



7. ESTADO DE PREVISIÓN DE GASTOS E INGRESOS DE LA EMPRESA "NUEVO TRES CANTOS, FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO, S.A."



nuevo Tres Cantos s.a.
Empresa Municipal para el fomento
de la vivienda y el suelo

**BORRADOR DE
MEMORIA DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES,
INVERSIONES Y FINANCIACIÓN
DE LA EMPRESA MUNICIPAL
NUEVO TRES CANTOS
FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO SA**

EJERCICIO ECONÓMICO 2013

SEPTIEMBRE 2012

Se presenta a la consideración del Consejo de Administración, el Proyecto de Programa de Actuaciones, Inversiones y Financiación de la Empresa Municipal Nuevo Tres Cantos Fomento de la Vivienda y el Suelo SA, para el ejercicio 2013 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 período 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 PAIF de las sociedades mercantiles municipales de titularidad íntegra o mayoritaria son:

- Se trata de un documento informativo y no vinculante.
- Se circunscriben al año presupuestario.
- Recogen la actividad de la Sociedad Mercantil.

El contenido del PAIF, viene regulado en el artículo 114 del Reglamento Presupuestario, aprobado por Real Decreto 500/1990 de 20 de abril, 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 de Bases de Régimen Local, 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.

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 2013.

En el próximo ejercicio económico, la empresa continúa con las 55 Viviendas. Durante 2013 los gastos serán los correspondientes a la elaboración de los proyectos técnicos necesarios, obtención de licencias, e inicio de las obras. Sobre estas existencias se estiman unos ingresos de aproximadamente 116.391,27 euros.

Si bien, el proyecto citado va a ser el más relevante en la actividad de la Empresa Municipal, durante el próximo ejercicio se desarrollarán mediante encargos de gestión actividades complementarias a las del Ayuntamiento, tales como:

- Asesoramiento y asistencias técnicas sobre proyectos y obras.
- Asesoramiento y asistencias técnicas sobre planeamiento urbanístico.
- Gestión de contratación actuando como medio propio.
- Información de la oferta de vivienda existente en Tres Cantos.
- Seguimiento de la urbanización del sector AR Nuevo Tres Cantos.
- Desarrollo de parcelas dotacionales.
- Gestión de planeamiento de parcelas compartidas.
- Seguimiento de promociones en el AR Nuevo Tres Cantos.
- Gestión inmobiliaria municipal.
- Atracción de inversiones.
- Plan de conservación de edificios municipales.

Se continuará con el cumplimiento de los Encargos de Gestión ya realizados por el Ayuntamiento, tanto de las 600 Viviendas como de la Gestión de Patrimonio.

En ese sentido, se pretende obtener las correspondientes encomiendas en los aspectos relacionados. Se tiene previsto ingresar por estos conceptos aproximadamente 454.545,45 Euros.

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.

Clasificación económica de los gastos

El Capítulo I de Gastos “Gastos de personal”, contiene una plantilla fija para el próximo ejercicio económico 2013, 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 a 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. Los salarios y el número de trabajadores, se mantienen en la misma cifra del 2012, si bien este capítulo sufre el incremento correspondiente al aumento de costes de la Seguridad Social.

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. Además del ahorro del alquiler, que ha desaparecido, se han reducido considerablemente.

El Capítulo III de Gastos “Gastos financieros”, estima los gastos financieros que previsiblemente supondría la financiación de la inversión en las 55 viviendas de VPPL.

El Capítulo VI “Inversiones Reales” refleja fundamentalmente los gastos necesarios para producir obras de edificación y los gastos correspondientes a la elaboración de proyectos técnicos y licencias de construcción para la realización de las 55 viviendas de VPPL y que supone un coste de 2.363.762.48 euros.

Clasificación económica de los ingresos

El Capítulo III “Tasas, precios públicos y otros Ingresos”, recoge los ingresos correspondientes a los encargos a esta Empresa Municipal, tanto los vigentes como los previstos que han de producirse.

Por último, el Capítulo IX “Pasivos Financieros” recoge las cantidades anticipadas por los compradores de las 55 viviendas que ingresaría la Empresa inicialmente por la promoción correspondiente al Plan de Vivienda prevista en el ejercicio.

ARMONIZACIÓN DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS
DE LA EMPRESA MUNICIPAL
“NUEVO TRES CANTOS FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO SA”
CON LA ESTRUCTURA DE LOS PRESUPUESTOS DEL AYUNTAMIENTO DEL
EJERCICIO 2013.

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 unen”, como anexo al Presupuesto General de la Entidad Local, señala los Programas anuales de Actuación, Inversiones y Financiación (PAIF) 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 de la Junta General de la Empresa Municipal "Nuevo Tres Cantos Fomento de la Vivienda y el Suelo SA", la propuesta de armonización de las previsiones de gastos e ingresos con la estructura de los presupuesto locales del ejercicio de 2013, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:



nuevo Tres Cantos s.a.

Empresa Municipal para el fomento
de la vivienda y el suelo

PROYECTO DE PRESUPUESTO GENERAL

EJERCICIO ECONÓMICO 2013

PROGRAMA DE ACTUACIONES, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN

NUEVO TRES CANTOS FOMENTO DE LA VIVIENDA Y EL SUELO SA

SEPTIEMBRE 2012

PAIF 2013

DESCRIPCIÓN DE LAS PARTIDAS QUE COMPONEN EL PRESUPUESTO

GASTOS

Los gastos que aparecen en el presupuesto para el ejercicio 2013 se han clasificado en

- A) Operaciones corrientes
- B) Operaciones de capital

Cada una de estas operaciones se han clasificado en

- Capítulos
- Artículos
- Conceptos
- Subconceptos

A) OPERACIONES CORRIENTES

CAPÍTULO 1 – GASTOS DE PERSONAL

Se incluyen todas las retribuciones al personal, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que se satisfacen, así como las cuotas, prestaciones y gastos a cargo de la Empresa.

- **Artículo 13 – Personal Laboral**
 - **Concepto 130 – Laboral fijo**

Se incluyen las remuneraciones fijas y eventuales al personal de la Empresa.

- **Artículo 15 – Incentivos al Rendimiento**

- **Concepto 150 – Productividad**

Se imputarán los gastos destinados a retribuir el excepcional rendimiento, la actividad y dedicación extraordinaria, el interés o iniciativas con que se desempeñen los puestos de trabajo y su contribución a la consecución de los resultados y objetivos asignados al correspondiente programa. No obstante este concepto es un derecho consolidado en el salario al haberse hecho efectivo a todos los trabajadores desde el comienzo de su actividad laboral con carácter fijo.

- **Artículo 16 – Cuotas, prestaciones y gastos a cargo de la Empresa**

- **Concepto 160 – Seguridad Social a cargo de la Empresa:**

Se incluyen las cuotas de la Empresa a favor de los organismos de la Seguridad Social por las diversas prestaciones que éstos realizan.

- **Concepto 162 – Gastos sociales del personal**

- Subconcepto 162.00 – Formación del Personal**

Se incluyen los gastos originados por la formación del personal en plantilla.

- Subconcepto 162.05 - Seguros**

Son los gastos originados por la Póliza correspondiente al Convenio Colectivo de los Trabajadores en vigor.

CAPÍTULO 2 – GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y DE SERVICIOS

Comprende los gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de la actividad que no produzcan un incremento de capital.

- **Artículo 21 – Reparaciones, conservación y mantenimiento**

- **Concepto 214 – Elementos de transporte**

Se incluyen los gastos reparaciones, mantenimiento y conservación de vehículos de la Empresa.

- **Concepto 216 – Gastos de conservación y reparación de inmuebles. Equipos informáticos y telefónicos.**

Se incluyen los gastos de mantenimiento de los bienes correspondientes al Inmovilizado de la Empresa.

- **Artículo 22 – Material, suministros y otros**

- **Concepto 220 – Material de oficina, ordinario no inventariable.**

Gastos originados correspondientes a la adquisición de material consumible de oficina, la adquisición de publicaciones técnicas, libros, suscripciones, etc., para el desempeño de la actividad laboral diaria.

- **Concepto 221 – Suministros**

Se incluyen los gastos acaecidos por consumo y abastecimiento de electricidad y cualquier otro que no tenga la cualidad de almacenable.

- **Concepto 222 – Comunicaciones**

Se incluyen los gastos derivados del uso de los servicios telefónicos, servicios postales y telegráficos así como de mensajería.

- **Concepto 224 – Primas de Seguros**

Supone el gasto correspondiente a las Pólizas de Seguros contratadas acerca de la Responsabilidad Civil para administradores y altos cargos, Responsabilidad Civil respecto a obras, así como multirriesgo de oficina.

- **Concepto 225 – Tributos**

Partida correspondiente a los gastos por pago de tributos locales.

- **Concepto 226 – Gastos diversos**

Subconcepto 226.01 – Atenciones protocolarias y representativas.

Gastos derivados de la atención protocolaria y de representación y de igual modo de atenciones con clientes y proveedores.

Subconcepto 226.02 – Publicidad y Propaganda

Se incluyen los gastos de divulgación informativa de los servicios ofrecidos por la Empresa, derivados de su actividad.

Subconcepto 226.04 – Jurídico-Contencioso

Se incluyen los gastos por litigios, actuaciones o procedimientos en que es parte la Empresa.

Subconcepto 226.06 – Reuniones y Conferencias

Gastos devengados por la organización de actividades de acuerdo con las necesidades de las tareas desarrolladas por la Empresa.

Subconcepto 226.100 – Servicios Bancarios

Se incluyen los gastos originados por servicios prestados por Entidades Financieras.

Subconcepto 226.101 – Gastos bancarios avales

Se incluyen los gastos originados por la constitución de avales por cantidades entregadas a cuenta por los adjudicatarios de viviendas.

- **Concepto 227 – Trabajos realizados por otras Empresas**

Se incluyen los gastos por actividades que aún siendo competencia de la Empresa, se contratan con profesionales o empresas independientes.

Subconcepto 227.00 – Limpieza y aseo

Se incluyen los gastos originados por el servicio de limpieza de las dependencias administrativas.

Subconcepto 227.02 – Valoraciones y peritajes

Se incluyen los gastos originados por las Auditorias Económicas pertinentes.

Subconcepto 227.06 – Estudios y trabajos técnicos

Son los gastos derivados de tareas encomendadas a empresas especializadas, profesionales independientes o expertos que no son aplicados a proyectos de inversión, en cuyo caso figuran en el capítulo 6

“inversiones reales”. Se incluyen los gastos originados por los honorarios devengados por servicios contratados a Empresas o Profesionales de carácter puntual.

Subconcepto 227.07 – Asesorías

Se incluyen los gastos originados por los honorarios devengados por los servicios externos de la Empresa de índole económico-contable, jurídica y de asesoramiento de carácter eventual.

CAPÍTULO 3 – GASTOS FINANCIEROS

Este capítulo comprende los intereses y demás gastos derivados de todo tipo de operaciones financieras contraídas por la sociedad, así como los gastos de emisión, formalización, cancelación o modificación de los mismos.

- **Artículo 31 – De préstamos**
- **Concepto 310 - Intereses**

Subconcepto 310.1 – Apertura y tasación Préstamo de las 55 viviendas de VPPL.

B) OPERACIONES DE CAPITAL

Describen las variaciones en la estructura del patrimonio de la sociedad.

CAPÍTULO 6 – INVERSIONES REALES

Comprende los gastos a realizar directamente por la sociedad, destinados a la creación de infraestructuras y la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable.

- **Artículo 60 – Inversiones en Infraestructuras y bienes destinados al uso general**

Se incluyen aquellas inversiones en infraestructuras y bienes destinados al uso general que incrementan el capital de la sociedad.

- **Concepto 609 – Otras inversiones nuevas. Obras de edificación de las 55 viviendas de VPPL.**

Subconcepto 609.1 – Honorarios profesionales

Subconcepto 609.2 – Licencias y tributos

Subconcepto 609.3 – Obras de edificación

Subconcepto 609.4 – Seguros

Subconcepto 609.5 – Anticipos obras edificación

INGRESOS

Los ingresos que aparecen en el presupuesto para el ejercicio 2013 se han clasificado en

- A) Operaciones Corrientes
- B) Operaciones de Capital

Cada una de estas operaciones se han clasificado en

- Capítulos
- Artículos
- Conceptos
- Subconceptos

A) OPERACIONES CORRIENTES

CAPÍTULO 3 – TASAS Y OTROS INGRESOS

- Artículo 39– Otros ingresos
 - **Concepto 399 – Otros ingresos diversos**

Subconcepto 399.1 – Encargos en curso.

Suponen los ingresos por los encargos y encomiendas realizadas por parte del Ayuntamiento a la Empresa.

Subconcepto 399.2 – 55 viviendas VPPL

Suponen los ingresos debido a la actividad realizada por la empresa en este Plan.

B) OPERACIONES DE CAPITAL

CAPÍTULO 9 – PASIVOS FINANCIEROS

Comprende la financiación de la sociedad, procedente de los préstamos y anticipos recibidos, para el desarrollo de las 55 viviendas VPPL.

- **Artículo 91– Préstamos Recibidos**
 - **Concepto 910 – Cantidades anticipadas 55 viviendas VPPL**
Se incluyen los anticipos recibidos para el desarrollo de las 55 viviendas VPPL

**ARMONIZACIÓN DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS CON LA ESTRUCTURA DE LOS
 PRESUPUESTOS DEL AYUNTAMIENTO DEL EJERCICIO 2013**

GASTOS

Capítulo	Denominación	Importe
A) OPERACIONES CORRIENTES		
1	GASTOS PERSONAL	476.839,67
2	GASTOS CORRIENTES Y SERVICIOS	94.097,05
3	GASTOS FINANCIEROS	384.458,82
		<u>955.395,54</u>
B) OPERACIONES DE CAPITAL		
6	INVERSIONES REALES	2.363.762,48
	TOTAL PRESUPUESTO GASTOS	<u>3.319.158,02</u>

INGRESOS

Capítulo	Denominación	Importe
A) OPERACIONES CORRIENTES		
3	TASAS, PRECIOS PUBLICOS Y OTROS INGRESOS	570.936,72
B) OPERACIONES DE CAPITAL		
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.748.221,30
	TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	<u>3.319.158,02</u>

GASTOS

A) OPERACIONES CORRIENTES

*CAPITULO 1 - GASTOS PERSONAL

	€ Concepto	€ Subconcepto	TOTAL €
Artículo 13.- Personal Laboral			
Concepto 130 - Laboral Fijo	346.905,27		346.905,27
Artículo 15.- Incentivos al rendimiento			
Concepto 150 - Productividad	34.690,53		34.690,53
Artículo 16.- Cuotas, prestaciones y gastos a cargo Empresa			
Concepto 160 - Cuotas sociales	92.780,11		92.780,11
Concepto 162 - Gastos sociales del personal			
Subconcepto 162.00 - Formación del personal		321,36	321,36
Subconcepto 162.05 - Seguros		2.142,40	2.142,40
TOTAL CAPITULO 1			476.839,67

*** CAPITULO 2 - GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y DE SERVICIOS**

	€ Concepto	€ Subconcepto	TOTAL €
Artículo 21.- Reparación, conservación y mantenimiento			
Concepto 214 - Elementos de transporte	4.868,60		4.868,60
Concepto 216 - Gastos de conservación y reparación de inmuebles, equipos informáticos y teléfonos	3.500,00		3.500,00
Artículo 22.- Material, suministro y otros			
Concepto 220 - Material de oficina, ordinario no inventariable	3.300,00		3.300,00
Concepto 221 - Suministros	1.800,00		1.800,00
Concepto 222 - Comunicaciones	12.823,02		12.823,02
Concepto 224 - Primas de Seguro	7.242,56		7.242,56
Concepto 225 - Tributos	256,96		256,96
Concepto 226 - Gastos Diversos			
Subconcepto 226.01 - Atenciones protocolarias y representativas		4.914,00	4.914,00
Subconcepto 226.02 - Promocion,Publicidad y Propaganda		2.000,00	2.000,00
Subconcepto 226.04 - Jurídico-Contencioso		195,00	195,00
Subconcepto 226.06 - AVS,Reuniones y Conferencias		3.440,32	3.440,32
Subconcepto 226.100 - Servicios Bancarios		168,23	168,23
Subconcepto 226.101 - Gastos Bancarios Avaes		321,36	321,36
Concepto 227 - Trabajos realizados por otras Empresas			
Subconcepto 227.00 - Limpieza y Aseo		6.800,00	6.800,00
Subconcepto 227.02 - Valoraciones y peritajes		8.100,00	8.100,00
Subconcepto 227.06 - Estudios y trabajos técnicos		17.304,00	17.304,00
Subconcepto 227.07 - Asesorias		17.063,00	17.063,00
TOTAL CAPITULO 2			94.097,05

*** CAPITULO 3 - GASTOS FINANCIEROS**

	€ Concepto	€ Subconcepto	TOTAL €
Artículo 31 - de Préstamos			
Concepto 310 - Intereses			
Subconcepto 310.1.- Apertura y tasacion Préstamo Plan Vivienda		384.458,82	384.458,82
TOTAL CAPITULO 3		384.458,82	384.458,82

B) OPERACIONES DE CAPITAL

*** CAPITULO 6.- INVERSIONES REALES**

	€ Concepto	€ Subconcepto	TOTAL €
Artículo 60 - Inversiones en infraestructura y bienes destinados al uso general			
Concepto 609 - Otras inversiones nuevas			
Obras de Edificación 55 Viviendas			
Subconcepto 609.1 - Honorarios Profesionales(DF,OCT,Not.Reg.)		132.680,42	132.680,42
Subconcepto 609.2 - Licencias y tributos(IGI)		4.850,00	4.850,00
Subconcepto 609.3 - Obras		1.662.732,36	1.662.732,36
Subconcepto 609.4 - Seguros		60.173,61	60.173,61
Subconcepto 609.5 - Anticipos obras edificacion		503.326,09	503.326,09
TOTAL CAPITULO 6			2.363.762,48

INGRESOS

A) OPERACIONES CORRIENTES

*CAPITULO 3.- TASAS Y OTROS INGRESOS

	€ Concepto	€ Subconcepto	TOTAL €
Artículo 39.- Otros ingresos			
Concepto 399 - Otros ingresos diversos			
Subconcepto 399.1 Encargos en curso y nuevos		454.545,45	454.545,45
Subconcepto 399.2 - 55 de viviendas (7% s/ Importe 1.662.732,36 €)		116.391,27	116.391,27
	-----	-----	-----
TOTAL CAPITULO 3			570.936,72

B) OPERACIONES DE CAPITAL

*CAPITULO 9.- PASIVOS FINANCIEROS

	€ Concepto	€ Subconcepto	TOTAL €
Artículo 91.- Préstamos Recibidos			
Concepto 910.- Cantidades anticipadas 55 Viviendas	2.748.221,30		2.748.221,30
TOTAL CAPITULO 9			2.748.221,30