

MEMORIA

**PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIONES,
INVERSIONES Y FINANCIACIÓN
(PAAIF)**

**NUEVO TRES CANTOS
FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO SAU**

EJERCICIO ECONÓMICO 2023

NOVIEMBRE 2022

1.- INTRODUCCIÓN

Se presenta a la consideración del Consejo de Administración, el Proyecto de Programa Anual de Actuaciones, Inversiones y Financiación (PAAIF) de la Empresa Municipal Nuevo Tres Cantos Fomento de la Vivienda y el Suelo SAU (NTC), para el ejercicio 2023 como conjunto coordinado de las previsiones que permitan establecer por anticipado los objetivos de la Empresa para el ámbito temporal citado.

Se trata de un documento que recoge de manera cifrada y sistemática la previsión de gastos e ingresos presupuestarios que deben considerarse como inmutables para el periodo considerado, en tanto en cuanto permanezcan las circunstancias en que se ha concebido. Permite el control y análisis de las actuaciones detectando las posibles desviaciones, y en definitiva sirve de "norma-marco" de funcionamiento del periodo.

Los rasgos distintivos del PAAIF de las sociedades mercantiles municipales de titularidad íntegra o mayoritaria son:

- Es un documento informativo y no vinculante.
- Se circunscribe al año presupuestario.
- Recoge la actividad de la Sociedad Mercantil.

El contenido del PAAIF, se establece en el título VI de la Ley de Haciendas Locales y viene regulado en las "Normas específicas para las sociedades mercantiles" del capítulo IV, sección 2º, del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el Capítulo primero del Título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en materia de presupuestos, y comprende:

- El estado de inversiones reales y financieras a efectuar durante el ejercicio.
- El estado de las fuentes de financiación de las inversiones con especial referencia a las anotaciones a percibir de la Entidad Local o de sus Organismos Autónomos.
- La relación de los objetivos a alcanzar y de las rentas que se esperan generar.

- La memoria de las actividades que vayan a realizarse en el ejercicio.

Igualmente, y de acuerdo con lo previsto en los artículos 166 y 168 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, a efectos de la consolidación del presupuesto de la Entidad con el de todos los presupuestos y los estados de previsión de sus organismos autónomos y las sociedades mercantiles, se acompaña estado de ingresos y gastos armonizados siguiendo el modelo de estructura presupuestaria.

El Programa que contiene el presente documento, está confeccionado dando continuidad a los ejercicios anteriores, atendiendo a los principios contables, prudencia valorativa, eficacia, eficiencia, racionalización del gasto y maximización del rendimiento, que son la base sobre el cual se sustenta el funcionamiento de esta sociedad mercantil de capital municipal.

La normativa básica aplicable al PAAIF es la siguiente:

- a) Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.
- b) Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.
- c) Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases de Régimen Local.
- d) Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local (LRSAL).
- e) Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de Haciendas Locales, en materia presupuestaria.

- f) Real Decreto Legislativo 1514/2007, de 16 de noviembre por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad aprobado por decreto, publicado en el BOE N° 278 de 20 de noviembre.
- g) Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.
- h) Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria.
- i) Demás disposiciones de aplicación a las Sociedades de Capital.

2.- MEMORIA DE ACTIVIDADES Y BASES DE PRESENTACIÓN DEL PAAIF

La Empresa Municipal Nuevo Tres Cantos Fomento de la Vivienda y el Suelo SAU, fue constituida por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Tres Cantos en sesión celebrada el día 31 de mayo de 2001 (acuerdo n° 078/01).

Es una sociedad mercantil, de carácter municipal que adopta la forma de Sociedad Anónima Unipersonal. Su régimen legal, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se acomodará íntegramente al ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y a lo establecido en sus Estatutos.


El objeto social de esta sociedad es:

- A. Promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general, alcanzando todos los fines y facultades comprendidas en el artículo 3 del Decreto 1169/78 y, en especial, asumirá la gestión, promoción y comercialización de aquellos solares, obras, servicios, redes de infraestructura, edificaciones y aprovechamientos lucrativos resultantes bien de terrenos municipales; bien de la ejecución del planeamiento, siempre que

todos ellos estén situados dentro del término municipal de Tres Cantos y sobre los mismos, el Ayuntamiento de Tres Cantos algún derecho o interés y haya decidido específicamente para cada solar, obra, servicio, edificación o aprovechamiento, encomendar dichas funciones a la Sociedad o haya transmitido a ésta, por cualquier título, el referido derecho o interés de titularidad municipal.

- B. Gestionar directamente, en régimen de libre concurrencia, el servicio municipal de promoción, gestión, urbanización, construcción y rehabilitación de viviendas, equipamientos y otros inmuebles de protección oficial, promoción pública, de titularidad municipal o de promoción libre, así como la gestión, administración y conservación de los mismos, abarcando esta función la realización del conjunto de operaciones que resulten necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, desde la participación en la inicial elaboración del planeamiento hasta su total finalización a través de la ejecución del desarrollo del mismo.

El contenido de dicho objeto social se concreta, entre otras, en la realización de actividades y facultades siguientes:

- 
- a) Promover, gestionar, construir y rehabilitar e inspeccionar las viviendas, equipamientos y otros inmuebles, de protección oficial, promoción pública, de titularidad municipal o de libre promoción, obras de urbanización de terrenos municipales o adquiridos por la sociedad. La gestión, urbanización, promoción y construcción podrá realizarse contratando su ejecución a empresas especializadas, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera otros que obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación vigente.
- b) Vender y alquilar los citados inmuebles. Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes, propiedad de la Sociedad y en general, el desarrollo de todas las facultades que en relación con la promoción de viviendas le sean transferidas por el Ayuntamiento de Tres Cantos.

- c) Ejecutar, y a tales efectos otorgar las oportunas escrituras públicas, las adjudicaciones de viviendas, locales de negocios y otros edificios construidos o promovidos por dicha empresa.
- d) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles e inmuebles que autorice el derecho común, a efectos de los fines anteriores.
- e) Comprar, vender, ceder, canjear o permutar suelos en el término municipal, así como promocionar el mismo conforme a los usos permitidos en el planeamiento urbanístico.
- f) Vender, alquilar y permutar la propiedad y ceder el derecho de superficie del suelo municipal que el Ayuntamiento de Tres Cantos aporte a la sociedad.
- g) Explotar directamente cualquier actividad en las promociones que realice.
- h) Encargar la redacción de Proyectos Técnicos, contratar la ejecución de todo tipo de obras, incluso las de urbanización, así como efectuar encargos de gestión, tanto técnicos como económicos, jurídicos o sociológicos.
- i) Contratar y realizar todo tipo de estudios, proyectos, informes y cuantos trabajos y servicios resulten necesarios y conformes con su objeto social.
- j) La realización de obras de infraestructura, de servicios y de edificación previstas en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado, así como de los planes sucesivos.
- k) Suscribir todo tipo de convenios con otros entes públicos o con los particulares, que puedan coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión, fines y objetos de la sociedad.

- l) Formar parte de empresas o entidades públicas, privadas o mixtas.
- m) Concertar todo tipo de créditos, hipotecas, recibir ayudas, subvenciones de cualquier entidad, administración y organismos públicos.
- n) Promover y participar en cuantos Consorcios, Juntas de Compensación, Entidades de Conservación, Asociaciones de Propietarios, Sociedades Mixtas de gestión y colaboración relacionadas con el objeto social puedan constituirse al amparo de la legislación del suelo y mercantil.
- o) Instar ante el Ayuntamiento de Tres Cantos u otras administraciones, instrumentos de planeamiento en áreas en que, por necesidades urbanísticas o para desarrollar una promoción, se estimara conveniente.
- p) La realización de estudios urbanísticos, estudios de detalle, proyectos de urbanización y demás instrumentos de gestión urbanística, disponiendo de la competencia e iniciativa suficientes para proponer su tramitación y aprobación sobre los terrenos cuya gestión urbanística se le encomiende por cualquiera de los sistemas que la legislación autoriza.
- q) La contratación de proyectos para la redacción del planeamiento urbano necesarios para el desarrollo del municipio cuando el Ayuntamiento de Tres Cantos lo considere necesario.
- r) Impulsar y participar en la implantación de iniciativas empresariales y sociales que resulten acordes con el objeto general de la Sociedad, y muy especialmente todas aquellas que guarden relación con el impulso y la facilitación del acceso a la vivienda pública por parte de colectivos y personas con especiales dificultades, físicas o económicas, para el acceso a la misma. A tales efectos, se otorgará relevante prioridad a todas aquellas actuaciones que redunden en la eliminación de barreras físicas en todas las infraestructuras públicas y privadas.

- s) La gestión y búsqueda de facilidades financieras que amparen todas estas actividades, a fin de facilitar el régimen de acceso a la vivienda en el régimen más favorable para todos los vecinos de Tres Cantos.
- t) La investigación, promoción, desarrollo, gestión, comercialización y explotación de productos tecnológicos urbanísticos resultantes de las actividades anteriormente mencionadas, así como la adquisición del uso o propiedad de dichos productos tecnológicos, cuando los mismos resultaran necesarios o convenientes para la mejor ejecución y desarrollo del objeto social.
- u) La ejecución de proyectos de expropiación que, de acuerdo con la Ley, el Ayuntamiento de Tres Cantos le conceda.

La Encomienda de Gestión

En el Artículo 2 bis de los Estatutos de la Empresa Municipal se indica lo siguiente: *"ENCOMIENDAS DE GESTIÓN: Para el desarrollo del servicio público de urbanismo y vivienda la Empresa tendrá la condición de medio propio del Ayuntamiento de Tres Cantos, estando obligada a realizar los trabajos que éste le encomiende de forma unilateral en las materias señaladas dentro de su objeto social, conforme al artículo anterior, dando una especial prioridad a aquéllos que sean urgentes. Las relaciones de la Sociedad con el Ayuntamiento de Tres Cantos, del que es medio propio instrumental, tendrán naturaleza instrumental y no contractual, articulándose a través de encomiendas de gestión de las previstas en el art. 24.6 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado. La Empresa no podrá participar en los procedimientos para la adjudicación contratos convocados por el Ayuntamiento de Tres Cantos. No obstante, cuando no concurra ningún licitador podrá encargarse a esta Sociedad la ejecución de la actividad objeto de licitación pública. La retribución se fijará con referencia a las tarifas aprobadas por el Ayuntamiento de forma unilateral."*

En el próximo ejercicio económico, Nuevo Tres Cantos SAU va a continuar desarrollando trabajos de asistencia técnica (redacción de

documentación técnica para la ejecución de obras, redacción, supervisión y seguimiento de documentos de planeamiento, supervisiones de obras, etc.), así como los trabajos, como medio propio, de asistencias técnicas y ejecución de obras que sean necesarios realizar como desarrollo de sus actividades, si bien, estos últimos serán objeto de un encargo de gestión específico por parte del Ayuntamiento.

En la Junta de Gobierno Local, de fecha 29 de septiembre de 2022, acuerdo nº 0466/2022, encomendó a la Empresa Municipal la realización de actividades para el Ayuntamiento de Tres Cantos, dentro de las funciones propias recogidas en los estatutos de la empresa.

La encomienda de gestión tendrá eficacia desde el día 1 de octubre de 2022, siendo la duración de esta para la realización de los trabajos y servicios anual, debiéndose proceder a la aprobación de una nueva a partir del 1 de octubre de 2023, si así lo estima conveniente el Ayuntamiento, y previa aprobación por el Órgano Municipal competente de la consignación presupuestaria correspondiente.

Las actividades desarrolladas por Nuevo Tres Cantos SAU, que tienen su continuidad en el ejercicio 2023, son las siguientes:

- INFORMACIÓN SOBRE VIVIENDA Y SEGUIMIENTO DE PROMOCIONES EN TRES CANTOS.
- SEGUIMIENTO URBANIZACIÓN SECTOR AR NUEVO TRES CANTOS.
- DESARROLLO DE PARCELAS DOTACIONALES Y DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.
- GESTIÓN PLANEAMIENTO PARCELAS COMPARTIDAS.
- GESTIÓN INMOBILIARIA MUNICIPAL Y ATRACCIÓN DE INVERSORES.
- ASESORAMIENTO Y ASISTENCIAS TÉCNICAS SOBRE PROYECTOS Y OBRAS.
- ASESORAMIENTO Y ASISTENCIAS TÉCNICAS SOBRE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

- ASESORAMIENTO A LA EMPRESA MUNICIPAL DE SERVICIOS EN LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS E INSTALACIONES MUNICIPALES.

Sin perjuicio de un análisis más detallado de las partidas presupuestarias, se exponen a continuación las grandes líneas del Programa de Actuación, Inversiones y Financiación para el ejercicio económico 2023.

Los ingresos previstos para el año 2023 ascienden a 211.722,00 euros, en los que únicamente se han tenido en cuenta los correspondientes a la Encomienda de Gestión General del Ayuntamiento de Tres Cantos, que incluye básicamente los gastos de personal necesarios para la realización de los trabajos encargados, el IVA no deducible y los gastos correspondientes a la contratación de trabajos y estudios externos, que suponen un incremento de 12.922,00 € con respecto al PAAIF de 2022, como consecuencia, básicamente, del IPC del año anterior.

El canon aprobado deberá actualizarse, conforme a la nueva encomienda, que se apruebe en su caso, a partir del 1 de octubre de 2023.

El Programa que se presenta a la consideración del Consejo de Administración de la Empresa Municipal está equilibrado en cuanto a gastos e ingresos y no contempla ninguna transferencia, ni subvención del Ayuntamiento de Tres Cantos para su financiación.

Por otro lado, cabe comentar que, en este Programa, no se han tenido en cuenta posibles futuros encargos de gestión específicos que pueda realizar el Ayuntamiento de Tres Cantos, como entidad encomendataria, a la Nuevo Tres Cantos SAU, como medio propio y servicio técnico y que necesariamente deberán ser aprobados por el Ayuntamiento incluyendo su correspondiente Plan Económico.

Clasificación económica de los gastos

El Capítulo I de Gastos "Gastos de personal", contiene una plantilla fija para el próximo ejercicio económico 2023, basado en una política de una

dimensión interna reducida, por razones de economía de costes, apoyada en unas estructuras externas suficientes para la buena gestión de la Sociedad (asesoría mercantil, fiscal, laboral y jurídica). Fundamentalmente, se pretende minimizar los costes en la medida de lo posible para evitar que la gestión se desvíe al proveer de recursos a una estructura formal numerosa y poco operativa, en lugar de actuar y operar de manera efectiva en las funciones atribuidas estatutariamente a la Empresa Municipal.

Se ha previsto un aumento de los "Gastos de personal" con respecto al PAAIF del 2022 del 2%, a expensa de la subida de salarios que se fije por el Gobierno para los empleados públicos.

El Capítulo II de Gastos "Gastos corrientes en bienes y servicios" soporta todos aquellos gastos en bienes corrientes y de servicios necesarios para el desarrollo de la actividad de la Empresa Municipal. Se incluyó el año pasado un nuevo apartado correspondiente al "IVA no deducible", recogido en el Capítulo de Gastos Diversos, bajo la descripción Subconcepto 10.870,00 IVA no deducible, que formará parte del precio de adquisición de los activos corrientes y no corrientes, así como de los servicios, que sean objeto de las operaciones gravadas por el impuesto, y se ha incrementado el apartado correspondiente a "Asesorías Técnicas" en el concepto de "Trabajos realizados por otras empresas".

El Capítulo III de Gastos "Gastos financieros", no contempla ningún gasto al no tener ningún crédito solicitado ni previsto.

El Capítulo VI "Inversiones Reales", no se contemplan inversiones.

Clasificación económica de los ingresos

El Capítulo III "Tasas, precios públicos y otros Ingresos", recoge los ingresos correspondientes a la Encomienda de Gestión general realizada por el Ayuntamiento a esta Empresa Municipal vigente, así como los previstos que han de producirse.

Por último, el Capítulo IX "Pasivos Financieros", no contempla ningún ingreso por este concepto.

3.- ARMONIZACIÓN DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL “NUEVO TRES CANTOS FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO SAU” CON LA ESTRUCTURA DE LOS RESUPUESTOS DEL AYUNTAMIENTO DEL EJERCICIO 2023.

El Real Decreto 500/1990 de 20 de abril que desarrolla la Ley Reguladora de Haciendas Locales en materia de Presupuestos, distingue entre los Presupuestos que se integran en el Presupuesto General de la Entidad Local, los estados de previsión de gastos e ingresos de las Sociedades Mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local.

Asimismo, entre los documentos que se incorporan, como anexo al Presupuesto General de la Entidad Local, señala los Programas Anuales de Actuación, Inversiones y Financiación (PAAIF) de las Sociedades Mercantiles de cuyo capital social sea titular único o partícipe mayoritario de la Entidad Municipal, así como el Estado de Consolidación del Presupuesto de la propia entidad con el de todos los Presupuestos y estados de previsión de sus Organismos Autónomos y Sociedades Mercantiles.

A través del Estado de Consolidación se pretende dar cumplimiento a los principios políticos presupuestarios de unidad y universalidad. De este modo, los Presupuestos de los distintos entes con personalidad jurídica que realizan actividades municipales se unifican, eliminándose posibles duplicidades, en cuanto a gastos e ingresos recíprocos que puedan darse entre sí, y permite aportar la visión real de toda la actividad económico-financiera de la Entidad, independientemente de las formas de gestión de los servicios que hayan sido elegidos.

Por ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 115.1.b. del Real Decreto 500/1990 de 20 de abril antes citado, deberán armonizarse los estados de previsión de las sociedades mercantiles con el Presupuesto de la propia Entidad Local.

La diferencia fundamental entre una organización pública en la que el acuerdo de creación es normativo, y una sociedad mercantil pública que se crea en virtud de contrato mercantil, por lo que queda sometida al Derecho Privado, trasciende a la actividad económica - financiera y a sus obligaciones registrales contables, ya que no están sometidas al régimen de contabilidad pública sino al de contabilidad mercantil.

Por todo lo expuesto, y a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el Reglamento Presupuestario, se somete a la consideración del Consejo de Administración de la Empresa Municipal "Nuevo Tres Cantos Fomento de la Vivienda y el Suelo SAU", la propuesta de armonización de las previsiones de gastos e ingresos con la estructura de los presupuestos locales del ejercicio 2023.



