

INFORME DE INTERVENCIÓN

ASUNTO	EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA DE VIVIENDAS DE CÓRDOBA S.A. (VIMCOSA) CON MOTIVO DE LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA PARA EL EJERCICIO 2026
---------------	--

De conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales, y en el artículo 4.1.b).6º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, se emite el siguiente informe.

1. Legislación aplicable

- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales.

2. Unidad dependiente incluida en el sector de las Sociedades no Financieras

El Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales, distingue, por un lado, entre *“Las entidades locales, sus organismos autónomos y los entes públicos dependientes de aquéllas, que presten servicios o produzcan bienes no financiados mayoritariamente con ingresos comerciales”* (artículo 4.1) y, por otro lado, *“las restantes entidades públicas empresariales, sociedades mercantiles y demás entes de derecho público dependientes de las entidades locales”* (artículo 4.2).

El artículo 3 del citado Reglamento establece que *“el Instituto Nacional de Estadística, junto con la Intervención General de la Administración del Estado, como órganos competentes en la elaboración de las cuentas nacionales de las unidades que componen el sector de las Administraciones Públicas, y con la colaboración técnica del Banco de España, efectuarán la clasificación de los agentes del sector público local, a los efectos de su inclusión en las categorías previstas en el artículo 4.1 o en el artículo 4.2, del presente reglamento.”*

Según comunicación de la IGAE de 12 de mayo de 2025, relativa a la sectorización del Ayuntamiento de Córdoba y sus entes dependientes dentro de los distintos sectores de la Contabilidad Nacional de acuerdo con el SEC 2010, en relación con esta Sociedad se ha mantenido su clasificación en el ámbito del sector de las Sociedades no financieras, es decir,

entre las incluidas en el artículo 4.2 de dicho Reglamento, tal y como se hizo inicialmente en escrito de 27 de abril del año 2009.

Según este artículo 4.2, las entidades públicas empresariales y demás entes de derecho público dependientes de las entidades locales que han resultado financiados mayoritariamente con ingresos comerciales, es decir, que se consideran de mercado, *“aprobarán, ejecutarán y liquidarán sus respectivos presupuestos o aprobarán sus respectivas cuentas de pérdidas y ganancias en situación de equilibrio financiero, de acuerdo con los criterios del plan de contabilidad que les sea de aplicación”*.

En el caso de estas entidades, de acuerdo con el artículo 15.2 del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, *“se entenderá cumplido el objetivo de estabilidad cuando, individualmente consideradas, aprueben, ejecuten y liquiden sus respectivos presupuestos o aprueben sus respectivas cuentas de pérdidas y ganancias en situación de equilibrio financiero”*.

Por tanto, se debe proceder al análisis individual de VIMCORSA, dando cumplimiento al precepto citado, para determinar si se encuentra o no en situación de equilibrio financiero y si, en consecuencia, procede o no la elaboración de un plan de saneamiento.

3. Pautas a seguir en el estudio para determinar si la sociedad se encuentra en situación de equilibrio financiero

Según el artículo 24.1 del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre:

“Se considerará que las entidades comprendidas en el ámbito del artículo 4.2 del presente reglamento se encuentran en situación de desequilibrio financiero cuando, de acuerdo con los criterios del plan de contabilidad que les resulte aplicable, incurran en pérdidas cuyo saneamiento requiera la dotación de recursos no previstos en el escenario de estabilidad de la entidad del artículo 4.1 a quien corresponda aportarlos.

La situación de desequilibrio se deducirá tanto de los estados de previsión de gastos e ingresos, como de sus cuentas anuales, y conllevará la elaboración, bajo la supervisión de los servicios competentes de la entidad local de la que dependan, de un plan de saneamiento para corregir el desequilibrio, entendiéndose por tal que la entidad elimine pérdidas o aporte beneficios en el plazo de tres años”.

Con base en lo anterior, se deberán analizar los estados previsionales de la sociedad, si tiene previsto incurrir en pérdidas y, de ser así, cómo se va a afrontar esta situación de desequilibrio.

Por tanto, los pasos a seguir serán:

1. Analizar el resultado previsto de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias para el ejercicio 2026.
2. Si las previsiones indican que se va a incurrir en pérdidas en el ejercicio, estudiar si este resultado negativo va a impedir que se atiendan las obligaciones contraídas a sus vencimientos con normalidad.

3. Si, para evitar que la sociedad caiga en dificultades de liquidez para atender el cumplimiento de sus obligaciones como consecuencia del anterior supuesto, se requiere la dotación de recursos no previstos en el escenario de estabilidad, tal y como establece el artículo 24.1 primer párrafo, del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, antes transcrito.

4. Análisis de los estados previsionales para el año 2026 de VIMCOSA

De la documentación aportada, se desprende una posición de desequilibrio financiero por parte de la sociedad, puesto que prevé un resultado negativo para el ejercicio 2026 de -280.780 €, suponiendo que se cumplan las previsiones de transferencias municipales a favor de la Sociedad por importe de 144.315,00 € (compensación por parte del Ayuntamiento de los costes efectivos incurridos por VIMCOSA en la gestión del Registro de Demandantes de titularidad municipal), que coincide con la cifra que aparece en el Presupuesto del ente matriz.

A la vista de esta previsión de desequilibrio financiero de esta Sociedad Municipal para el ejercicio 2026, se ha de analizar si este resultado negativo va a impedir que se atiendan las obligaciones contraídas a sus vencimientos con normalidad. Sobre esta cuestión, en el apartado relativo a la “Previsión de Ingresos y Gastos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2026” del proyecto de Presupuesto de 2026 remitido por VIMCOSA (CSV uVOFmn9S3YXaUbyTEfn8sUgrGqzNK2), se indica lo siguiente:

“En las empresas promotoras inmobiliarias, por la naturaleza de su propia actividad y el sistema de reconocimiento de ingresos, se producen desajustes entre ejercicios, dado que en unos no se entregan inmuebles generándose pérdidas, y en aquellos en los que se entregan se da lugar a cifras de beneficios significativamente elevadas”.

Asimismo, en el Balance de situación previsional incluido en el proyecto de Presupuesto de 2026, se prevé en su patrimonio neto la existencia de reservas (legal y estatutarias y otras reservas) por importe suficiente para compensar este resultado negativo, sin poner en riesgo el equilibrio entre el capital y el patrimonio neto de la sociedad.

No obstante, esta Sociedad Municipal no indica de qué forma se compensará este resultado negativo previsto para el ejercicio 2026.

Por otra parte, sin perjuicio de lo anterior, esta Intervención General ha de advertir que esta sociedad municipal presentó una Cuenta de Pérdidas y Ganancias que arroja un resultado negativo de -765.461,00 € en sus Cuentas Anuales del ejercicio 2024, tal y como se puso de manifiesto por este órgano de control en el informe sobre evaluación del cumplimiento del principio de estabilidad presupuestaria de las sociedades municipales de mercado con motivo de la Liquidación del Presupuesto General del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba para el ejercicio 2024, de 31 de octubre de 2025 (CSV uVOFmLkN8TVq9VktTXCawfwHeeKTbQ), encontrándose, en consecuencia, esta sociedad obligada a elaborar y aprobar un plan de saneamiento para la corrección de este desequilibrio financiero, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales.



Capitulares, 1. 14071 – Córdoba
Código RAEL JA01140214
Tel. 957 49 99 00 Ext. 17057 ó 17923
intervención.administracion@ayuncordoba.es

Asimismo, se advierte que en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias previsional incluida en la Previsión de Ingresos y Gastos de VIMCORSA para 2026 (CSV uVOFmn9S3YXaUbyTEfn8sUgrGqzNK2), se recoge un cierre provisional del ejercicio 2025 con un resultado de -239.019,00 €.

En todo caso, esta Intervención General se remite a las consideraciones recogidas en su informe sobre el Presupuesto General relativas a esta Sociedad Municipal.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Córdoba, fechado y firmado electrónicamente

EL VICEINTERVENTOR SEGUNDO

LA INTERVENTORA GENERAL

Fdo.: Daniel Alcalde López

Fdo.: Paloma Pardo Ballesteros

Hash: a271fb2e983f514ecc1f5fc886e11504ed71e808 | PÁG. 4 DE 5

FIRMANTE

DANIEL ALCALDE LOPEZ
PALOMA PARDO BALLESTEROS

CÓDIGO CSV

uVOFmRVAdhxee9p5HJQ4H8dnVUkzEK

NIF/CIF

****566**
****298**

FECHA Y HORA

31/10/2025 10:21:31 CET
31/10/2025 10:27:41 CET

URL DE VALIDACIÓN

<https://verifica.cordoba.es/>

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

uVOFmRVAdhxee9p5HJQ4H8dnVUkzEk

Dirección de verificación del documento: <https://verifica.cordoba.es/>

Hash del documento: a271fb2e983f514ecc1f5fc886e11504ed71e808

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Versión NTI:	http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e
Identificador:	ES_LA0016535_2025_uVOFm3685701601865863194190947
Órgano:	LA0016535 - Intervención General
Fecha de captura:	31/10/2025 10:18:50
Origen:	Administracion
Estado elaboración:	EE01 - Original
Formato:	PDF
Tipo Documental:	TD_13 - Informe
Tipo Firma:	PAdES internally attached signature
Valor CSV:	uVOFmRVAdhxee9p5HJQ4H8dnVUkzEk



Código QR para validación en sede