXPLOTACIÓN</b>	<b>1.394</b>	<b>4.112</b>	<b>1.297</b>
Menos : Dotacións para amortización de inmovilizado	19	58	18
Menos : Dotacións ó fondo de reversión	0	0	0
Menos : Insolvencias de Créditos e Variación provisións de Tráfico	1.126	0	0
<b>Igual : RESULTADO NETO DA EXPLOTACIÓN</b>	<b>249</b>	<b>4.054</b>	<b>1.279</b>
Máis : Ingresos financeiros e outros ingresos a distribuír imputados	69	81	17
Menos : Gastos financeiros	2	0	500
Menos : Dotacións para amortizacións e provisións financeiras	0	0	0
<b>Igual : RESULTADO ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>316</b>	<b>4.135</b>	<b>796</b>
Máis : Resultado proc. do inmovilizado e ingresos e gastos excepcionais	14	-4	0
Menos : Variación das Provisións do inmovilizado	0	0	0
<b>Igual : RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS E SUBVENCIÓNS</b>	<b>330</b>	<b>4.131</b>	<b>796</b>
Máis : Subvencións netas á explotación	0	0	0
<b>Igual : RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS</b>	<b>330</b>	<b>4.131</b>	<b>796</b>
Menos : Impostos sobre sociedades e outros	113	1.443	276
<b>Igual : RESULTADO DESPOIS DE IMPOSTOS (BENEFICIO OU PERDA)</b>	<b>217</b>	<b>2.688</b>	<b>520</b>

O.K.

