

**PROYECTO
PRESUPUESTO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA**

2025

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y
FINANCIACIÓN**

- ✓ **SOCIEDAD MERCANTIL AIRA GESTIÓN AMBIENTAL**
 - PROPUESTA DE APROBACIÓN DE MEMORIA PRESUPUESTARIA
 - PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN Y DE CAPITAL

- ✓ **SOCIEDAD MERCANTIL VIVE EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE GUADAÍRA S.L.**
 - MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA VIABILIDAD DE EMPRESA DE VIVIENDA
 - CERTIFICADO DE PLENO SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LOS ESTATUTOS Y CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL



**PROYECTO
PRESUPUESTO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA**

2025

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y
FINANCIACIÓN**

- ✓ **SOCIEDAD MERCANTIL AIRA GESTIÓN AMBIENTAL**
 - **PROPUESTA DE APROBACIÓN DE MEMORIA PRESUPUESTARIA**
 - **PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN Y DE CAPITAL**



AIRA GESTIÓN AMBIENTAL SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA Y DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD AIRA GESTIÓN AMBIENTAL S.A., con CIF núm. A16679268.

CERTIFICO: Que el Consejo de Administración de esta Sociedad, celebró sesión ordinaria en primera convocatoria a las doce horas y quince minutos del día diez de octubre de dos mil veinticuatro, bajo la presidencia de la **Sra. Presidenta, Ana Isabel Jiménez Contreras, y con la asistencia de Francisco Jesús Mora Mora (Vicepresidente), David Delgado Trujillo, Dolores Aquino Trigo, José María Márquez Catalán, Alonso Morilla Corbacho, José Enrique Rodríguez Martín, Miguel Ángel Gómez Trigo, Patricia María López Valle, y Águila Fernández Domínguez (Vocales).**

Concurre así mismo a la sesión, por otorgamiento de delegación expresa en la Vocal **Dolores Aquino Trigo**, el Vocal **Joaquín Flores Álvarez**.

No asiste el consejero **Juan Carlos Sánchez Ordóñez**.

Asiste el secretario general de la Corporación y secretario no consejero de la sociedad **José Antonio Bonilla Ruiz**.

Concurren por tanto a la sesión, presentes o representados, **11 miembros** del Consejo de Administración.

Previa comprobación por el secretario del quórum de asistencia necesario para que pueda ser iniciada la sesión, en la referida sesión, se adoptó, entre otros un acuerdo cuya transcripción literal es la siguiente:

2º PROPUESTA DE APROBACIÓN DE MEMORIA PRESUPUESTARIA EJERCICIO 2025.

Por el Sr. **Director-Gerente** se da cuenta de la Propuesta de Acuerdo, documento con CSV: 92CNEWQQZEXDCLMT36MSWE2M3, validación en <https://airagestionambiental.sedelectronica.es>.

Finalizado el turno de intervenciones, el Consejo de Administración, con **diez votos a favor** de la Presidencia, Vicepresidencia, y de los Consejeros Sres. Don/Doña David Delgado Trujillo, Alonso Morilla Corbacho, José Enrique Rodríguez Martín, José María Márquez Catalán, Doña Dolores Aquino Trigo, Joaquín Flores Álvarez, Patricia María López Valle y Águila Fernández Domínguez; y **una abstención** del consejero Sr. Don Miguel Ángel Gómez Trigo, acuerda:

PRIMERO.- Aprobación de la Memoria Presupuestaria de la sociedad Aira Gestión Ambiental S.A. para el ejercicio 2025, documento con CSV: 7DHAQJ9QTXP5WLQFR9RGHRK3C, validable en <https://airagestionambiental.sedelectronica.es/>

SEGUNDO.- Solicitar al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, los recursos financieros necesarios para financiar los programas anuales de actuación, inversiones y financiación del ejercicio 2025.

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente según resulta del acta de la sesión, aprobada por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad al final de la reunión, firmando la presente certificación de orden y con el visto bueno de la Sra. Presidenta, en Alcalá de Guadaíra a fecha de la firma electrónica.

ANA ISABEL JIMÉNEZ CONTRERAS (1 de 2)
Presidenta del Consejo de Administración
Fecha Firma: 15/10/2024
HASH: 1827780d5659e4155f2b4e117a1858db

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ (2 de 2)
Secretario General
Fecha Firma: 16/10/2024
HASH: 397ac292e6e6d770f05e55b2ba8a66d

Cód. Validación: TK2DAGGCG2ZWKCN6HCHWXKJL
Verificación: <https://airagestionambiental.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 2

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcalasedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 99



AIRA GESTIÓN AMBIENTAL SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL

Documento firmado electrónicamente

LA PRESIDENTA
Ana Isabel Jiménez Contreras

EL SECRETARIO
José Antonio Bonilla Ruiz

Cód. Validación: TK2DAGGCG2ZWKCN6HCHWXKJL
Verificación: <https://airgestionambiental.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 2



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 99



AIRA GESTION AMBIENTAL SOCIEDAD ANONIMA

MEMORIA

1. ACTIVIDADES A DESARROLLAR Y RELACION DE OBJETIVOS PARA EL EJERCICIO 2025

A) RECOGIDA DE RESIDUOS SOLIDOS MUNICIPALES

AIRA GESTIÓN AMBIENTAL, empresa municipal responsable de los servicios municipales de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos y de la Limpieza viaria de la ciudad para el año 2025,

1. ACTIVIDADES A DESARROLLAR

La recogida de Residuos Sólidos Urbanos comprende principalmente:

- Recogida de las diferentes fracciones.
- Transporte a planta de tratamiento.
- Consolidación e implementación de los servicios de recogida puerta a puerta.
- Adecuación de las Instalaciones operativas y estudios de eficiencia de costes.
- Retirada de residuos en los eventos, fiestas, y actividades extraordinarias.
- Campañas de reciclajes específicas en colaboración con agentes sociales, asociaciones vecinales y colectivos de especial incidencia.
- Ejecución del proyecto de la recogida separada de biorresiduos destinados a instalaciones específicas de tratamiento biológico en la localidad.
- Incremento y mejora del parque móvil con vehículos más eficientes y de última generación.

2. OBJETIVOS PARA EL EJERCICIO

Los principales objetivos que perseguimos desde la empresa para estos meses, son:

- Incremento en la recuperación de las fracciones orgánicas, EELL y de P/C
- Prestación de servicios en el Punto Limpio y estudio nuevas ubicaciones.
- Consolidación del modelo de recogida por carga lateral y progresiva implantación en distintos puntos accesibles de la localidad.
- Implantación definitiva de la fracción orgánica.
- Implantación de la recogida de aceites mediante convenio con colectivos sociales.
- Implantación de recogida de pilas y electrodomésticos mediante convenio JA y FAMP en la RAAE
- Campañas de concienciación ciudadana (animales domésticos, sectores prioritarios en escuelas e institutos, zonas específicas).
- Ejecución del proyecto de la recogida separada de biorresiduos tanto en viario público (domestica), implementación de la recogida en sistema de pequeño comercio (puerta a puerta) y colaboración con grandes productores.
- Implantación definitiva de la plataforma de gestión de flotas, planificación de rutas y servicios, localización geográfica y automatización de parque mobiliario.
- Establecer los parámetros de gestión para el correcto funcionamiento de la sociedad y del servicio.

3. ESTADOS DE PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS

ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN

ESTADO DE PREVISIÓN DE GASTOS	2025	2024
		PREVISION INICIAL
Aprovisionamientos	1.281.567,10 €	1.291.634,45 €
Arrendamientos y cánones	77.181,12 €	50.100,00 €
Reparaciones y conservación	719.020,96 €	563.721,50 €
Servicios de profesionales independientes	- €	0 €
Primas de seguros	21.964,84 €	21.006,39 €
Servicios bancarios y similares	- €	- €
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	- €	- €
Tributos	3.000,00 €	3.000,00 €
Sueldos y salarios	1.790.770,21 €	1.644.029,01 €
Seguridad Social a cargo de la empresa	610.294,51 €	440.979,25 €
Gastos financieros		- €
Amortización del inmovilizado	354.142,79 €	257.770,51 €
TOTAL PREVISIÓN DE GASTOS	4.857.941,53 €	4.272.241,21 €
ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS	2025	2024

Sello de la Entidad (1 de 1)
 AIRA Gestión Ambiental
 Fecha Firma: 07/10/2024
 HASH: b790024ff2f659685f0c658f69d8121a9

Cód. Validación: 7DHAQJ9CTXP5WLQFF9RCHRK3C
 Verificación: https://airagestionambiental.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 7

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
 Verificación: https://ciudadcala.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 99



		PREVISIÓN INICIAL
Prestaciones de servicios	250.000,00 €	230.000,00 €
Subvenciones a la explotación	4.607.941,53 €	4.042.241,21 €
Ingresos financieros	- €	- €
TOTAL PREVISIÓN DE INGRESOS	4.857.941,53 €	4.272.241,21 €

ACTIVIDADES DE INVERSION

ESTADO DE PREVISION DE GASTOS	2025	2024
		PREVISION INICIAL
Construcciones	0	0
Maquinaria	0	0
Utillaje	0	0
Mobiliario	0	0
Equipos para procesos de información	0	0
Elementos de transporte	0	350.000,00 €
Otro inmovilizado material	498.378,43 €	0
Aplicaciones informáticas	0	0
TOTAL PREVISION DE GASTOS	0 €	350.000,00 €

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS	2025	2024
		PREVISION INICIAL
Subvenciones de capital	127.683,73 €	350.000,00 €
Subvenciones Fondos Europeos	370.694,70 €	0
TOTAL PREVISION DE INGRESOS	498.378,43 €	350.000,00 €

4. PLANTILLA

CATEGORIA PROFESIONAL	2025		2024	
	RETRIBUCION Y CUOTA SOCIAL	DOTACIÓN	PREVISION INICIAL	
			DOTACION	RETRIBUCION Y CUOTA SOCIAL
JEFE DE SERVICIO	- €	0	0	0
INSPECTOR	114.847,79€	2	2	112.046,63 €
OFICIAL PRIMERA (CONDUCTOR)	1.356.246,40 €	35	50	1.178.174,64 €
OFICIAL PRIMERA (MECANICO)	- €	0	0	0
OPERARIO (CONDUCTOR DE CAMIÓN)	- €	0	0	0
OPERARIO ESPECIALISTA	929.997,53 €	28	21	794.786,96 €
TOTAL PLANTILLA	2.401.064,72 €	61	54	2.085.008,26 €

5. PLAN DE INVERSIONES

ACTIVO NO CORRIENTE	2025	2024		
	PREVISION INICIAL	PREVISION INICIAL	COEFICIENTE DE AMORTIZACION	DOTACIÓN A LA AMORTIZACIÓN
Inmovilizado intangible				
Aplicaciones informáticas				
Software de Gestión de Residuos	0	0	3 %	0
Inmovilizado material				
Construcciones				
Mejoras y reformas en instalaciones del servicio	0	0	7 %	0
Utillaje				
Conjunto de utensilios o herramientas	0	0	25 %	0
Equipos para procesos de información				
Ordenadores fijos y portátiles	0	0	25 %	0
Sistema de comunicación telefónica	0	0	25 %	0
Elementos de transporte				
Camión de recogida de RSU recolector compactador, de 25 m3, chasis 3 ejes, sistema de carga lateral (3)	0	0	16 %	0
Camión de recogida de RSU recolector compactador, de 18 m3, chasis de 2 ejes, sistema de carga trasera.	0	0	16 %	0
Camión caja abierta de recogida de RSU, enseres y otros restos.	0	0	16 %	0
Camión caja abierta con grúa de recogida de RSU, enseres y otros restos.	0	0	16 %	0
Vehículo, turismo 5 puertas, dirección inspección (1)	0	0	16 %	0

Cód. Validación: 7DH4J9GTXP5WLQFF9RGRK3C
Verificación: <https://araggestionambiental.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 7



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 99



Otro inmovilizado material				
Contenedor de RSU de carga lateral 3,200 litros, Polietileno alta densidad (364)	0	0	33 %	0
Contenedor de RSU orgánicos de carga lateral 1,800 litros, polietileno alta densidad (50)	0	0	33 %	0
Contenedor de RSU de carga lateral 3,200 litros, metálico galvanizado (12)	0	0	33 %	0
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	00	€		17.500,00 €

B) LIMPIEZA VIARIA

1. ACTIVIDADES A DESARROLLAR

AIRA GESTIÓN AMBIENTAL prestará los servicios de limpieza viaria y dentro de las actividades principales que se desarrollan, están:

- Limpieza mecanizada de viales y acerados
- Limpieza manual
- Limpieza mixta (Barredoras + operarios de limpieza)
- Baldeo manual
- Baldeo mecanizado y mixto
- Limpieza de papeleras
- Limpieza de eventos, fiestas, y actividades extraordinarias.
- Limpieza de mobiliario urbano, incluido pintadas, grafitis, etc.
- Limpieza de solares municipales.
- Continuación de mejora de las instalaciones actuales.

2. OBJETIVOS PARA EL EJERCICIO

Al igual que en el caso de la Recogida, los principales objetivos que perseguimos desde la empresa para estos meses, son:

- Consecución de los objetivos establecidos en la planificación de limpieza y ampliación mediante sectorización.
- Campañas de concienciación ciudadana (transversal a RSU).
- Establecer los parámetros de gestión para el correcto funcionamiento de la sociedad y del servicio.
- Mejora de las instalaciones.
- Recuperación de pavimentos en localizaciones del municipio a través del sistema Hidrolimpiadoras y VIR.
- Implementación de la flota de vehículos.

3. ESTADOS DE PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS

ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN

ESTADO DE PREVISIÓN DE GASTOS	2025	2024
		PREVISION INICIAL
Aprovisionamientos	693,795,42 €	875,513,17 €
Arrendamientos y cánones	36,888,00 €	33,600,00 €
Reparaciones y conservación	483,347,30 €	247,898,51 €
Servicios de profesionales independientes	- €	- €
Primas de seguros	21,964,84 €	21,006,39 €
Servicios bancarios y similares	- €	- €
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	- €	- €
Tributos	2.000,0 0 €	3.000,00 €
Sueldos y salarios	1,465,217,25 €	1,598,299,26 €
Seguridad Social a cargo de la empresa	499,346,69 €	428,713,12 €
Gastos financieros		- €
Amortización del inmovilizado	230,291,30 €	230,291,30 €
TOTAL PREVISIÓN DE GASTOS	3,432,850,80 €	3,438,321,75 €

ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS	2025	2024
		PREVISION INICIAL
Prestaciones de servicios	- €	- €
Subvenciones a la explotación	3,432,8 50,80 €	3,438,321,75 €
Ingresos financieros	- €	- €

Cód. Validación: 7DHAJ9CTXP5WLOFFR9RHRK3C
Verificación: <https://araggestionambiental.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 7



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 99



TOTAL PREVISIÓN DE INGRESOS	3.432.850,80 €	3.438.321,75 €
-----------------------------	----------------	----------------

ACTIVIDAD DE INVERSION

ESTADO DE PREVISION DE GASTOS	2025	2024
		PREVISION INICIAL
Construcciones	- €	- €
Maquinaria	- €	- €
Utillaje	- €	- €
Mobiliario	- €	- €
Equipos para procesos de información	- €	- €
Elementos de transporte	- €	- €
Otro inmovilizado material	- €	- €
Aplicaciones informáticas	- €	- €
TOTAL PREVISION DE GASTOS	- €	- €

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS	2025	2024
		PREVISION INICIAL
Subvenciones de capital	- €	- €
TOTAL PREVISION DE INGRESOS	- €	- €

4. PLANTILLA

CATEGORIA PROFESIONAL	2025		2024	
			PREVISION INICIAL	
	RETRIBUCION Y CUOTA SOCIAL	DOTACIÓN	DOTACION	RETRIBUCION Y CUOTA SOCIAL
INSPECTOR	114.847,79 €	2,00	2	112.046,63 €
OFICIAL DE PRIMERA (CONDUCTOR)	887.863,75 €	24,00	28	1.015.530,69 €
OFICIAL VEHICULO LIGERO (BARREDORA)	- €	0,00	0	0
OPERARIO ESPECIALISTA	961.852,40 €	26,00	44	830.888,74 €
TOTAL PLANTILLA	1.964.563,94 €	52,00	72	1.958.466,07 €

5. PLAN DE INVERSIONES

ACTIVO NO CORRIENTE	2025		2024		
	PREVISION INICIAL	ESTIMACION DE CIERRE	PREVISION INICIAL	COEFICIENTE DE AMORTIZACION	DOTACION A LA AMORTIZACION
Inmovilizado intangible Aplicaciones informáticas					
Inmovilizado material Software de Gestión de la limpieza viaria	0	0	0	33 %	0

Cód. Validación: 7DHAQJ9GTXP5WLQFFR9RCHRK3C
Verificación: <https://aragestionambiental.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 7

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadatcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 99



Construcciones	Mejoras y reformas en cuartelillos y almacenes	0	0	0	7 %	0
Maquinaria	Barredora de 6 m3 de capacidad de tolva bruta pértiga delantera (2)	0	0	0	12 %	0
	Barredora de 2 m3 de capacidad de tolva bruta (2)	0	0	0	12 %	0
	Fregadora de viales de 5 cepillos,	0	0	0	12 %	0
	Soplador gasolina mochila (8)	0	0	0	12 %	0
	Soplador eléctricos a batería y accesorios (4)	0	0	0	12 %	0
Utillaje	Conjunto de utensilios o herramientas	0	0	0	25 %	0
Equipos para procesos de información	Ordenadores fijos y portátiles	0	0	0	25 %	0
	Sistema de comunicación telefónica	0	0	0	25 %	0
Elementos de transporte	Camión ligero, caja basculante con laterales de 30 cm	0	0	0	16 %	0
	Camión ligero, furgón 2 persianas (2)	0	0	0	16 %	0
	Camión ligero, caja fija hidrolimpiador (2)	0	0	0	16 %	0
	Camión baldeo, 8.000 l., chasis 2 ejes.	0	0	0	16 %	0
	Vehículo, turismo 5 puertas, dirección inspección (2)	0	0	0	16 %	02
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		0	0	0		0

C) ADMINISTRACION GENERAL

1. ACTIVIDADES A DESARROLLAR

La Administración general está compuesta por la estructura directiva de la empresa, así como las instalaciones de oficinas centrales, servicios, etc., comunes a la actividad de la sociedad.

2. OBJETIVOS PARA EL EJERCICIO

Los principales objetivos que establecemos para este año 2025 son coincidentes con los reseñados en las actividades principales de recogida y limpieza de la ciudad, destacando:

- Actualización datos específicos del Plan de Igualdad de la sociedad.
- Estudio de impacto y valoración de puestos de trabajo de la sociedad.
- Continuación del proceso de negociación colectiva para un nuevo convenio.
- Implantación de Canal de Denuncias.
- Estudio de impacto y elaboración de un plan de reducción del absentismo laboral.
- Sistema de control y digitalización de rutas.
- Creación del plan de formación de la sociedad.
- Actualización vestuario e imagen corporativa.
- Cobertura de plazas vacantes por jubilación del personal de plantilla.

3. ESTADOS DE PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS

ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN

ESTADO DE PREVISION DE GASTOS	2025	2024
		PREVISION INICIAL
Aprovisionamientos	10,000,00 €	5,000,00 €
Arrendamientos y cánones	34,811,52 €	28,800,00 €
Reparaciones y conservación	6,000,00 €	0 €
Servicios de profesionales independientes	92,188,62 €	103,988,62 €
Primas de seguros	4,881,08 €	6,274,00 €
Servicios bancarios y similares	2,500,00 €	3,500,00 €
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	83,105,22 €	100,000,00 €
Otros servicios	21,254,33 €	67,371,37 €
Tributos	- €	- €
Sueldos y salarios	373,506,48 €	358,300,61 €
Seguridad Social a cargo de la empresa	134,942,31 €	96,107,26 €
Gastos financieros	- €	- €
Amortización del inmovilizado	23,570,63 €	18,740,63 €
TOTAL PREVISION DE GASTOS	786.760,19 €	788.582,49 €

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS	2025	2024
		PREVISION INICIAL
Prestaciones de servicios	- €	- €
Subvenciones a la explotación	786,760,19 €	788,582,49 €
Ingresos financieros	- €	- €
TOTAL PREVISION DE INGRESOS	786.760,19 €	788.582,49 €

Cód. Validación: 7DHAQJ9CTXP5WLQFF9RGRHK3C
Verificación: <https://araggestionambiental.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 7

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadatcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 99



ACTIVIDAD DE INVERSION

ESTADO DE PREVISION DE GASTOS	2025	2024
	PREVISION INICIAL	
Construcciones	- €	- €
Maquinaria	- €	- €
Utillaje	- €	- €
Mobiliario	- €	- €
Equipos para procesos de información	- €	- €
Elementos de transporte	- €	- €
Otro inmovilizado material	- €	- €
Aplicaciones informáticas	- €	- €
Otro inmovilizado intangible	- €	- €
TOTAL PREVISION DE GASTOS	- €	- €

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS	2025	2024
	PREVISION INICIAL	
Subvenciones de capital	- €	- €
TOTAL PREVISION DE INGRESOS	- €	- €

4. PLANTILLA

CATEGORIA PROFESIONAL	2025			2024	
	RETRIBUCION Y CUOTA SOCIAL	DOTACION	RETRIBUCION Y CUOTA SOCIAL	PREVISION INICIAL	
				DOTACION	RETRIBUCION Y CUOTA SOCIAL
Director Gerente	92.168,84 €	1	92.168,85 €	1	89.000,00 €
Jefe de Servicios Técnicos	75.366,37 €	1	75.366,37 €	1	81.500,00 €
Responsable de Comunicación	64.266,96 €	1	64.266,96 €	1	60.600,00 €
Técnico RRHH	124.285,96 €	2	124.285,96 €	1	65.069,47 €
Técnico Contratación	59.470,92 €	1	59.470,92 €	1	56.471,95 €
Aux. Administrativo	44.737,48 €	1	44.737,48 €	1	39.400,00 €
Administrativo	48.152,26 €	1	48.152,26 €	1	46.000,00 €
TOTAL PLANTILLA	508.448,79 €	8	508.488,79 €	7	439.041,42 €

5. PLAN DE INVERSIONES

ACTIVO NO CORRIENTE	2025		2024		
	PREVISION INICIAL	ESTIMACION DE CIERRE	PREVISION INICIAL	COEFICIENTE DE AMORTIZACION	DOTACION A LA AMORTIZACION
Inmovilizado intangible					
Aplicaciones informáticas					
Paquete ofimático			0	33 %	0
Otro inmovilizado intangible					
Identidad corporativa			0	33 %	0
Inmovilizado material					
Construcciones					
Reformas y mejoras en oficinas			0	7 %	00
Mobiliario					
Equipamiento de oficinas			0	10 %	0
Equipos para procesos de información					
Ordenadores fijos y portátiles			0	25 %	0
Sistema de comunicación telefónica			0	25 %	0
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			0		0

D) ADMINISTRACION FINANCIERA

Cód. Validación: 7DHAQJ9GTXP5WLQFFR9RGRK3C
 Verificación: <https://aragestionambiental.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 7



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
 Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 99



1. ACTIVIDADES A DESARROLLAR

Transacciones con activos financieros, pasivos financieros e instrumentos de patrimonio propio.

2.OBJETIVOS PARA EL EJERCICIO

Contabilización de los gastos e ingresos así como de los bienes de inversión. Pagos mensuales a proveedores y acreedores.

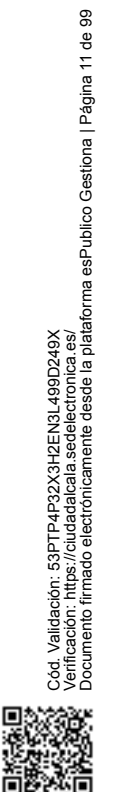
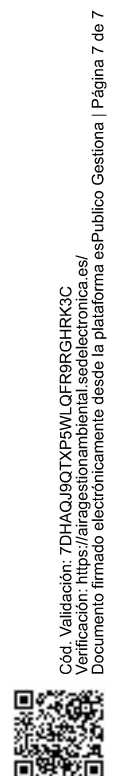
Control del presupuesto.

3. ESTADOS DE PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS

ACTIVIDAD DE FINANCIACIÓN

ESTADO DE PREVISION DE GASTOS	2025		2024
	PREVISION INICIAL	ESTIMACION DE CIERRE	PREVISION INICIAL
Gastos de transacciones contra instrumento de patrimonio	0	0	0
Amortización de instrumentos de patrimonio	0	0	0
Amortización de Deudas con entidades de crédito	0	0	0
TOTAL PREVISION DE GASTOS	0	0	0

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS	2025		2024
	PREVISION INICIAL	ESTIMACION DE CIERRE	PREVISION INICIAL
Emisión de instrumentos de patrimonio	0	0	0
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0	0	0
Deudas con entidades de crédito	0	0	0
TOTAL PREVISION DE INGRESOS	0	0	0



**PROYECTO
PRESUPUESTO GENERAL
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA**

2025

**PROGRAMAS DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y
FINANCIACIÓN**

- ✓ **SOCIEDAD MERCANTIL VIVE EMPRESA PÚBLICA DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE GUADAÍRA S.L.**
 - MEMORIA JUSTIFICATIVA SOBRE LA VIABILIDAD DE EMPRESA DE VIVIENDA
 - CERTIFICADO DE PLENO SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LOS ESTATUTOS Y CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL



Sello Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra (1 de 1)
Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra
Fecha Firma: 07/10/2024
HASH: 956cb2e345caeb19dcbef1Da47f67157

Memoria justificativa sobre la viabilidad de la gestión directa de la promoción de vivienda pública protegida y rehabilitación mediante sociedad mercantil local

Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

4 de octubre de 2024

AGES

Asesoramiento
y gestión



Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 99

Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

Muy señores nuestros:



A continuación, les presentamos las conclusiones de nuestro trabajo con relación a la propuesta de creación y puesta en marcha de una sociedad mercantil local como forma gestora idónea del servicio de promoción de vivienda pública protegida y rehabilitación en el municipio de Alcalá de Guadaíra.

El objetivo de nuestro trabajo ha consistido en analizar la gestión del servicio, así como la mayor sostenibilidad y eficiencia de dicha forma de gestión, adquiriendo la condición de memoria justificativa en los términos exigidos por el artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Quedamos a su disposición para cualquier información complementaria que ustedes pudieran requerir.

Muy atentamente,

Asesoramiento y Gestión Económica y Social SL

 Firmado digitalmente
por  JUAN
MANUEL PEREZ (R:
B98291537)
Fecha: 2024.10.07
16:02:13 +02'00'

Juan Manuel Pérez Mira
Socio-Director

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 99



Contenido

1.	OBJETO, ALCANCE Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	4
1.1.	Objeto y alcance	4
1.2.	Exposición de motivos	4
2.	NORMATIVA DE APLICACIÓN	8
3.	SOSTENIBILIDAD, EFICIENCIA Y CLASIFICACIÓN SECTORIAL.....	10
3.1.	Sostenibilidad y eficiencia.....	10
3.2.	Clasificación sectorial de los Productores Públicos	16
4.	RELACIONES CON EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA.....	18
4.1.	Relaciones financieras	18
4.1.1.	Atribución de competencias y funciones.....	21
4.1.2.	Encargos de ejecución al medio propio	22
4.2.	Relaciones patrimoniales.....	25
5.	RECURSOS HUMANOS.....	27
5.1.	Normativa general de aplicación	27
5.2.	Subrogación de personal	27
5.3.	Limitaciones y condiciones en materia de personal.....	29
5.3.1.	Masa salarial.....	29
5.3.2.	Tasa de reposición de efectivos.....	30
6.	FISCALIDAD	33
6.1.	Impuesto de sociedades	33
6.2.	Impuesto sobre el valor añadido	35
6.3.	Impuesto sobre transmisiones patrimoniales	37
7.	ORGANIZACIÓN Y RÉGIMEN INTERNO	39
7.1.	Normativa mercantil.....	39
7.2.	Organización	41
7.3.	Medios de control municipales.....	43
7.4.	Tramitación administrativa de la constitución	43
8.	ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA	45
8.1.	Estructura de gestión de la sociedad	45
8.2.	Oficina de rehabilitación.....	47
8.3.	Promoción de viviendas.....	47
8.3.1.	Venta de parcelas.....	48
8.3.2.	Promoción de 164 viviendas en Cercadillos M.1.1 para el arrendamiento	49
8.3.3.	Promoción de 107 viviendas en Cercadillos M.2.1 para la venta	55
8.4.	Gestión del registro de demandantes	59
8.5.	Proyecciones económico-financieras	60
8.6.	Conclusiones del análisis económico y financiero de los servicios.....	83



1. OBJETO, ALCANCE Y EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.1. Objeto y alcance

El Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra con el fin de seguir promoviendo el incremento en la eficiencia y calidad de los servicios que presta a todos los ciudadanos del municipio plantea la creación y puesta en marcha de una sociedad mercantil local como forma gestora idónea para alcanzar dichos objetivos respecto de los servicios y actividades que pueda atribuirle o encargarle.

De esta forma, en la presente memoria, se analiza la gestión del servicio de promoción de vivienda pública y rehabilitación mediante la proyectada sociedad pública de titularidad del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, así como la mayor sostenibilidad y eficiencia de dicha forma de gestión para la prestación de los mismos, adquiriendo la condición de memoria justificativa en los términos exigidos por el artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En consecuencia, el objetivo del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra al constituir una sociedad pública, de capital íntegramente municipal, es que se encargue de la gestión de un conjunto de actividades económicas y servicios públicos, los cuales actualmente se están gestionando de diversas formas, en aras a una mejor calidad del servicio para el ciudadano, pero manteniendo los principios de eficacia, entendido como la utilización de los mínimos recursos humanos, técnicos y material, y eficiencia, es decir, con el mínimo coste, en la prestación de aquellos servicios que se atribuyan o encarguen a la empresa pública, para que redunde en una mejor calidad de vida para sus habitantes y en una reducción de su coste para la Corporación Municipal.

1.2. Exposición de motivos

El acceso a la vivienda en España constituye hoy en día una de las preocupaciones más candentes en la sociedad, especialmente para los jóvenes y colectivos con trabajos precarios e inestables. El precio de la vivienda se ha elevado durante los últimos años, a un ritmo superior al crecimiento de la renta disponible. Esta situación imposibilita a un amplio porcentaje de la población el acceso a la vivienda, que constituye uno de los grandes déficits del Estado de Bienestar español.

En el caso concreto del municipio de Alcalá de Guadaíra, el número de bienes inmuebles por uso residencial en el año 2014 fue de 30.167 viviendas, según datos de la Oficina Virtual del Catastro, y en el año 2024 se alcanzan las 31.103 viviendas, un aumento del 3,10%, lo que supone la creación de 936 bienes residenciales en 10 años.

Por otra parte, con relación a los precios de venta y alquiler, según el portal inmobiliario Indomio.es sobre el mercado inmobiliario en el municipio de Alcalá de Guadaíra en julio de 2024 los inmuebles residenciales en venta han tenido un precio medio de 1.262 euros



por metro cuadrado, con un aumento del 10,03% respecto a julio de 2023 (1.147 euros/m²). En los últimos 2 años, el precio medio en la población de Alcalá de Guadaíra ha alcanzado su máximo en el mes de junio 2024, con un valor de 1.263 euros/m². Los inmuebles residenciales en alquiler durante el mes de julio de 2024 han tenido un precio medio de 7,03 euros/m² al mes, con una disminución del 5,13% respecto a julio del año anterior (7,41 euros/m²).

El derecho a la vivienda se recoge en el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la 183.^a Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, de 10 de diciembre de 1948, en el que se prevé que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure el acceso a la vivienda. Este derecho ha sido reconocido por múltiples ordenamientos, entre ellos, el artículo 47 de la Constitución Española de 1978 establece que *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”*.

La Unión Europea también ha avanzado en el reconocimiento del derecho a la vivienda de toda persona, que se recogió en la Carta Social Europea de 1961 y se reforzó en la Carta Social Europea revisada en 1996, según la cual las partes se comprometen a adoptar medidas destinadas *“a favorecer el acceso a la vivienda de una calidad suficiente; a prevenir y paliar la situación y a hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes”*. También el artículo 19 del Pilar Europeo de derechos sociales, incorpora la vivienda entre los principios y los derechos esenciales. En esta misma línea se ha expresado la Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos, en la que se pide a la Comisión y a los Estados miembros que se aseguren de que el derecho a una vivienda adecuada sea reconocido y ejecutable como un derecho humano fundamental mediante disposiciones legislativas europeas y estatales aplicables.

Por su parte, las Agendas Urbanas internacionales prestan especial atención, también, a la vivienda y, en concreto, la Agenda Urbana Española, alineada con estas y con los objetivos de desarrollo sostenible que proclama la Agenda 2030, reclama la promoción de medidas y la adopción de políticas en materia de vivienda que respalden la realización progresiva del derecho de todas las personas a una vivienda digna y adecuada, a precios asequibles. Estas nuevas Agendas, tanto nacional, como internacionales, muestran a los Estados y demás escalones de Administración Pública la necesidad de reconocer la función social del suelo y de la vivienda y su compromiso a favor de una amplia gama de opciones de creación de vivienda, de promoción de diversos tipos de tenencia y de enfoques centrados en las personas.

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia contiene un programa ambicioso de rehabilitación de edificios y renovación urbana, que pone a los municipios y pueblos en el centro del proceso de reconstrucción. El importante programa de inversión para



recuperar un parque público de vivienda social para alquiler, tras una década de reducción y privatización, sirve para avanzar en este terreno tan importante desde el punto de vista económico y social. Además, el Plan desarrolla medidas específicas de gran impacto en la lucha contra la desigualdad mediante el fomento del alquiler social y el incremento del parque de vivienda en alquiler social o asequible que responde a la necesidad de ofrecer soluciones a personas y hogares con dificultades para acceder a una vivienda en el mercado.

La aprobación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, cumple con el hito establecido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España. El artículo 2º de dicha Ley indica que las administraciones territoriales han de incidir en el desarrollo de sus respectivos parques públicos de vivienda para destinarlos, con carácter prioritario, a satisfacer la necesidad de vivienda de aquellos colectivos más desfavorecidos, en situaciones de vulnerabilidad o exclusión social, así como favorecer la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda, que responda a la demanda existente y permita el equilibrio del mercado, asegurando la transparencia y adecuado funcionamiento del mismo. En el Preámbulo se hace mención a que la competencia de vivienda en los Ayuntamientos es esencial, además de las administraciones territoriales, también la tienen otras como las administraciones municipales *“a la que se atribuye como “competencia propia” la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera en virtud del artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local”*.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía fue aprobada para abordar los problemas asociados con el crecimiento descontrolado, los desafíos urbanísticos, la ocupación ilegal del suelo y la preservación del entorno natural y medioambiental andaluz. Además, dicha Ley supone un claro avance en la distribución de las competencias urbanísticas, apostando y defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. El artículo 92.2.a) del Estatuto de Autonomía para Andalucía atribuye a los municipios competencias propias en materia de «ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística». En este sentido, cabe destacar que la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación deben corresponder prioritariamente a los Ayuntamientos.

La vivienda pública es un componente esencial en el desarrollo social y económico de una comunidad. A continuación, se presentan algunos puntos que justifican su importancia:

1. **Acceso a la vivienda asequible:** La vivienda pública proporciona opciones de alojamiento a personas y familias de bajos ingresos que, de otro modo, podrían verse excluidas del mercado inmobiliario. Esto ayuda a reducir la pobreza y la desigualdad.

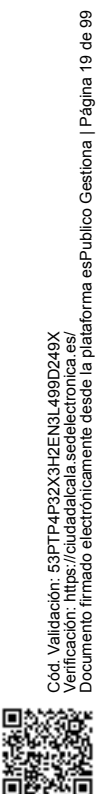
Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadatcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadatcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 99



2. **Estabilidad social:** Al ofrecer viviendas seguras y asequibles, se promueve la estabilidad familiar y comunitaria. Las personas que tienen un hogar seguro son más propensas a participar activamente en sus comunidades.
3. **Mejora de la salud pública:** Un entorno de vivienda adecuado contribuye a la salud física y mental de los residentes. La falta de vivienda adecuada está relacionada con problemas de salud, por lo que la vivienda pública puede ser un factor clave en la mejora del bienestar general.
4. **Desarrollo económico:** La inversión en vivienda pública puede estimular el crecimiento económico local al crear empleos en la construcción y mantenimiento de viviendas, así como al fomentar el consumo en las comunidades donde se ubican.
5. **Reducción de la segregación urbana:** La vivienda pública puede ayudar a combatir la segregación socioeconómica al integrar diferentes grupos sociales en áreas diversas, promoviendo así una mayor cohesión social.
6. **Sostenibilidad ambiental:** Muchos proyectos de vivienda pública están diseñados con principios de sostenibilidad, lo que puede contribuir a un desarrollo urbano más ecológico y eficiente.
7. **Fomento de políticas inclusivas:** La existencia de vivienda pública refleja un compromiso gubernamental hacia políticas inclusivas que buscan garantizar derechos básicos para todos los ciudadanos, independientemente de su situación económica.



2. NORMATIVA DE APLICACIÓN

En materia de régimen local y autonómica:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).
- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (RDL 781/1986).
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RBEL).
- Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía (EA).
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía (LALA).

En materia de contratación administrativa y recursos humanos:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP).
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. (ET)
- Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público. (TREBEP).

En materia presupuestaria:

- Reglamento (UE) nº 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC2010).
- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF).

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN31.499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 99



- 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 (RDLEP).
- Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023 (LPGE23).

En materia mercantil:

- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC).
- Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.
- Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas (Ley Crea y Crece).

En materia de fiscalidad:

- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA).
- Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades (LIS).
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

3. SOSTENIBILIDAD, EFICIENCIA Y CLASIFICACIÓN SECTORIAL

3.1. Sostenibilidad y eficiencia

El artículo 85 LBRL establece que son servicios públicos locales los que prestan las entidades locales en el ámbito de sus competencias. Por su parte, el artículo 86 LBRL ofrece la regulación básica para el ejercicio de actividades económicas por parte de las entidades locales.

En cuanto a la forma de gestión a adoptar para la prestación de estos servicios y/o actividades, ambos artículos ofrecen a la administración un abanico de posibilidades en cuanto a la gestión del servicio. Concretamente, el artículo 85 determina el siguiente:

“Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las enumeradas a continuación:

A) *Gestión directa:*

a) *Gestión por la propia Entidad Local.*

b) *Organismo autónomo local.*

c) *Entidad pública empresarial local.*

d) *Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública.*

Solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

La forma de gestión por la que se opte deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 9 del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Ley 7/2007, de 12 de abril, en lo que respecta al ejercicio de funciones que corresponden en exclusiva a funcionarios públicos.”

Por otro lado, el artículo 86 LBRL no especifica las formas de gestión, sino que se limita a señalar que “Corresponde al pleno de la respectiva Corporación local la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión del servicio.”



En este contexto, la norma determina, en cuanto a las formas de gestión de los servicios y/o actividades, una primera disyuntiva entre la opción por la gestión directa o la gestión indirecta entendiendo como distinción fundamental entre ambas la presencia o no del capital privado en la gestión. De este modo, la gestión directa se caracteriza por el hecho fundamental de que se realiza completamente a través de entidades públicas o entidades privadas de capital íntegramente público y sobre las que las entidades públicas ostentan un control efectivo, mientras que el caso de la gestión indirecta se caracteriza porque la gestión se confía a empresarios privados de manera íntegra o en colaboración con la administración.

En consecuencia, está claro que para determinar la forma de gestión que tenga que adoptar un determinado servicio y/o actividad tiene que adoptarse, en primer lugar, una opción entre la gestión directa y la indirecta para, en segunda instancia, determinar una figura jurídica entre las diferentes que ofrece cada una de las alternativas, a saber:

- Para la gestión directa:
 - Gestión por la propia Entidad Local.
 - Organismo autónomo local.
 - Entidad pública empresarial local.
 - Sociedad mercantil local, el capital social del que sea de titularidad pública.

En caso de optar por la entidad pública empresarial o la sociedad mercantil, además tendrá que constar en el expediente memoria justificativa de la mayor eficiencia y sostenibilidad de estas respecto de la gestión por la propia entidad local o a través de organismo autónomo para lo que deberán tenerse en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión.

- Para la gestión indirecta: las diferentes formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre. En este caso, dado que el contrato de gestión de servicios públicos es una figura contractual que ya no existe en la actual normativa de contratación debe entenderse que, de acuerdo con lo establecido por la vigente Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, las formas posibles serán las siguientes:
 - Concesión de obras.
 - Concesión de servicios.
 - Sociedad de economía mixta.

En cualquier caso, y como ya se ha hecho referencia, con carácter previo a la elección de una forma jurídica o contractual concreta, tiene que dilucidarse la cuestión fundamental relativa a la forma de gestión del servicio, directa o indirecta. **Y para lo que,**



la norma es muy clara, al determinar que esta elección tendrá que realizarse atendiendo criterios de sostenibilidad y eficiencia.

En el presente informe, el objetivo del Ayuntamiento es explorar las ventajas de la fórmula de gestión directa de los distintos servicios proyectados.

Por otro lado, tras el análisis de las diferentes ventajas e inconvenientes que ofrecen las diferentes figuras jurídicas de gestión directa posibles en relación con los servicios y actividades que potencialmente podrían ser gestionados de este modo por el Ayuntamiento, se ha llegado a la conclusión de que, en el ámbito de la gestión directa, **la figura de sociedad mercantil parece la más adecuada para los fines perseguidos por el municipio.**

Sin embargo, a pesar de que la decisión por la opción de la gestión directa mediante sociedad mercantil local se encuentra amparada por la potestad de autoorganización de la entidad local, ésta tiene que estar justificada, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 85.2 LBRL, en que resulte más sostenible y eficiente que la gestión a través de las otras formas de gestión directa administrativa, en este caso, por el propio Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

Por lo tanto, la norma de régimen local limita la capacidad de autoorganización municipal al cumplimiento de un criterio general de eficiencia y sostenibilidad tanto por el ejercicio de la opción por la forma gestora (directa o indirecta) como por lo que concierna a la figura jurídica dentro de la gestión directa, en caso de optar por alguna de las que tienen carácter empresarial (entidad pública empresarial y sociedad mercantil).

En este contexto, resulta pertinente la determinación de los elementos que deben tenerse en cuenta a la hora de evaluar la eficiencia y sostenibilidad de una forma de gestión concreta de un servicio o actividad pública.

Lo primero que hay que tener en cuenta es que tanto la eficiencia como la sostenibilidad son criterios de carácter económico y que tienen que ver fundamentalmente con el coste y su financiación.

Por lo tanto, la norma vincula directamente la elección de la forma de gestión a un criterio basado en el coste del servicio y en las posibilidades presentes y futuras de asumir su financiación.

Este presupuesto se incardina en lo dispuesto por el artículo 7 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF) que regula el principio de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos:

“Artículo 7. Principio de eficiencia en la asignación y utilización de los recursos públicos.

1. Las políticas de gasto público deberán encuadrarse en un marco de planificación plurianual y de programación y presupuestación, atendiendo a la situación económica, a los objetivos de

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
 Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 83

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
 Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 99



política económica y al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

2. La gestión de los recursos públicos estará orientada por la eficacia, la eficiencia, la economía y la calidad, a cuyo fin se aplicarán políticas de racionalización del gasto y de mejora de la gestión del sector público.

3. Las disposiciones legales y reglamentarias, en su fase de elaboración y aprobación, los actos administrativos, los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Sin embargo, tal como se desprende de la lectura de la citada norma, se debe tener en cuenta igualmente que la gestión de los recursos públicos no solo tiene que estar orientada por criterios como el coste al que hacen referencia conceptos como el de la eficiencia o la economía, sino que tienen que introducirse también otro tipo de criterios como la eficacia y la calidad.

En consecuencia, la lectura combinada de ambas normas, íntimamente relacionadas, implica que, aunque el coste es el elemento central del análisis para determinar la forma de gestión más adecuada, la administración no tiene que descuidar otras cuestiones también de la máxima relevancia como la calidad y la eficacia en la prestación del servicio público.

En relación con el coste del servicio, y dentro de las opciones que ofrece la gestión directa, la determinación de la forma de gestión más adecuada entre una forma administrativa (por la propia entidad local) o empresarial (sociedad mercantil) dependerá de aquella que permita la obtención de un menor coste para una calidad equivalente en la prestación del servicio público.

Por otro lado, existen un conjunto de costes objetivos que pueden marcar diferencias entre unas opciones de gestión y otras pero que resultan difícilmente evaluables a priori. Se trata de costes asociados a hechos imprevistos y/o servicios extraordinarios, así como otro tipo de circunstancias vinculadas a la eficiencia y calidad en la prestación del servicio que, con gran probabilidad ocurrirán pero que no resulta posible estimar con fiabilidad en el momento de determinar la elección.

Sin embargo, la experiencia confirma que este tipo de costes a menudo se revelan como muy relevantes una vez el servicio se está prestando. Por ese motivo, junto con la estimación del coste directo a asumir por la entidad a consecuencia de la atribución de la gestión de un nuevo servicio público, conviene también analizar, aunque no resulte posible cuantificar, este tipo de elementos y como pueden afectar la ejecución del servicio una vez que se ponga en marcha ya que pueden resultar determinantes para la propia sostenibilidad.

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 99



Finalmente, un elemento importante también a tener en cuenta será el impacto de la elección de la forma gestora sobre el presupuesto consolidado municipal y, especialmente, sobre el cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (capacidad de financiación, regla de gasto, PMP, nivel de endeudamiento).

En este sentido, en la medida en que se plantee la posibilidad de la prestación del servicio por una sociedad mercantil, convendrá realizar el análisis de cómo el servicio afectará a su clasificación sectorial y, por tanto, su impacto sobre el propio presupuesto municipal y sus equilibrios en caso de que vaya a ser prestado por una entidad clasificada en el sector “Administraciones Públicas” de la Contabilidad Nacional o que, a consecuencia de la atribución del servicio, pueda ser reclasificada en este sector.

Volviendo a los requisitos establecidos por el artículo 85 LBRL para legitimar la opción por la gestión a través de sociedad mercantil local, aparece en primer lugar, el de la sostenibilidad. En este sentido, tiene que entenderse que la norma hace referencia a la sostenibilidad financiera tal y como los propios artículos 85 y 86 LBRL recogen, definida en los términos del artículo 4 LOEPSF que la define de la siguiente forma:

“Artículo 4. Principio de sostenibilidad financiera.

1. Las actuaciones de las Administraciones Públicas y demás sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de esta Ley estarán sujetas al principio de sostenibilidad financiera.

2. Se entenderá por sostenibilidad financiera la capacidad para financiar compromisos de gasto presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de deuda comercial conforme a lo establecido en esta Ley, la normativa sobre morosidad y en la normativa europea.

Se entiende que existe sostenibilidad de la deuda comercial, cuando el periodo medio de pago a los proveedores no supere el plazo máximo previsto en la normativa sobre morosidad.

3. Para el cumplimiento del principio de sostenibilidad financiera las operaciones financieras se someterán al principio de prudencia financiera.”

En consecuencia, el análisis de la sostenibilidad financiera de un servicio o actividad tiene que ver con tres cuestiones fundamentales, a saber:

- Los ingresos y gastos del servicio y/o actividad que determinarán la generación de déficits o superávits que, en su caso, podrán repercutir sobre el presupuesto municipal.
- Las necesidades de inversión y sus posibilidades de financiación que podrán, en su caso, repercutir sobre el patrimonio del municipio.
- La generación de recursos financieros (flujos de caja) en cuantía suficiente para atender los compromisos de pago y, de este modo, cumplir con los límites que determina la normativa en cuanto a la morosidad de la deuda comercial.



Por lo tanto, estos son los tres aspectos clave a analizar para valorar si la prestación de determinados servicios y/o actividades a través de una nueva sociedad mercantil puede resultar financieramente sostenible y el tipo de repercusión que puede estimarse que tendrá su implementación sobre la hacienda municipal.

Por otro lado, el concepto de eficiencia se determina como el otro elemento básico para determinar la opción que puede adoptar el Ayuntamiento.

En este sentido, el documento *“Indicadores de gestión en el ámbito del sector público”* de la Intervención General del Estado (IGAE) 2007, manifiesta lo siguiente:

“Se tiene que entender que una organización es plenamente eficiente cuando consigue ser eficaz minimizando el coste de los recursos empleados para conseguir tal eficacia.

Por lo tanto, la eficacia se configura como condición necesaria de la eficiencia. Mediante el término “eficacia” se pone de manifiesto el grado de cumplimiento de los objetivos previstos por una organización en un periodo determinado de tiempo. Así, se dirá que una organización ha sido eficaz si ha alcanzado los objetivos de producción que se había propuesto. Evidentemente, el concepto no debe ser entendido en una forma tan general, sino que sería más lógico hablar de “grados de eficacia”, entendiendo que una organización será tanto más eficaz cuanto más se aproxime a ese factor de referencia que como tal ha sido considerado.

Implícita en la idea de eficacia se halla la de planificación en el sentido de poder contar con referencias determinadas “a priori” que permitan disponer de un factor de comparación en relación con los niveles de producción conseguidos en la realidad.

Tal vez, una primera precisión debe hacer referencia a la consideración de la eficiencia como un término relativo en cuanto se establece la condición de minimización de costes como una de las condiciones de esta eficiencia, lo que en términos matemáticos podría llegar a expresarse como una referencia absoluta pero que en términos de medición contable y de observación de datos implica su consideración como término comparativo. Así, una organización se consideraría más o menos eficiente siempre que, en términos comparativos, la medición de su eficiencia sea mayor o menor que la determinada para otras organizaciones, para otros periodos, etc., lo que conduce a hablar de grados de eficiencia o de porcentajes de comparación, pero no de la consideración de un ente como eficiente.”

En consecuencia, la eficiencia que invoca la norma implica dos cuestiones fundamentales:

- La realización de una planificación adecuada, entendida como la disposición de suficientes datos “a priori” con la finalidad de garantizar la consecución de los objetivos perseguidos por el Ayuntamiento con este proyecto.
- La generación de unos costes y unos resultados que, comparados con otros servicios parecidos en cuanto a su dimensión y estructura no resulten excesivos sino similares, cuanto no, menores.

Por tanto, para determinar la cuestión relativa a dilucidar si, en el ámbito de la gestión directa, resulta más sostenible y eficiente la gestión a través de sociedad mercantil o directamente por el propio Ayuntamiento tienen que analizarse las siguientes



cuestiones concretas respecto de cada uno de los servicios y/o actividades que puedan ser, al menos inicialmente, gestionados de este modo:

- Los ingresos, gastos y resultados.
- La generación de flujos de caja.
- El volumen de inversiones a realizar y su financiación.

Como consecuencia de este análisis, se podrá concluir que la gestión directa a través de sociedad mercantil resulta más sostenible y eficiente que la realizada desde el propio Ayuntamiento si, a igualdad de calidad y eficacia, el coste registrado es menor. Sin embargo, también puede preconizarse este resultado en aquella situación en la que el coste fuera relativamente similar pero la utilización de la figura de la sociedad mercantil resultara más sostenible ofreciendo en el Ayuntamiento mayores y mejores posibilidades de financiación de los servicios y las actividades y las inversiones vinculadas a las mismas de forma que la obtención de un coste menor no es necesariamente la única situación que conduzca a tales conclusiones.

3.2. Clasificación sectorial de los Productores Públicos

Una cuestión de gran relevancia en el caso de optar por la gestión directa mediante sociedad mercantil local será el de la clasificación sectorial en contabilidad nacional de la entidad ya que, esto determinará un tratamiento diferencial en función de esta clasificación y unas repercusiones igualmente diferentes para el conjunto de la hacienda municipal.

En este sentido, de acuerdo con los criterios del Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales (SEC2010), la clasificación de una sociedad mercantil municipal dependerá fundamentalmente del cumplimiento de la “regla del 50%”.

En este sentido, si la sociedad consigue cubrir al menos el 50% de sus costes de producción con ventas¹, se considerará que la entidad será “de mercado” quedando clasificada en el sector “Sociedades no financieras” de la contabilidad nacional, mientras que, de no cumplir tal ratio, la consideración será que la entidad será “NO de mercado” y quedará integrada en el sector “Administraciones Públicas” de este sistema contable.

Debe aclararse que la clasificación sectorial de una entidad no tiene ningún tipo de implicación respecto de su forma jurídica y las obligaciones y requisitos que la normativa que le resulte de aplicación le imponga a consecuencia de ello, sino que, únicamente tendrá incidencia respecto del sector de la contabilidad nacional en el que se computará su patrimonio y resultados.

¹ Tanto costes de producción como ventas tienen que entenderse en términos y con los criterios de contabilidad nacional (SEC2010) que, en algunos aspectos, difieren de los de la contabilidad mercantil y pública.



Desde el punto de vista del Ayuntamiento, la diferencia resultará crucial porque, de quedar “sectorizada” como productor “NO de mercado”, quedará integrada en su “perímetro de consolidación” de forma que tendrá que consolidar sus cuentas con las de la propia sociedad a efectos de verificar el cumplimiento de sus objetivos en materia de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (capacidad de financiación, endeudamiento, PMP, regla de gasto).



4. RELACIONES CON EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA

4.1. Relaciones financieras

Los servicios públicos son el ejercicio de las competencias atribuidas a una determinada Administración Pública. Estos servicios públicos pueden ser gestionados de manera directa o indirecta. Las formas de gestión son modalidades de organización y régimen jurídico que el ordenamiento ofrece a una Entidad Local para dar cabida legal y eficacia a una actividad prestacional la titularidad de la que ha decidido asumir.

En la gestión directa de los servicios municipales, el artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL) establece las diversas formas o modalidades al alcance de la Corporación Local.

La elección de una u otra modalidad responde a criterios legales, pero también de eficiencia y calidad, relacionados con el objetivo u objetivos que la Entidad desea conseguir con su actividad prestacional. La elección constituye una decisión “autónoma” basada en la potestad de autoorganización de la Administración.

Una vez determinados los servicios públicos y/o actividades locales susceptibles de gestión directa a través de una sociedad mercantil, caben dos posibilidades para posibilitar su prestación por parte de la entidad y articular las relaciones económicas y financieras con el Ayuntamiento.

Por un lado, usando la terminología de la Directiva Europea de contratación, **la atribución de funciones o competencias regulada por los artículos 85 LBRL para el caso de los servicios públicos y por el artículo 86 LBRL para las actividades económicas.**

Por otro lado, **la ejecución material de prestaciones concretas de los contratos administrativos en ejecución de los llamados encargos a medio propio regulados por el artículo 32 LCSP.**

Aunque, en la práctica, ambas vías pueden conducir a resultados similares cuanto no idénticos (la prestación del servicio o realización de la actividad por parte de la entidad dependiente), implican presupuestos jurídicos y económicos diferenciados y su puesta en marcha supone la tramitación de expedientes administrativos con requisitos y condiciones igualmente diferentes.

En consecuencia, no debe confundirse la gestión directa de un servicio público o una actividad económica local (artículos 85 y 86 LBRL) con la gestión directa de la ejecución de una prestación propia de un contrato administrativo (artículo 32 LCSP).

Ambas figuras quedan enmarcadas dentro del ejercicio de la potestad de autoorganización de la administración, pero en la primera, se produce una atribución de funciones o competencias por parte del Ayuntamiento a un ente dependiente como

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 99



forma de gestión directa pero especializada y descentralizada, mientras que la segunda se refiere al mandato de un poder adjudicador (Ayuntamiento) a una entidad que, subordinada, realiza la ejecución material de una prestación concreta típica de los contratos administrativos (obra, servicio, suministro, concesión de obra, concesión de servicio).

De este modo, aunque ambas figuras implican la opción por la gestión directa en ejercicio de la potestad autoorganizativa de la administración, la primera supone una opción por la descentralización de las funciones y/o competencias a favor de una entidad dependiente especializada mientras que la segunda responde al esquema de cooperación vertical previsto por el artículo 31 LCSP a favor de un medio propio que cuenta con capacidades adecuadas.

Esto supone una enorme diferencia, puesto que, en el caso de la atribución de una competencia o función, la misma pasa a ser de titularidad de la entidad dependiente, convirtiéndose en la práctica, en un centro directivo más de la propia administración de carácter especializado, mientras que en el segundo caso, no existe tal transferencia de la competencia y titularidad que continúa residiendo en el Ayuntamiento, sino únicamente de la ejecución de su prestación material para disponer el medio propio de conocimientos, capacidades y/o medios materiales adecuados para su realización.

Por otro lado, dado que la vía del encargo a medio propio no supone la transferencia de la titularidad de la función sino únicamente la prestación material de todos o parte de los componentes del servicio o actividad pública, de igual manera que lo haría un empresario privado si la administración optara por la gestión indirecta, la norma no exige la justificación de la eficiencia y sostenibilidad sino únicamente el cumplimiento de los requisitos exigidos para que el poder adjudicador dependiente pueda ser considerado como medio propio del titular, de forma que, verificados estos aspectos, la opción del encargo queda a una mera decisión de oportunidad de la administración no exenta, como todo acto administrativo, del cumplimiento de un criterio básico de eficiencia en la gestión de los recursos públicos.

En base a lo anterior, se pueden determinar los aspectos característicos de cada una de las figuras referidas.

Así pues, en el caso de la atribución de competencias y funciones (artículos 85/86 LBRL):

- Se trata de una forma de gestión directa, aunque descentralizada de los servicios públicos mediante la creación de una nueva entidad o la modificación del objeto social de una ya existente.
- Para su utilización, debe justificarse que se trata de una forma más eficiente y sostenible de gestión que la directa indiferenciada a través de la Administración.
- Su plazo de duración es indefinido.

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 99



- La financiación de las actuaciones (gastos e inversiones) es aprobada y gestionada de una forma similar a la de cualquier otro centro directivo de la propia administración.
- La entidad dependiente disfruta de autonomía en la gestión de la función o competencia atribuida, dentro de las directrices fijadas por la Administración.
- La financiación provendrá de ingresos atribuidos y/o aportaciones de la Administración consignadas en su propio presupuesto (generalmente en Capítulo IV y VII). La entrega en la forma y manera que se establece en los documentos aprobados (PAIF, Presupuesto de la administración, normas presupuestarias).

En cuanto a la cooperación vertical mediante encargos de gestión a medio propio (artículo 32 LCSP) presenta notas características diferentes:

- Se trata de una forma de gestión directa de la ejecución de prestaciones propias de los contratos a través de una entidad ya existente que cuenta con capacidades necesarias.
- Debe acreditarse la condición de medio propio (no es necesario en este caso acreditar que se trata de una forma más eficiente y sostenible de gestión, aunque es recomendable introducir elementos de eficiencia como en cualquier acto administrativo).
- Debe plantearse por plazo determinado no pudiendo ser de carácter indefinido.
- La entidad dependiente tiene que gestionarlo con estricta sujeción a los términos del encargo.
- La financiación de las actuaciones se determina en el propio encargo en base a compensaciones con arreglo a tarifas basadas en el coste real.

En resumen, la atribución de funciones es una figura de carácter indefinido y se sitúa en el momento inicial de la constitución o modificación del objeto social de una entidad dependiente y tiene por objeto la configuración de la función principal de la entidad que podrá radicar en la prestación de uno o varios servicios públicos y actividades económicas.

Sin embargo, el encargo a medio propio se sitúa en un momento siempre posterior y se dirige a una entidad ya existente que cuenta con capacidades para realizar materialmente la prestación encargada teniendo, por tanto, naturaleza siempre complementaria o accesoria a la función principal y limitada en el tiempo.

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 83

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 99



4.1.1. Atribución de competencias y funciones

Para la prestación de los servicios transferidos a la sociedad mercantil por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, la entidad dependiente dispondrá de autonomía de gestión y suficiencia financiera dentro del siguiente marco:

- Lo dispuesto en el PAIF² aprobado por el Pleno municipal y las modificaciones que pudieran acordarse sobre el mismo por el órgano municipal competente.
- Las directrices técnicas municipales que puedan emitirse, en cada momento, sobre aspectos no recogidos en el PAIF.

La financiación de las actuaciones realizadas por la entidad dependiente para la prestación de servicios públicos locales transferidos se realizará mediante la consignación de transferencias en el presupuesto municipal en los capítulos 4, 7 y, en su caso, 8 del presupuesto de gastos del Ayuntamiento.

Las transferencias tendrán que responder a alguno de los destinos previstos por la norma sexta de la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias y que son los siguientes:

- Financiación del coste de prestación del servicio público.
- Financiación de proyectos específicos de investigación y desarrollo que se incluyan en el marco de la prestación de servicios públicos asignados.
- Aportaciones para financiar inmovilizado afecto a la prestación del servicio público, o para cancelar deudas por adquisición de este.
- Financiación de déficits de explotación o gastos generales de funcionamiento de la entidad, no asociados con ninguna actividad o área de actividad en concreto sino con el conjunto de las actividades que realiza.
- Financiación de gastos específicos o inusuales no afectados específicamente a una actividad.

El libramiento de las transferencias se realizará de oficio por el Ayuntamiento de acuerdo con el calendario establecido en el PAIF y con arreglo al que se dispone en las bases de ejecución del presupuesto.

Esta forma de funcionamiento permitirá maximizar la agilidad en la gestión del servicio público de acuerdo con la decisión municipal previamente adoptada de utilizar una gestión descentralizada y especializada a través de la creación de una entidad dependiente.

² Programa anual de Actuación, Inversión y Financiación (PAIF). Artículo 166 TRLRHL.



4.1.2. Encargos de ejecución al medio propio

El artículo 32 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP) establece la regulación básica de la figura del encargo de gestión.

De acuerdo con esta norma, el encargo de gestión en ningún caso es un contrato sino una técnica organizativa de la administración que tiene por finalidad facilitar que un poder adjudicador pueda servirse de los medios (humanos, técnico y materiales) y las capacidades y conocimientos (“saber hacer”) de una entidad que cumple una serie de requisitos para ser considerada “medio propio”.

Sin embargo, el artículo 32 no aborda todas las cuestiones relativas al encargo, especialmente las que hacen referencia a la gestión y las de carácter procedimental. Esto tiene su razón de ser, precisamente en la capacidad de autoorganización que las leyes reconocen a la Administración al tratarse, como se ha expuesto anteriormente, una técnica organizativa.

En consecuencia, dentro del marco básico establecido por esta norma, las Administraciones y, en este caso, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, tiene completa autonomía para regular las cuestiones necesarias en este ámbito.

En este contexto, se debe tener en cuenta que el apartado 2 del referido artículo 32 LCSP, determina que, respecto a cualquier entidad considerada medio propio de un poder adjudicador, los estatutos o acto de creación tendrán que determinar:

- el poder adjudicador respecto del que tiene esa condición
- precisar el régimen jurídico y administrativo de los encargos que se los puedan conferir
- establecer la imposibilidad de que participen en licitaciones públicas convocadas por el poder adjudicador del que sean medio propio personificado, sin perjuicio de que, cuando no concurra ninguno licitador, se les pueda encargar la ejecución de la prestación objeto de estas.

Por lo tanto, existe un mandato legal para que, cada poder adjudicador, concrete el régimen jurídico y administrativo de los encargos que se le pueda conferir al correspondiente medio propio. Este régimen jurídico y administrativo es un elemento que completa, siempre desde la perspectiva de la potestad autoorganizativa, la regulación básica legal y lo adapta a la realidad del poder adjudicador y el medio propio concreto.

Junto con lo anterior, resultará conveniente la determinación de un procedimiento de gestión de los encargos a medio propio que comprenda las fases de aprobación, modificación y liquidación, en línea con la Resolución de 25 de julio de 2018, de la Intervención General de la Administración del Estado, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 20 de julio de 2018, por el que se da aplicación a la previsión de los artículos 152 y 147 de la Ley General Presupuestaria, respecto del ejercicio de la

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 83

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 99



función interventora en régimen de requisitos básicos en el ámbito de los contratos del sector público y encargos a medios propios.

Finalmente, para acabar con la regulación propia de los encargos en el ámbito de un poder adjudicador determinado como el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra solo faltará la determinación de un procedimiento de libramiento de pagos específico que tenga en cuenta la condición diferencial de la entidad vinculada o dependiente respecto del régimen general aplicado a los proveedores municipales, así como el propio encargo que ya delimitará perfectamente las prestaciones y condiciones concretas en cada caso.

En este ámbito resulta trascendental tener en cuenta que la naturaleza del pago a recibir por parte del medio propio, de acuerdo con el referido artículo 32 LCSP, será la de “compensación”. Es decir, no se tratará de un precio o retribución (dado que el encargo en ningún caso tiene la naturaleza jurídica de contrato) sino de una compensación, lo que revela el espíritu de la norma, esto es, que el encargo resulte neutro económica y financieramente para el medio propio. En otras palabras, del mismo modo que no resultará procedente que el medio propio incluya un margen de beneficio en la compensación a recibir, tampoco lo será que registre pérdidas por la realización de este. Este **principio de neutralidad económica**, exigible en el encargo de gestión, implicará que el medio propio tendrá que ser compensado, con independencia de la tarifa inicialmente fijada, por todos los costes (coste total) directos e indirectos, necesarios para la prestación del servicio y efectivamente soportados por este. En consecuencia, la aplicación de este principio de neutralidad exigirá (tal y como la propia Intervención General del Estado establece para el sector público de la Administración General del Estado) habilitar la posibilidad de efectuar modificaciones y/o liquidaciones en los encargos de forma que se asegure, con independencia de la tarifa inicialmente establecida, que el medio propio reciba una compensación equivalente al coste total o bien, en caso de sobrefinanciación, se habilitan las correspondientes compensaciones o reintegros a favor del Ayuntamiento.

Por lo tanto, la arquitectura jurídico-administrativa deseable para la adecuada gestión de los encargos desde un punto de vista de conseguir la máxima eficacia asegurando el adecuado control sería la siguiente:

- A nivel general: artículo 32 LCSP y normativa estatal, autonómica y local de carácter general que lo desarrolle.
- A nivel del poder adjudicador (Ayuntamiento):
 - procedimiento de gestión (aprobación, modificación y liquidación) de encargos
 - establecimiento de bases de ejecución presupuestarias específicas
- A nivel del medio propio:
 - delimitación en los estatutos del régimen jurídico y administrativo de los encargos
 - directrices e instrucciones de cada encargo en concreto



Los requisitos requeridos para poder ser considerado medio propio personificado se encuentran en el artículo 32.2 de la LCSP:

1. Control análogo.
2. Capital o patrimonio de titularidad íntegramente pública.
3. Condición de medio propio expresamente reconocida en los estatutos o actas de creación.
 - a. Conformidad o autorización exprés
 - b. Verificación de disponibilidad de medios personales y materiales apropiados para la realización de los encargos en conformidad con su objeto social
4. Volumen de actividad

“... más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.

A estos efectos, para calcular el 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se tomarán en consideración el promedio del volumen global de negocios, los gastos soportados por los servicios prestados al poder adjudicador en relación con la totalidad de los gastos en que haya incurrido el medio propio por razón de las prestaciones que haya realizado a cualquier entidad, u otro indicador alternativo de actividad que sea fiable, y todo esto referido a los tres ejercicios anteriores al de formalización del encargo.”

La normativa no concreta cómo tiene que articularse el procedimiento para la tramitación administrativa y posterior gestión de los encargos a recibir por una entidad que reúna las condiciones para ser considerada medio propio de un poder adjudicador como, por ejemplo, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

En este contexto, cobran especial relevancia una serie de principios generales que hay que considerar en el proceso de tramitación y gestión de los encargos y que se presentan a continuación.

a) Ámbito jurídico

- El medio propio está obligado a la realización de los trabajos y actividades que le sean encargados
- La entidad que realiza el encargo tiene que supervisar la correcta ejecución de este.
- Las relaciones con los entes instrumentales tienen carácter interno, dependiente y subordinado.
- El encargo no implicará, en ningún caso, el ejercicio de autoridad u otras potestades reservadas a la Administración Pública.

b) Ámbito económico

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 83

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 99



- Es necesario realizar un estudio económico y financiero de cada encargo que determine y justifique el importe del crédito a consignar.
- El sistema de determinación de la tarifa (presupuesto global, unidades de ejecución o combinación de ambas) tiene que establecerse teniendo en cuenta como criterio fundamental la eficiencia en la gestión.
- Las tarifas tendrán que establecerse con criterios de suficiencia financiera.

c) Ámbito administrativo

- El Ayuntamiento debe instruir un expediente en el cual se incluirán los trámites técnicos, jurídicos, presupuestarios, de control y de aprobación del gasto, análogos a los establecidos para los contratos administrativos.
- Una vez instruido y aprobado el expediente completo se procederá a la notificación de la formalización del encargo, lo que debe implicar la orden de inicio de la prestación.
- La supervisión de la ejecución del encargo tiene que recaer en la unidad administrativa proponente.

4.2. Relaciones patrimoniales

De acuerdo con la legislación aplicable en materia de patrimonio del sector público, tanto de carácter estatal como autonómico, se pueden plantear diferentes tipos de relaciones patrimoniales entre la sociedad mercantil y el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra para habilitar a la primera al acceso a los bienes integrantes del patrimonio municipal en función de la naturaleza jurídica del bien en cuestión (demanial o patrimonial).

Debe señalarse que, de acuerdo con esta normativa, la figura de la adscripción no será posible en el caso de entidades sometidas al derecho privado cómo es el de la sociedad mercantil.

1. Bienes demaniales

En este caso, salvo la posibilidad de la previa desafectación³ del bien en cuestión, no resulta posible transferir la titularidad del bien sino únicamente el uso del mismo, por lo que pueden plantearse dos vías alternativas:

- a. Concesión demanial (posibilidad gratuita y directa).
 - i. Gratuidad art. 93.4 LPAP (Básico DF 2º LPAP)

³ Acto administrativo por el que un bien queda desvinculado formalmente del servicio público y se integra en el patrimonio de la administración.



- ii. Se podrá recurrir a la adjudicación directa (art. 93.1 LPAP básico DF 2º LPAP) en el caso de que el adquirente sea otra Administración Pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público. A tal efecto, se entenderá por persona jurídica de derecho privado perteneciente al sector público la sociedad mercantil en el capital de la que sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias Administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho público.
- b. Encargo de gestión a medio propio.

2. Bienes patrimoniales

Respecto de los bienes patrimoniales, el Ayuntamiento tiene plena capacidad de disposición por lo que resultará posible transferir el uso, así como la titularidad. Se plantean varias formas de transferencia de la titularidad y/o el uso:

- a. Enajenación
- b. Cesión gratuita (art. 110 RBEL)
- c. Cesión de uso / arrendamiento / precario (art. 75 decreto reglamento) canon no inferior al 6% del valor en venta (art. 92 RBEL)
- d. Encargo de gestión (servicio, concesión de servicio)
- e. Concesión administrativa
- f. Otorgamiento de derechos reales
- g. Aportación directa o a capital (titularidad del bien / derecho de uso no revocable y transmisible)



5. RECURSOS HUMANOS

5.1. Normativa general de aplicación

En el ámbito laboral, la sociedad municipal, como entidad de derecho privado, quedará sometida íntegramente a la legislación laboral ordinaria y, especialmente, a las prescripciones del Estatuto de los Trabajadores (ET). Sin embargo, su condición de empresa perteneciente al sector público lo obligará también al cumplimiento, en virtud de lo que se dispone en la Disposición Final primera del Real decreto legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado público (TREBEP) a observar los principios contenidos en los artículos 52, 53, 54, 55 y 59 de esta norma.

En este sentido, respecto de la contratación de personal, el artículo 55 TREBEP determina que el acceso a la ocupación en la sociedad municipal tendrá que instrumentarse mediante procedimientos basados en los principios constitucionales de igualdad, mérito y capacidad.

Además, también cabrá la posibilidad de incorporar a personal propio de la Corporación Municipal de naturaleza directiva o funcional a los órganos de gobierno de la sociedad. En este caso, dado que la relación no será de carácter laboral, no se podrá implementar un salario por la dedicación de estas personas pero sí que resultará posible, como miembros del referido órgano de gobierno, la percepción de las remuneraciones que, si se tercia, se puedan acordar para los miembros del órgano de gobierno de acuerdo con lo establecido por el artículo 217 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC).

5.2. Subrogación de personal

Una de las cuestiones más relevantes en la decisión sobre el cambio de forma de gestión de servicios y actividades es la relativa al personal que prestan sus servicios en la actualidad, realizando las actividades que se gestionan de manera indirecta mediante empresarios privados y la posible obligatoriedad de subrogación del nuevo gestor en las referidas relaciones laborales en caso de que el Ayuntamiento decida gestionar estas actividades de manera directa.

Esta es una cuestión compleja por lo que puede confluir varios supuestos de hecho y, por lo tanto, tendrá que analizarse cada caso particular a la luz de la normativa y jurisprudencia sobre este tema.

En este sentido, puede citarse la siguiente normativa básica:

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 99



- Directiva 2001/23/CE del Consejo, de 12 de marzo de 2001, sobre la aproximación de las legislaciones de los Estados miembros relativas al mantenimiento de los derechos de los trabajadores en caso traspaso de empresas, de centros de actividad o de partes de empresas o de centros de actividad (DOUE 22/03/2001).
- Artículo 44 “La sucesión de empresa” del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores (ET)

En este sentido, el elemento clave para determinar si se produce el supuesto regulado por el artículo 44 ET será el de la transmisión o no de la infraestructura u organización empresarial básica para la explotación del servicio al nuevo empresario.

En este sentido, no hay sucesión de empresa y, por lo tanto, no aparece la obligación de subrogación en los contratos de trabajo cuando se dan todos y cada uno de los siguientes factores:

- No se transmite la unidad productiva.
- No existe normativa sectorial o convencional que la prevea.
- No está prevista en el pliego de condiciones que dio lugar a la adjudicación.

Sin embargo, respecto de la anterior regla general, se presentan una serie de riesgos que aconsejan que cada caso sea estudiado de manera individualizada para determinar si se produce o no el supuesto de sucesión de empresa y, en consecuencia, la obligatoriedad de subrogación en los contratos de trabajo del personal adscrito al servicio o actividad:

- Un primer riesgo que se plantea es que se pudiera entender que la situación anterior era la de la existencia de donde empresario aparente (el contratista) en la posición del auténtico empresario (Ayuntamiento) el que llevaría directamente por aplicación del artículo 1 del Estatuto de los Trabajadores (ET), a la conclusión que la relación laboral real vincula al trabajador con el Ayuntamiento.
- También, en este caso, y a la vista de la jurisprudencia existente, podría plantearse un segundo riesgo que la relación existente se configure, al amparo del artículo 1.2 ET, como de la existencia de una pluralidad de empresarios.
- Finalmente, también deberá de valorarse la posibilidad de que pueda calificarse la situación como de cesión prohibida o ilegal de trabajadores y no de una forma lícita de descentralización productiva.

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 99



5.3. Limitaciones y condiciones en materia de personal

5.3.1. Masa salarial

La determinación de la masa salarial para una sociedad mercantil local queda regulada básicamente por lo que se establece anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado en relación con las “bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica en materia de gastos de personal al servicio del sector público”.

El concepto de masa salarial incluye las retribuciones (salariales y extrasalariales) y los gastos de acción social reportados durante el ejercicio por el personal laboral del sector público, y excluye conceptos indemnizatorios o compensatorios, como las prestaciones e indemnizaciones de la Seguridad Social, las indemnizaciones correspondientes a traslados, suspensiones o despidos y las indemnizaciones o suplidos por gastos que hubiera realizado del trabajador, o conceptos no estrictamente retributivos, como las cotizaciones de la Seguridad Social a cargo del empleador.

Ahora bien, interesa destacar que el concepto de masa salarial está circunscrito al personal laboral y las retribuciones se determinan a través de la negociación colectiva. Por lo tanto, queda excluido de este concepto el personal fuera de convenio y el personal directivo, las retribuciones derivan de los correspondientes contratos de trabajo individuales.

En consecuencia, y por lo que al alcance de la masa salarial se refiere, hay que concluir en este punto que tal concepto:

- Desde un punto de vista positivo, comprende: 1) las retribuciones salariales y extrasalariales, y 2) los gastos de acción social reportados por el personal laboral del sector público estatal.
- Desde un punto de vista negativo, no incluye: 1) las prestaciones e indemnizaciones de la Seguridad Social; 2) las cotizaciones de la Seguridad Social a cargo del empleador; 3) las indemnizaciones correspondientes a traslados, suspensiones o despidos, y 4) las indemnizaciones o suplidos por gastos que hubiera realizado del trabajador.

Así mismo, en función de su ámbito subjetivo de aplicación (referido al personal laboral las retribuciones se determinan a través de la negociación colectiva), tienen que excluirse del concepto de masa salarial las retribuciones del personal de alta dirección (las condiciones de trabajo se definen en los correspondientes contratos de trabajo), y, en caso de existir, las retribuciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

Delimitado, en los términos que anteceden, el concepto y alcance de «masa salarial», procede interpretar la expresión «términos homogéneos» que se utiliza la norma y sobre la que se establece la limitación global de crecimiento.

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcalca.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcalca.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 99



La normativa vigente en materia de crecimiento de la masa salarial impone un cómputo homogéneo de la misma de los dos periodos (ejercicios) objeto de comparación, tanto respecto de los efectivos de personal y su antigüedad, como al régimen privativo de trabajo, jornadas, horas extraordinarias y otras condiciones laborales, teniendo que computarse por separado las cantidades correspondientes a las variaciones que experimenta cada uno de los conceptos indicados.

La finalidad de esta comparación homogénea de las masas salariales es la de permitir el control del gasto público por la vía de la limitación al incremento de las retribuciones, pues al reflejarse el incremento que se produce por separado en cada uno de los conceptos especificados, se posibilita la comparación por partidas y la compensación de los ahorros con los excesos.

Por todo lo expuesto, para el cómputo homogéneo de la masa salarial se atiende una cuantía global de los dos periodos objeto de comparación, comprensiva de todas las cantidades asignadas a los efectivos de personal de cada entidad y a sus condiciones laborales, sin que haya que considerar la masa salarial como un concepto individual, vinculado a cada trabajador y a sus concretas condiciones laborales.

5.3.2. Tasa de reposición de efectivos

En los últimos ejercicios, las correspondientes Leyes de Presupuestos Generales del Estado han venido estableciendo limitaciones respecto de la Tasa de Reposición de Efectivos (TRE) que afectan las entidades vinculadas o dependientes de la Administración.

Esta tasa se encuentra regulada para el ejercicio actual en el artículo 20 LPGE23 y la Disposición Adicional 21ª de la LPGE23, que establece que las sociedades mercantiles públicas y las entidades públicas empresariales proceder a la contratación de nuevo personal con las siguientes limitaciones y requisitos:

- La contratación temporal únicamente será posible en los supuestos y conforme a las modalidades previstas por el texto refundido de la Ley del Estatuto de los trabajadores, en su redacción dada por Real decreto ley 32/2021, de 28 de diciembre, así como en el resto de normativa aplicable, previa autorización.
- Las sociedades mercantiles públicas y las entidades públicas empresariales que gestionan servicios públicos o realizan actividades de los enumerados en el artículo 20.dos.2 de la LPGE23 tendrán una tasa de reposición del 120 por ciento, en los mismos términos establecidos en este precepto, siempre que quedo justificada la necesidad de esa tasa para la adecuada prestación del servicio o realización de la actividad. En los otros casos la tasa será del 110 por ciento. La determinación de la tasa de reposición se llevará a cabo siguiendo las reglas del artículo 20 LPGE23.

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 99



Por lo tanto, queda claro que resulta imprescindible la determinación de la tasa de reposición de la cual disponga cada entidad integrada en el sector público para el correspondiente ejercicio a fin de establecer el número de contrataciones que podrá efectuar la misma.

La determinación de la tasa de reposición para una entidad integrante del sector público viene regulada en el artículo 20 LPGE23, estableciendo este artículo que esta tasa se calculará por diferencia resultante entre el número de empleados fijos que, durante el ejercicio presupuestario anterior, dejaron de prestar servicios en cada uno de los sectores, ámbitos, cuerpos o categorías y el número de empleados fijos que se hubieron incorporado en estos, en el referido ejercicio, por cualquier causa, excepto los procedentes de ofertas de ocupación pública, o reingresado desde situaciones que no comportan la reserva de puestos de trabajo.

A tal efecto, se computarán los ceses en la prestación de servicios por jubilación, retiro, defunción, renuncia, declaración en situación de excedencia sin reserva de puesto de trabajo, pérdida de la condición de funcionario de carrera o la extinción del contrato de trabajo o en cualquier otra situación administrativa que no suponga la reserva de puesto de trabajo o la percepción de retribuciones con cargo a la Administración en la cual se cesa.

No computarán dentro del límite máximo de plazas derivado de la tasa de reposición de efectivos, aquellas plazas que se convocan para su provisión mediante procesos de promoción interna.

Respecto de la disposición anterior, se hace notar que la misma hace referencia en todo momento a empleados fijos, concepto recogido en el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado público (TREBEP).

Sin embargo, la Disposición Adicional primera TREBEP establece que únicamente resulta aplicable en las empresas públicas los principios contenidos en los artículos 52, 53, 54, 55 y 59, al ser esta entidad parte del sector público local y no estar incluida en el artículo 2 de esta norma. En consecuencia, el concepto de empleado fijo no resulta directamente aplicable a las empresas públicas al parecer razonable considerar como tales a aquellos que tengan una relación laboral de carácter indefinido.

La tasa de reposición de efectivos (TRE) se determina como la resultante de aplicar a la diferencia entre bajas y altas de personal indefinido en el ejercicio anterior el porcentaje máximo de variación autorizado anualmente por la correspondiente ley presupuestaria.

Respecto de las bajas, tendrán que computarse los ceses por jubilación, retiro, defunción, renuncia, declaración en situación de excedencia sin reserva de puesto de trabajo, la extinción del contrato de trabajo o en cualquier otra situación que no suponga la reserva de puesto de trabajo o la percepción de retribuciones con cargo a la Administración en la cual se cesa.



Por otro lado, en cuanto a las altas, tendrán que computarse todas excepto las procedentes de ofertas de ocupación pública, o reingresos desde situaciones que no comportan la reserva de puestos de trabajo.

Supuestos que no computan en Tasa de Reposición de Efectivos:

Una cuestión de máxima relevancia en el caso de la decisión por el cambio de forma de gestión de servicios y/o actividades son los supuestos de contratación de personal que no computan a efectos de la tasa de reposición y, más concretamente, los establecidos en las letras g) y h) del artículo 20.Tres.4:

f) Las plazas necesarias para la puesta en marcha y funcionamiento de nuevos servicios cuyo establecimiento venga impuesto en virtud de una norma estatal, autonómica o local.

g) En los servicios públicos que pasen a ser prestados mediante gestión directa, el número de plazas que las empresas externas destinaban a la prestación de ese servicio concreto.

De acuerdo con dichos preceptos, la cobertura de aquellas plazas que resulten necesarias para la puesta en marcha y funcionamiento de “nuevos servicios” establecidos por imposición de una norma (estatal, autonómica o local), así como cuando se trate de servicios públicos que pasen a ser prestados mediante gestión directa **no computarán a efectos del cálculo de la tasa de reposición de efectivos.**



6. FISCALIDAD

El artículo 85.ter LBRL establece que *“Las sociedades mercantiles locales se registrarán íntegramente, cualquiera que sea su forma jurídica, por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente de este artículo”*.

Por lo tanto, existe una clara dualidad en su naturaleza que sumado a la relación constante con su ente matriz y a las operaciones realizadas con este, hace que la diferenciación entre sus dos caracteres, público y privado, sea, a veces, un ejercicio de un profundo análisis.

A continuación, se realiza un análisis de los principales impuestos que gravan la actividad de las sociedades de capital y su tratamiento particular en las de capital público.

6.1. Impuesto de sociedades

El Impuesto sobre sociedades *“es un tributo de carácter directo y naturaleza personal que grava la renta de las sociedades y demás entidades jurídicas de acuerdo con las normas de esta Ley”* por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades (LIS).

Tal y como viene recogido en el párrafo anterior, el hecho imponible estará constituido por la obtención de rentas por parte del sujeto pasivo del impuesto, cualquiera que sea su fuente u origen.

Según el artículo 29 de la LIS, el tipo general de gravamen actualmente es el siguiente:

- Tipo general 25%
- Empresas con facturación inferior a 1 MM ejercicio anterior..... 23%
- Empresas de nueva creación 15%

En el artículo 7 de la mencionada ley se enumeran los sujetos pasivos del impuesto, a saber, cualquier persona natural o jurídica obligada al pago del impuesto al ejercer los actos gravados por la ley.

El artículo 9 considera sujetos exentos del impuesto *“el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales”* extendiendo la exención en la suya apartado b a *“los organismos autónomos del Estado y entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de las entidades locales”*.

Estas exenciones no alcanzan, por lo tanto, a las sociedades mercantiles municipales.



Bonificación por prestación de servicios públicos locales

Con el fin de aminorar la diferencia en la imposición sobre las operaciones de las sociedades mercantiles local/provincial/estatal respecto a los otros entes públicos exentos, se introduce una bonificación en la cuota en el artículo 34 *"del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1. a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado.*

La bonificación también se aplicará cuando los servicios referidos en el párrafo anterior se presten por entidades íntegramente dependientes del Estado o de las comunidades autónomas."

Para la correcta aplicación de la bonificación se requiere la concurrencia de dos requisitos:

a) Subjetivamente, solo es aplicable a determinadas formas organizativas de prestación de los servicios de competencia de las entidades locales territoriales, municipales o provinciales. En particular, si el ente instrumental es una sociedad, la bonificación se aplicará solo a aquellas sociedades mercantiles el capital de las cuales pertenezca íntegramente a la entidad local, municipal, provincial o en el Estado o Comunidad Autónoma, es decir, en el caso de gestión directa de los servicios públicos.

b) Objetivamente, la cuota a bonificar tiene que proceder de ingresos derivados de la prestación de los servicios públicos municipales enumerados concretamente en el apartado 2, del artículo 25 y en el apartado 1, letras a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

Por lo tanto, el resto de servicios públicos que puedan prestar, teniendo en cuenta la amplitud de la citada Ley en el artículo 25.1 que permite a los Municipios actuar para *"promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal"*, no darán derecho a la bonificación.

Si la sociedad mercantil tiene como socio único en el Ayuntamiento se dará cumplimiento al primer requisito y habría que analizar las actividades que ejerce (requisito objetivo).

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 99



6.2. Impuesto sobre el valor añadido

Con carácter general, la sociedad municipal será sujeto pasivo del IVA teniendo que aplicar y liquidar este impuesto en sus operaciones.

Sin embargo, existen una serie de particularidades en el caso de las sociedades públicas a consecuencia de la confluencia de una serie de elementos:

- Su carácter de entidad dependiente de una administración pública
- El tipo de actividades que suelen realizar en el desarrollo de su objeto social
- Las relaciones financieras y patrimoniales que se establecen entre la entidad y la Administración

Con respecto al primer elemento, cabe señalar que el hecho de que el capital de estas entidades sea propiedad de la Administración Pública implica la aplicación de un régimen especial tanto en la repercusión como en la deducibilidad del impuesto en las operaciones realizadas por la sociedad el destinatario de la que sea el Ayuntamiento.

En cuanto a la segunda cuestión, hay que abordar el asunto relacionado con el tipo de operaciones que se derivan de los encargos recibidos y el ejercicio de funciones públicas. Es decir, existen un conjunto de actividades que las sociedades pueden desarrollar por encargo de sus Administraciones y que, bajo determinadas condiciones, pueden ser consideradas como el mero ejercicio de una función pública más que la realización de una actividad económica.

Finalmente, la dependencia de las sociedades respecto a la Administración implica la existencia de un conjunto de flujos financieros y/o patrimoniales entre ambas entidades que pueden tener un tratamiento diferenciado y una repercusión importante en el ámbito del impuesto.

En este sentido, el artículo 7.8 LIVA determina estas particularidades a las cuales pueden quedar sometidas las operaciones realizadas por la sociedad municipal:

C) No estarán sujetos al Impuesto los servicios prestados en virtud de los encargos ejecutados por los entes, organismos y entidades del sector público que ostenten, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio personificado del poder adjudicador que haya ordenado el encargo, en los términos establecidos en el referido artículo 32.

D) Asimismo, no estarán sujetos al Impuesto los servicios prestados por cualesquiera entes, organismos o entidades del sector público, en los términos a que se refiere el artículo 3.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, a favor de las Administraciones Públicas de la que dependen o de otra íntegramente dependiente de estas, cuando dichas Administraciones Públicas ostenten la titularidad íntegra de los mismos.

E) La no consideración como operaciones sujetas al impuesto que establecen los dos apartados C) y D) anteriores será igualmente aplicable a los servicios prestados entre las entidades a las que se refieren los mismos, íntegramente dependientes de la misma Administración Pública.



De este modo, los supuestos de no sujeción que se incluyen en el artículo 7.8 antes mencionado son los siguientes:

- Los servicios prestados en virtud de los encargos ejecutados por los entes, organismos y entidades del sector público que ostentan, en conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio personificado del poder adjudicador que haya ordenado el encargo, en los términos establecidos este artículo.
- Los servicios prestados por cualquier ente, organismos o entidades del sector público, en los términos a los que se refiere el artículo 3.1 de la Ley de Contratos del Sector Público, a favor de las Administraciones públicas de la que dependan o de otra íntegramente dependiente de estas, cuando estas Administraciones públicas ostentan la titularidad íntegra de estos.

En cuanto a las transferencias y subvenciones, cabe apuntar que no se considerarán subvenciones vinculadas al precio a efectos del IVA las aportaciones dinerarias, sea como fuere su denominación, que las Administraciones públicas realizan para financiar:

- La gestión de servicios públicos o de fomento de la cultura en los cuales no exista una distorsión significativa de la competencia, sea como fuere su forma de gestión.
- Actividades de interés general cuando sus destinatarios no sean identificables y no satisfagan ninguna contraprestación.

Tratamiento de las cuotas de IVA soportado

La sociedad mercantil municipal tendrá que quedar encuadrada en el régimen general no procediendo su inclusión en el régimen de prorrata salvo que realice simultáneamente operaciones sujetas que otorguen el derecho a la deducción de las cuotas soportadas junto con otras, igualmente sujetas, que no otorgan tal derecho.

Sin embargo, como se ha expuesto, las operaciones que realice bien prestando servicios en el Ayuntamiento o bien a terceros a través de encargos de gestión a medio propio, serán operaciones no sujetas por lo que simplemente quedarán al margen del impuesto.

La razón de fondo es que la empresa pública no tiene la condición de empresario o profesional por las prestaciones de servicios que su único y exclusivo destinatario sea su Administración titular o realizadas en ejecución de un encargo de gestión y tales prestaciones no constituyen realmente una actividad empresarial dado que son fruto de la potestad de autoorganización de la Administración Local.

El efecto directo es que la empresa operará en régimen general a efectos del IVA y procederá a declarar todas las cuotas de IVA reportado por las operaciones sujetas y no



exentas y a deducir las cuotas de IVA soportado que correspondan de acuerdo con los criterios que se exponen a continuación.

La regla general será que todas cuotas de IVA soportadas por las operaciones que realice la sociedad y que se encuentran sujetas en el impuesto, originarán el derecho a la deducción plena.

El problema se plantea en relación con las cuotas soportadas derivadas de la adquisición de bienes y servicios que no tengan la consideración de bienes de inversión destinados simultáneamente a la realización de operaciones sujetas y no sujetas. En este caso, Tributos señala que la sociedad tendrá que adoptar un criterio razonable y homogéneo y mantenerlo en el tiempo. No aporta la Administración Tributaria más información por lo que, en principio, cualquier criterio que, de acuerdo con la realidad económica de la sociedad, cumpla con estos requisitos será válido. Como criterio general siempre puede optarse por considerar deducible el mismo porcentaje que suponen las operaciones sujetas sobre el total de las realizadas.

En cuanto a las cuotas por la adquisición de bienes de inversión (adquisición, importación, arrendamiento o cesión de uso por otro título), Tributos señala que serán deducibles en la medida en que vayan a utilizarse previsiblemente en el desarrollo de la actividad empresarial. Por lo tanto, habrá que utilizar un criterio individualizado y no general como en el caso anterior determinante en qué grado cada uno de estos bienes queda afecto a la realización de actividades sujetas al impuesto. En este sentido, la única precisión que hay que realizar es que, en el caso de los vehículos automóviles de turismo y sus remolques, ciclomotores y motocicletas, se presumirán afectados al desarrollo de la actividad empresarial o profesional en la proporción del 50 por ciento.

Los servicios que la sociedad preste a su administración titular no quedarán sujetas al IVA. Sin embargo, sí que estarán sujetos aquellos otros que le preste, pero en los cuales lo principal destinatario no sea la propia administración. Las entregas de bienes estarán siempre sujetas al IVA cualquier que sea el destinatario.

6.3. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales

Junto al IVA, el ITP constituye una segunda modalidad de imposición indirecta que grava el tráfico patrimonial de carácter civil.

La Ley del impuesto establece en su artículo 45.I.A.a) la exención y una serie de beneficios fiscales para administración en general y la administración institucional en particular.

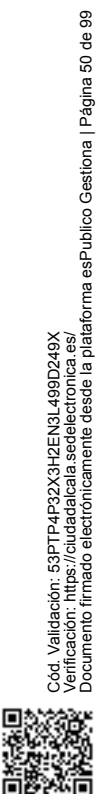
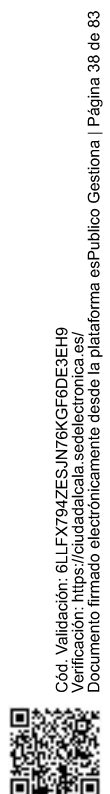
Por tanto, la cuestión se reduce a determinar si, a los exclusivos efectos de la aplicación de la exención subjetiva, las sociedades públicas empresariales tienen el carácter de Administración institucional. En lo referente a esto, hay que tener en cuenta que las



normas sobre exenciones no pueden interpretarse de manera extensiva, por lo que, como ha declarado el Tribunal Económico Administrativo Central en Resolución de 11 de septiembre de 1997, *“cuando el citado artículo 45 habla de Administraciones Públicas hay que atenerse a su concepto, sin que haya que extender la exención a lo que genéricamente se denomina “sector público”, donde, ciertamente, caben otros entes muy diversos”*.

Sobre la determinación del concepto de Administración institucional, la DGT, en la consulta vinculante de 1 de marzo de 1994, estableció que *“... en conformidad con la doctrina tradicional en la materia debatida, toda Administración Pública se caracteriza, desde el punto de vista orgánico porque su forma de personificación es “pública” y desde el punto de vista funcional, porque su actividad es “administración o gobierno”, regido por el Derecho público y dotada, por lo tanto, de las prerrogativas que este otorga...”*. Parece, pues, que la distinción entre Organismos exentos y no exentos derivaría de su sujeción o no al Derecho administrativo.

Pues bien, en el caso de sociedades públicas empresariales, su personalidad es privada, nacida al amparo de la Ley de Sociedades de Capital, y su actividad es, por definición, comercial o mercantil, regida por el Derecho privado y concurrente en plan de igualdad con los otros entes privados, por lo cual no puede calificarse de Administración Pública. Por consiguiente, el criterio de las autoridades tributarias es que no sienta una Administración Pública, no puede disfrutar de la exención contenida en este artículo 45 ITPAJD.



7. ORGANIZACIÓN Y RÉGIMEN INTERNO

7.1. Normativa mercantil

La sociedad municipal tendrá naturaleza mercantil por lo que le resultará de aplicación la normativa general en el ámbito mercantil. Con respecto a este ámbito, la principal normativa a considerar será la siguiente:

- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

Como se ha expuesto, la legislación vigente prevé la gestión directa de servicios y actividades económicas por las corporaciones locales mediante la creación de empresas de naturaleza mercantil y forma de Sociedades con la responsabilidad limitada del accionista al capital aportado, adoptando la tipología de sociedad anónima o sociedad limitada, y siendo formalizadas en escritura pública inscritas en el Registro Mercantil.

Concretamente, el artículo 85 ter.2 LBRL determina que:

“La sociedad deberá adoptar una de las formas previstas en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y en la escritura de constitución constará el capital que deberá ser aportado por las Administraciones Públicas o por las entidades del sector público dependientes de las mismas a las que corresponda su titularidad”.

De igual forma, el artículo 103.1 del RDL 781/1986, se manifiesta en la misma línea de lo dispuesto en la Ley de Bases, pero añade ciertos criterios de actuación:

“En los casos en que el servicio o actividad se gestione directamente en forma de empresa privada, habrá de adoptarse una de las formas de sociedad mercantil de responsabilidad limitada. La sociedad se constituye y actuará conforme a las disposiciones legales mercantiles...”.

Como se observa, la normativa vigente determina con claridad que, en el caso de optar por la sociedad mercantil local, ésta deberá adoptar alguna forma que limite la responsabilidad de los socios.

Actualmente, existen dos formas para este tipo de sociedades mercantiles, esto es, la Sociedad Anónima (SA) y la Sociedad de Responsabilidad Limitada (SL) con un funcionamiento, en la práctica si sólo existe un socio, prácticamente idéntico. En este caso, el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra puede optar por cualquiera de las dos formas existiendo argumentos a favor de ambas.

De esta forma, la futura sociedad quedará definida como una empresa pública con financiación y predominio exclusivo de la administración pública, pero dotada formalmente de autonomía patrimonial y funcional, y sujeta al derecho de las



sociedades mercantiles de capital siendo sus características fundamentales las siguientes:

- a) Forma mercantil de responsabilidad limitada.
- b) Capital de pertenencia íntegra del Ayuntamiento.
- c) Personalidad jurídica independiente de su Administración matriz que la dota de autonomía patrimonial y funcional.
- d) Actuación sometida, como regla general, al derecho privado, lo que la dota de una mayor agilidad y flexibilidad en sus actuaciones.

En este sentido, se plantean las principales diferencias en el funcionamiento y la gestión de cada forma jurídica, para determinar así la más adecuada en este caso.

- Sociedad de Responsabilidad Limitada (S.L.)
 - Capital inicial mínimo: 1 € (modificación Ley Crea y Crece). Siempre que no se alcancen los 3.000 € de capital social, se deberá destinar a la reserva legal el importe mínimo del 20% del beneficio, hasta alcanzarse estos 3.000 €.
 - División del capital: Participaciones. Se destaca la mayor dificultad respecto otros elementos de patrimonio como la acciones, en su transmisión y venta.
 - Gestión administrativa y burocrática: Regulación legal aplicable LSC. La presente forma jurídica destaca por la sencillez en su gestión, tanto en el momento de constitución, como en la diaria.
- Sociedad Anónima (S.A.)
 - Capital inicial mínimo: 60.000 €.
 - División del capital: Acciones. Se destaca la libertad de transmisión de las mismas, suponiendo de esta forma una gestión más sencilla en la venta y transmisión respecto de las participaciones.
 - Gestión administrativa y burocrática: Regulación legal aplicable LSC. Existe un mayor rigor y una mayor regulación en la S.A. respecto de la S.L., de esta forma la gestión diaria y de constitución presenta un mayor grado de complejidad, traducido en mayor tiempo para realización de estos trámites.

Por otro lado, existe una serie de ventajas relacionadas con la forma jurídica. En este sentido, las sociedades anónimas deben cumplir con una serie de requisitos y formalidades que conllevan o mayor tiempo de tramitación o mayor coste o ambas cosas. Un ejemplo de ello es la valoración de aportaciones al capital social de la sociedad de carácter no dinerario que requerirá de un informe de experto independiente nombrado por el Registro Mercantil lo que no resulta exigible para este tipo de aportaciones en caso de tratarse de una sociedad limitada.



A estos efectos, tanto por la cifra mínima de capital necesaria para su constitución como por la mayor agilidad y menor coste en cuanto a la realización de determinados trámites, se recomienda la sociedad de responsabilidad limitada (S.L.) como la forma jurídica más adecuada para la constitución de la sociedad mercantil municipal en el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

7.2. Organización

Para su funcionamiento, la sociedad deberá dotarse de un conjunto de órganos de gobierno y administración.

En cuanto a los órganos de gobierno, de acuerdo con lo dispuesto por la normativa de sociedades de capital, el máximo será la Junta General de Accionistas. En este caso, la particularidad radica en que, como sólo habrá un accionista (el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra), la voluntad del accionista se determinará mediante un órgano colegiado cómo es el propio Pleno de la Corporación.

Es decir, las personas que componen el Pleno Municipal podrán constituirse en Junta General de accionistas de la forma y en los momentos determinados por la Ley y los Estatutos para formar la voluntad del único accionista. Resulta muy importante, en esta cuestión, tener en cuenta que cada concejal integrante del Pleno municipal no será ni individual ni agrupadamente ningún accionista porque el único accionista en cualquier caso será siempre el Ayuntamiento, sino que formará parte de la Junta General de accionistas para formar la voluntad del accionista único.

La Junta General, por lo tanto, será el órgano máximo de la sociedad y tomará las decisiones más importantes, así como las estratégicas y aquellas reservadas por la Ley.

Pero la administración ordinaria de la sociedad deberá recaer sobre un Consejo de Administración. Para lo que la Junta General deberá designar los correspondientes miembros con un mínimo de 3 y el máximo que determina la DA 12ª LBRL⁴.

Por su parte, el consejo de administración podrá denominar uno/a o varios consejeros/as delegados/as para el desarrollo de funciones concretas o supervisión y/o coordinación de áreas de trabajo determinadas de la sociedad.

Para acabar con las herramientas con las que contará la sociedad para la administración ordinaria, hay que mencionar que el consejo de administración también podrá denominar uno/a o varios apoderados/as.

Hay que hacer mención especial a la persona que ocupará la máxima responsabilidad en cuanto a la gestión. En este caso podrá ser uno/a consejero/a delegado/a, pero la experiencia más extendida es el nombramiento de una persona que ocupe el lugar de Gerencia. En cualquier caso, así como el nombramiento de las personas que tendrán que

⁴ En función de lo que disponga el acuerdo de clasificación del sector público municipal en los términos regulados en el referido precepto.



componer el consejo de administración es una decisión discrecional y de oportunidad de la Junta General, la persona que tenga que ejercer las funciones de gerencia tendrá que ocuparse de la gestión diaria de la sociedad y sus actividades por lo que resulta absolutamente imprescindible que esté capacitada para el correcto desarrollo de las tareas que le corresponden. Se puede decir sin miedo a equivocarse que esta será una de las decisiones estratégicas más importantes para el funcionamiento de la sociedad y el éxito de la fórmula de gestión directa mediante la sociedad mercantil.

Sin embargo, en cuanto al régimen aplicable a los administradores sociales, resulta completamente aplicable el régimen ordinario de responsabilidad previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), artículos 212 a 252 ambos inclusive.

La responsabilidad de los administradores deriva directamente de las obligaciones y deberes generales o específicos que los impone la ley y, potestativamente, los estatutos. (art. 225 y 226 LSC).

A los administradores les son exigidas de manera expresa las obligaciones de:

- a) **Lealtad**, entendida como la obligación de respetar y velar por el interés de la sociedad y, por tanto, como prohibición de actuar en contravención de este.
- b) La **prohibición de aprovecharse de las actividades, la información o el nombre de la sociedad, o de sus funciones** en esta, en beneficio propio o de un tercero (de aquí se deriva la obligación que contempla la propia ley de informar a la sociedad de cualquier actividad, participación, cargo o función que el administrador desarrolle u ostente en otra sociedad de objeto idéntico, análogo o complementario).
- c) La obligación de **informar y abstenerse en el supuesto de que el administrador incurra en una situación de conflicto de interés**.
- d) **Secreto**, pues los administradores tendrán que abstenerse de divulgar las informaciones confidenciales que conozcan en el marco del ejercicio de su cargo.

Esta referencia tiene que completarse con los deberes que la ley y los estatutos pueden imponer específicamente a los administradores, como puede ocurrir con el deber de convocar la junta general en diferentes supuestos, el deber de formular las cuentas anuales, etc.

Como consecuencia lógica de la esfera de deberes y obligaciones impuestos por la normativa a los administradores, estos responderán de la infracción de aquellos y vendrán obligados a resarcir el mal causado, evaluado e indemnizable conforme a las normas generales de derecho civil.

Así, el artículo 236 LSC consagra el principio de responsabilidad de los administradores y establece expresamente que *“Los administradores responderán frente a la sociedad, frente a los socios y frente a los acreedores sociales, del daño que causen por actos u*



omisiones contrarios a la ley o a los estatutos o por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al desempeño del cargo”.

Por todo lo expuesto resultará de mayor conveniencia diseñar una estructura de gobierno, administración y gestión adecuada para lograr los siguientes objetivos:

- separar, sin perjuicio de lo que se expone en el apartado siguiente, los órganos de control y fiscalización de la sociedad de los municipales para garantizar un adecuado nivel de neutralidad e independencia en el ejercicio de las funciones asignadas.
- establecer un vínculo exclusivamente técnico entre la Corporación y la sociedad.

En este sentido, como propuesta, podría considerarse elegir la mayoría de los miembros del consejo de administración de entre personas con un perfil técnico y/o funcional más que de entre los concejales de la Corporación.

7.3. Medios de control municipales

El control municipal sobre la gestión del servicio quedará completamente asegurado por varias vías:

- A nivel económico, financiero y patrimonial, mediante la aplicación de las medidas de control financiero establecidas por la Intervención Municipal mediante el Plan Anual de Control Financiero establecido en el Real Decreto 424/2017, de 28 de abril, por el que se regula el régimen jurídico del control interno en las entidades del Sector Público Local.
- A nivel técnico, mediante la emisión de directrices técnicas y reporte de la entidad de los indicadores de gestión que se establezca para el adecuado seguimiento de la prestación del servicio. De igual forma, el control técnico municipal quedará igualmente asegurado al continuar residiendo, en todo caso, los actos de autoridad en sede municipal a realizar por funcionario o autoridad competente para lo que, en el caso de prestación de los servicios por parte de la sociedad mercantil.

7.4. Tramitación administrativa de la constitución

Tendrá que tramitarse un expediente de municipalización jurídico-administrativo de acuerdo con el procedimiento general de municipalización de servicios públicos y actividades locales, consistente en:

- Elaboración de una memoria justificativa del proyecto de municipalización con el siguiente contenido:
 - Descripción y características de los servicios y/o actividades.

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 83

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN31.499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 99



- Justificación de la mayor eficiencia y sostenibilidad de la gestión directa respecto de la indirecta. En el supuesto de que se opte por la gestión directa y, dentro de esta, por la prestación a través de sociedad mercantil o entidad pública empresarial, la memoria tendrá que justificar que resultan más sostenibles y eficientes que las otras formas permitidas por el artículo 85 LBRL en base a criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Esta cuestión tendrá que ser informada por la Intervención Municipal de manera preceptiva.
- Determinación y razonamiento de la elección del sistema de prestación y esquema de la organización de la empresa, en caso de creación de una nueva entidad.
- Proyecto de estatutos de la nueva sociedad.
- Emisión de informes preceptivos:
 - Intervención municipal, sobre la mayor eficiencia y sostenibilidad de la forma de gestión propuesta.
 - Secretaría municipal, por tratarse de un acuerdo a adoptar necesariamente por el Pleno Municipal.
- Dictamen favorable de la comisión correspondiente y propuesta al Pleno.
- Acuerdo plenario aprobando la forma de gestión propuesta.
- Exposición pública por plazo de 30 días a efectos de recepción de alegaciones.
- Resolución de alegaciones, si las hubiera.
- En caso de inexistencia de alegaciones, el acuerdo acontecerá definitivo. En caso de existencia de alegaciones, resolución de las mismas con introducción, si procede, de las modificaciones en el proyecto que correspondan y nuevo acuerdo plenario de carácter definitivo.
- En el supuesto de que el nuevo servicio se atribuya a una sociedad mercantil de nueva creación, tendrá que otorgarse en escritura pública la constitución con los consiguientes trámites en el orden privado (elevación a público de acuerdos adoptados y trámites registrales).

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 99



8. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y FINANCIERA

En el presente epígrafe se analiza y justifica la viabilidad de la gestión directa de los servicios que inicialmente son susceptibles de prestación a través de la sociedad mercantil local. Los servicios analizados son los siguientes:

- Oficina de rehabilitación
- Promoción de viviendas
- Gestión del registro de demandantes

En los siguientes subapartados se desarrollan los criterios e hipótesis utilizados para el cálculo de los importes a tener en cuenta en la confección de las proyecciones de los servicios a realizar objeto del análisis.

Se procede a la estimación de los costes de los servicios en dos escenarios distintos:

- Gestión directa del servicio mediante la nueva sociedad mercantil local
- Gestión directa por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

8.1. Estructura de gestión de la sociedad

Se ha previsto una mínima estructura inicial de personal para el desarrollo de los servicios que consta de un/a gerente (con perfil financiero), un/a jurista, un/a arquitecto/a técnico/a, un/a administrativo/a y dos auxiliares administrativos/as.

Algunos trabajos técnicos serán encomendados a personal externo, así como el asesoramiento periódico, de carácter laboral y económico.

Esta estructura inicial será ampliada adaptándose a las necesidades que en el desarrollo de la gestión de la empresa se produzcan en los ejercicios futuros, pudiendo incluir más personal propio pero que estaría directamente afecto al servicio cuya gestión fuera atribuida a la sociedad.

Los gastos estimados de explotación derivados de la prestación de los servicios serán los siguientes:

CONCEPTO	GASTOS DE ESTRUCTURA
Suministros	1.200,00 €
Comunicación	14.999,00 €
Consultoría externa	14.999,00 €
Registro demandantes	1.000,00 €
Alquileres	24.000,00 €
OTROS GASTOS	56.198,00 €



Gestión directa mediante Sociedad Mercantil Local

Los gastos de personal se han calculado en base a lo establecido en el Convenio colectivo del Sector de Estudios Técnicos y Oficinas de Arquitectura y Oficinas y Despachos en General de la provincia de Almería, con código de convenio 04000295011982 suscrito con fecha 29 de septiembre de 2023 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería el 30 de noviembre de 2023. Tal y como establece la Resolución de la Dirección General de Relaciones Laborales y Seguridad y Salud Laboral, de 8 de mayo de 2024, *“aprobando la Extensión del Convenio Colectivo de “Estudios Técnicos y Oficinas de Arquitectura y Oficinas y Despachos en General” de la provincia de Almería al mismo sector de la provincia de Sevilla, con vigencia desde el 01-01-2022 a 31-12-2025”* publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla el 23 de mayo de 2024.

Se han asimilado los puestos de la estructura necesaria con los descritos en el referido Convenio colectivo.

CATEGORÍA	NIVEL	CATEGORÍA CONVENIO
1 GERENTE (ALTA DIRECCIÓN)	1	Titulado/a de grado superior
1 JURISTA	1	Titulado/a de grado superior
1 ARQUITECTO/A TÉCNICO	2	Titulado/a de grado medio
1 ADMINISTRATIVO/A	5	Oficial de primera (Cajero/a sin firma, Intérprete Jurado de un Idioma, Operador/a de máquinas contables, Taquimecanógrafo/a, Telefonista-Recepcionista con dos o más idiomas, Inspector/a de zona)
2 AUXILIAR ADMINISTRATIVO/A	11	Auxiliares (Telefonista, Visitador/a, Comercial y lector de contadores)

De acuerdo con las tablas del referido Convenio se han calculado los costes salariales para el año 2024. En cuanto a los costes de los seguros sociales a cargo de la empresa, se ha estimado un porcentaje del 31,98% para todo el personal según los tipos vigentes para el ejercicio 2024 y el cuadro de primas aplicables por accidentes de trabajo y enfermedad profesional (ATEP).

Categoría de personal	Nivel Categoría Convenio	Personal a jornada completa	Salario base mensual	Plus convenio mensual	Plus transporte anual	Sueldos y salarios 2024	Seguridad Social empresa (31,98%)	Coste salarial 2024
GERENTE FINANCIERO (ALTA DIRECCIÓN)	1	1	1.574,54 €	164,90 €	1.212,10 €	26.809,00 €	8.573,52 €	35.382,52 €
JURISTA	1	1	1.574,54 €	164,90 €	1.212,10 €	26.809,00 €	8.573,52 €	35.382,52 €
ARQUITECTO/A TÉCNICO	2	1	1.482,26 €	164,90 €	1.212,10 €	25.424,80 €	8.130,85 €	33.555,65 €
ADMINISTRATIVO/A	5	1	1.367,08 €	164,52 €	1.212,10 €	23.692,54 €	7.576,87 €	31.269,41 €
AUXILIAR ADMINISTRATIVO/A	11	2	998,25 €	134,15 €	1.212,10 €	35.591,30 €	11.382,10 €	46.973,40 €
SUMA		6	6.996,67 €	793,37 €	6.060,50 €	138.326,64 €	44.236,86 €	182.563,50 €

El coste de personal mediante gestión directa por la Sociedad Mercantil Local asciende a 182.563,50 euros anuales.

Gestión directa por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

Si el servicio se prestara a través de la gestión directa por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, los trabajadores estarían sujetos al *“Convenio Colectivo unificado para el personal laboral del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra”*. El artículo 45 de dicho convenio establece que *“El sueldo de cada uno de los grupos será el que determine la*



Ley de Presupuestos Generales del Estado para el personal al servicio del sector público o, en caso, norma que la sustituya”.

En primer lugar, se han asimilado las categorías necesarias para prestar el servicio a las categorías del personal del Ayuntamiento.

CATEGORÍA	Grupo	CD	CE	Denominación del puesto
1 GERENTE FINANCIERO (ALTA DIRECCIÓN)	A1	24	29.589,60 €	Tecnico/a superior economista
1 JURISTA	A1	24	28.873,78 €	Asesor/a jurídico
1 ARQUITECTO/A TÉCNICO	A2	22	19.460,95 €	Arquitecto/a tecnico
1 ADMINISTRATIVO/A	C1	20	15.051,59 €	Administrativo/a
2 AUXILIAR ADMINISTRATIVO/A	C2	17	12.078,67 €	Auxiliar de Administración

Para cada categoría se han aplicado las retribuciones vigentes en el año 2024.

Categoría de personal	Personal a jornada completa	Salario base	Complemento Destino	Complemento Específico	Sueldos y salarios 2024	Seguridad Social empresa (31,98%)	Coste salarial 2024
GERENTE FINANCIERO (ALTA DIRECCIÓN)	1	17.216,08 €	9.572,50 €	29.589,60 €	56.378,18 €	18.029,74 €	74.407,92 €
JURISTA	1	17.216,08 €	9.572,50 €	28.873,78 €	55.662,36 €	17.800,82 €	73.463,18 €
ARQUITECTO/A TÉCNICO	1	15.138,94 €	8.372,56 €	19.460,95 €	42.972,45 €	13.742,59 €	56.715,04 €
ADMINISTRATIVO/A	1	11.594,76 €	7.220,78 €	15.051,59 €	33.867,13 €	10.830,71 €	44.697,84 €
AUXILIAR ADMINISTRATIVO/A	2	9.828,06 €	6.114,64 €	12.078,67 €	56.042,74 €	17.922,47 €	73.965,21 €
SUMA	6	70.993,92 €	40.852,98 €	105.054,59 €	244.922,86 €	78.326,33 €	323.249,19 €

El coste de personal mediante gestión directa por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra asciende a 323.249,19 euros anuales⁵.

8.2. Oficina de rehabilitación

La entidad actuará informando y asesorando al ciudadano en materia de rehabilitación en la vivienda. El servicio estará abierto a toda la ciudadanía y prestará una atención personalizada tanto a particulares como a asociaciones, entidades vecinales o comunidades de propietarios. También podrá gestionar para los ciudadanos las ayudas públicas disponibles para rehabilitar y mejorar la accesibilidad de sus viviendas, así como optimizar sus consumos energéticos.

8.3. Promoción de viviendas

El objetivo de la entidad en esta área es la realización o el fomento de viviendas con algún régimen de protección, constituyendo uno de los objetivos fundamentales de la

⁵ Este coste sería igualmente predicable en el caso de gestión a través de organismo autónomo al tener, en este caso, la mayoría del personal la condición de funcionario y resultar, por tanto, de aplicación las mismas retribuciones y condiciones que en el caso del propio Ayuntamiento.



actividad en la gestión pública del suelo para satisfacer las necesidades colectivas de acceso, a un precio razonable, a una vivienda digna y adecuada.

Con el fin de desarrollar el parque de viviendas existente en la localidad, se prevé la cesión por parte del Ayuntamiento a la sociedad inicial de 4 parcelas:

SUO-7 UE-2 "Los Cercadillos"	Finalidad	Valoración
M 1.3	Alquiler promovido por la sociedad municipal	5.258.583,00
M 2.3	Venta de vivienda protegida promovida por la sociedad	3.372.185,00
M 1.1	Enajenación del suelo para promoción privada de vivienda protegida	5.258.583,00
M 2.1	Enajenación del suelo para promoción privada de vivienda protegida.	5.322.624,00
TOTAL VALORACIÓN		19.211.975,00

Tal y como se desprende del cuadro anterior, en el Plan de Viabilidad contenido en la presente Memoria se ha previsto, a los efectos de determinar la viabilidad de este tipo de operaciones, la construcción de dos promociones de viviendas de protección oficial, una para la venta y otra para arrendamiento, sobre suelo previamente cedido a la sociedad mediante una cesión gratuita.

- Arrendamiento: SUO-7 UE-2 "Los Cercadillos" M_1.3. con 164 viviendas y 164 plazas de garaje
- Para la venta: SUO-7 UE-2 "Los Cercadillos" M_2.3. con 107 viviendas y 107 plazas de garaje.

Sin perjuicio de lo anterior, debe tenerse en cuenta que la sociedad podrá recibir otros terrenos, bienes y/o derechos por parte del Ayuntamiento para la realización de su objeto social, resultado probable, por su estado actual, la aportación a medio plazo de los terrenos de la UE-31 Zona "Rabesa".

8.3.1. Venta de parcelas

Con el fin de financiar las promociones a realizar por la nueva sociedad, se prevé la venta de 2 de los solares previamente cedidos por el Ayuntamiento mediante cesión directa (M1.1 y M2.1).

En el estudio de viabilidad se ha previsto la venta de los mismos durante los dos primeros años de operación de la sociedad a fin de proporcionar la liquidez suficiente para la viabilidad de las dos promociones de viviendas anteriormente referidas.



Parcelas"Los Cecadillos"	Importe
M 1.1	5.258.583,00
M 2.1	5.322.624,00
Total	10.581.207,00

La venta de los solares vendrá gravada por el IVA al tipo general del 21%. Por su parte, en el Impuesto sobre Sociedades, las rentas generadas por dichas ventas no gozarán de la bonificación del 99% regulada por el artículo 34 LIS⁶. No obstante, al considerar su venta en los dos primeros ejercicios tras la creación de la sociedad coincidiendo, además, con los dos primeros ejercicios con base imponible positiva, resultará de aplicación al resultado el tipo reducido del 15% de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 29.1 LIS.

8.3.2. Promoción de 164 viviendas en Cercadillos M.1.1 para el arrendamiento

El valor del solar a aportar a la entidad se estima en 5.258.583,00 euros.

El artículo 24 del Decreto 91/2020 indica que *“el precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados”*.

a) Promoción tipo

Las principales características de la promoción de viviendas de protección oficial incluida en el estudio son:

	Nº	M ² útiles	M ² promoción
Viviendas tipo 1	164	90,00	14.760,00
Plazas	164	25,00	4.100,00
Total m2 útiles de la promoción			18.860,00 m2 útil

b) Coste de la inversión

Los precios de referencia para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) por metro cuadrado construido en las viviendas y anejos se han tomado del dossier *“Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución*

⁶ Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.



material de los distintos tipos de obra 2024" elaborado y publicado anualmente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

La composición de los costes de construcción de la promoción se desarrolla en el siguiente cuadro:

DATOS DE LA CONTRUCCIÓN	
PEM m ² construido viviendas	696,00 €/m ²
PEM m ² construido trasteros y garajes	550,00 €/m ²
PEM m ² útil viviendas	994,29 €/m ²
PEM m ² útil trasteros y garajes	785,71 €/m ²
% GG	13,00%
% Bº Industrial	6,00%
Honorarios redacción (s/PEM) Inicio	4,50%
H.dirección, CCS, OT y Conex. (s/PEM)	6,00%
Otros gastos ejecución con IVA	2,00%
Tasa ICIO (s/PEM)	2,00%
Coste de la licencia de obra (s/PEM)	1,57%
% retención al constructor	5,00%
Plazo de devolución	12 meses
Gastos finalización (% sobre PEC)	1,50%

Teniendo en cuenta una conversión del metro construido a metro útil en el caso de las viviendas y los anexos del 70%, el importe de los costes de construcción estimados es el siguiente:

	Costes sin IVA	Costes con IVA
PEM promoción	17.897.131,40 €	19.686.844,54 €
Gastos Generales	2.326.627,08 €	2.559.289,79 €
Beneficio Industrial	1.073.827,88 €	1.181.210,67 €
PEC promoción	21.297.586,37 €	23.427.345,00 €
H. redacción (s/PEM)	805.370,91 €	974.498,80 €
H. dirección (s/PEM)	1.073.827,88 €	1.299.331,74 €
Otros gtos ejecución (s/PEC)	425.951,73 €	515.401,59 €
Tasa ICIO (s/PEM)	357.942,63 €	357.942,63 €
Licencia de obra (s/PEM)	281.774,23 €	281.774,23 €
Gtos finalización (% s/ PEC)	319.463,80 €	319.463,80 €
Coste de la promoción	24.561.917,54 €	27.175.757,78 €

El IVA repercutido a la sociedad en la promoción de viviendas proviene de los honorarios profesionales de redacción de los proyectos y de dirección de obra al tipo del 21% y del 10% del IVA de la obra si bien, dado que al contrato directamente formalizado entre el promotor y el contratista con el objeto de la construcción, le es de aplicación la inversión del sujeto pasivo articulada en el artículo 84.1.2º.f) de LIVA pero la entidad debe realizar el correspondiente ingreso del mismo en la Hacienda Pública.



El IVA en el caso de promoción de viviendas para el arrendamiento como vivienda habitual será mayor coste de la inversión dado que la finalidad de las mismas se trata de una operación sujeta pero exenta según el artículo 20.Uno 23 de la Ley del IVA.

c) Fechas y plazos

El inicio del estudio se considera la fecha de inicio de redacción de los proyectos. A partir de dicha fecha se estiman el resto de hitos:

- Fecha de obtención de licencia de construcción: 4 meses desde la redacción de proyectos.
- Fecha de acta de replanteo e inicio de obra: 1 mes desde la fecha de obtención de licencia de construcción.
- Plazo de construcción de las obras: 30 meses desde la fecha de replanteo e inicio de la obra.
- Fecha de inicio de ocupación de las viviendas: dos meses desde la finalización de las obras.

El plazo total se estima en 52 años y medio.

No se iniciará la construcción de esta promoción de vivienda, hasta tanto se vendan las parcelas M.1.1 y M.2.1 reseñadas en este estudio de viabilidad, o bien hasta tanto se obtenga una financiación alternativa proveniente de subvención de otra Administración Pública o transferencia del propio Ayuntamiento, o cualquier otro ingreso equivalente, a los efectos de preservar la sostenibilidad económica de la Empresa Municipal.

d) Financiación de la construcción

En cuanto a la financiación de la misma, en el estudio de la viabilidad se prevé la formalización de un préstamo promotor con un nominal del 80% de la base imponible (coste construcción) con las siguientes características:

Nominal	21.740.606 €
Tipo de interés	3,65%
Comisión de apertura	2%
Periódicidad liquidación	Mensual
Periodo de carencia	2 años
Periodo amortización	28 años
Plazo del préstamo	30 años



CUADRO DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO

Descripción: FINANCIACIÓN PROMOTOR				
Nominal: 21.740.606,23 €				
	Intereses	Amortización Préstamo	Cuota	Capital pdte
2025	66.127,68	0,00	66.127,68	5.797.494,99
2026	383.540,53	0,00	383.540,53	14.493.737,49
2027	640.301,48	187.470,94	827.772,42	21.553.135,29
2028	779.016,11	461.717,51	1.240.733,62	21.091.417,78
2029	761.878,62	478.855,00	1.240.733,62	20.612.562,78
2030	744.105,03	496.628,59	1.240.733,62	20.115.934,19
2031	725.671,74	515.061,88	1.240.733,62	19.600.872,31
2032	706.554,27	534.179,35	1.240.733,62	19.066.692,95
2033	686.727,21	554.006,41	1.240.733,62	18.512.686,54
2034	666.164,24	574.569,38	1.240.733,62	17.938.117,17
2035	644.838,04	595.895,58	1.240.733,62	17.342.221,58
2036	622.720,27	618.013,35	1.240.733,62	16.724.208,23
2037	599.781,56	640.952,06	1.240.733,62	16.083.256,17
2038	575.991,44	664.742,18	1.240.733,62	15.418.514,00
2039	551.318,31	689.415,31	1.240.733,62	14.729.098,68
2040	525.729,38	715.004,24	1.240.733,62	14.014.094,45
2041	499.190,68	741.542,94	1.240.733,62	13.272.551,51
2042	471.666,94	769.066,68	1.240.733,62	12.503.484,83
2043	443.121,61	797.612,01	1.240.733,62	11.705.872,83
2044	413.516,77	827.216,85	1.240.733,62	10.878.655,98
2045	382.813,09	857.920,53	1.240.733,62	10.020.735,45
2046	350.969,78	889.763,84	1.240.733,62	9.130.971,61
2047	317.944,55	922.789,07	1.240.733,62	8.208.182,54
2048	283.693,53	957.040,09	1.240.733,62	7.251.142,45
2049	248.171,22	992.562,40	1.240.733,62	6.258.580,05
2050	211.330,43	1.029.403,19	1.240.733,62	5.229.176,86
2051	173.122,23	1.067.611,39	1.240.733,62	4.161.565,47
2052	133.495,86	1.107.237,76	1.240.733,62	3.054.327,71
2053	92.398,68	1.148.334,94	1.240.733,62	1.905.992,77
2054	49.776,11	1.190.957,51	1.240.733,62	715.035,26
2055	8.726,02	715.035,26	723.761,28	0,00
SUMA	13.760.403,42	21.740.606,23	35.501.009,65	

Para la financiación del resto del coste de la promoción, se prevé una transferencia de capital con cargo al Patrimonio Municipal de Suelo en el primer ejercicio del estudio. El importe a considerar asciende a 5.435.151,56 euros.

e) Previsión de ocupación de las viviendas

Con el fin de determinar los importes de cobros derivados de la renta de alquiler tras la finalización de la promoción, la entidad ha proporcionado una estimación de la ocupación de las mismas:



	Ocupación (%)		
	Año finalización (n)	n+1	n+2 y siguientes
Viviendas	98%	98%	100%
Trasteros y plazas de garaje	98%	98%	100%

f) Renta de alquiler y actualización

En cuanto a los ingresos derivados del arrendamiento de los inmuebles, al tratarse de vivienda protegida, le es de aplicación lo establecido en el Decreto núm. 91/2020 de Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (en adelante, Decreto 91/2020).

El artículo 20 de dicha normativa establece la forma de cálculo del precio de referencia a partir del cual se ha podido calcular la renta máxima de las viviendas. El módulo básico (artículo 19 del Decreto 91/2020) se fija en 870 euros por metro cuadrado útil de vivienda. El módulo ponderado, al tratarse del municipio de Alcalá de Guadaíra el coeficiente es 1,15, asciende a 1.000,50 euros por metro cuadrado útil. El precio de referencia se calcula como el resultado de multiplicar el módulo ponderado por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que para viviendas de precio limitado se fija en 2. En el caso de los anejos vinculados, dicho precio de referencia se calculará multiplicando su superficie por el 60 por ciento.

Precio de venta	Coficiente
Módulo básico	870,00 €
Coeficiente territorial	1,15
Módulo ponderado	1.000,50 €
Coeficiente régimen	2
Precio de referencia	2.001,00 €
Precio de venta vivienda	180.090,00 €
Precio de venta anejos	30.015,00 €
TOTAL	210.105,00 €

De acuerdo con el artículo 21.b) del Decreto 91/2020 *“la renta máxima anual en caso de alquiler se determina como el 4,5 por ciento del precio de referencia”*, de tal forma que, la renta máxima mensual y anual dadas las características expuestas es:

Renta máxima mensual m² vivienda	7,50 €
Renta máxima mensual m² anejos	4,50 €
Renta máxima mensual	787,89 €
Renta máxima anual	9.454,73 €



Dado que la finalidad de la promoción de estas viviendas es poner a disposición de la población del municipio vivienda a precio asequible, se estima que la **renta inicial de una vivienda y una plaza de aparcamiento sea de 446,25 euros/mes, siendo el coste por metro cuadrado útil de vivienda de 4,25 euros/mes.**

Se ha supuesto una tasa de actualización anual de la renta de alquiler del 1%.

g) Porcentaje de morosidad

Se ha previsto un porcentaje de morosidad del 8% sobre los recibos a emitir según las cuentas anuales de la entidad.

h) Gastos de mantenimiento y gastos generales

Durante la explotación de la construcción en régimen de alquiler se han previstos gastos anuales de mantenimiento de la construcción y gastos generales necesarios para la gestión de la misma.

En cuanto a los gastos de mantenimiento, se han estimado mediante un porcentaje del 3% sobre los ingresos de arrendamiento en los 11 primeros años, del 4% los 11 siguientes y del 5% para el resto del periodo considerado. Se han estimado unos gastos generales tales que resultan el 50% de los gastos de mantenimiento y reparación.

Como mayor gasto anual de explotación de la promoción se ha considerado el 21% del IVA sobre los gastos de mantenimiento y generales dado que no son deducibles y, al igual que en el caso de la renta mensual de alquiler, se ha considerado una tasa de actualización anual de ambos del 1%.

i) Impuesto de sociedades

En cuanto al impuesto de sociedades, se ha previsto la bonificación del 99 % de las cuotas devengadas bajo el supuesto de la aplicación de lo regulado en el artículo 34 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, en el que se establece que tendrá *“una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado. La bonificación también se aplicará cuando los servicios referidos en el párrafo anterior se presten por entidades íntegramente dependientes del Estado o de las comunidades autónomas”*.

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 99



Esta bonificación le es de aplicación a la actividad aquí propuesta dado que en el artículo 25 2.a) de la *LRBRL* se incluye como competencia propia de la administración local la “*promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera*”.

8.3.3. Promoción de 107 viviendas en Cercadillos M.2.1 para la venta

El valor del solar a aportar a la entidad se estima en 3.372.185,00 euros.

El artículo 24 del Decreto 91/2020 indica que “*el precio de los terrenos destinados por el planeamiento o por condición contractual a la construcción de viviendas protegidas, incluido el coste total de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia del metro cuadrado por la superficie útil de las referidas viviendas y anejos vinculados*”.

a) Promoción tipo

Las principales características de la promoción de viviendas de protección oficial incluida en el estudio son:

	Nº	M ² útiles	M ² promoción
Viviendas tipo 1	107	90,00	9.630,00
Plazas	107	25,00	2.675,00
Total m2 útiles de la promoción			12.305,00 m2 útil

b) Coste de la inversión

Los precios de referencia para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material (PEM) por metro cuadrado construido en las viviendas y anejos se han tomado del dossier “*Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obra 2024*” elaborado y publicado anualmente por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

La composición de los costes de construcción de la promoción se desarrolla en el siguiente cuadro:



DATOS DE LA CONTRUCCIÓN	
PEM m ² construido viviendas	696,00 €/m ²
PEM m ² construido trasteros y garajes	550,00 €/m ²
PEM m ² útil viviendas	994,29 €/m ²
PEM m ² útil trasteros y garajes	785,71 €/m ²
% GG	13,00%
% B ^o Industrial	6,00%
Honorarios redacción (s/PEM) Inicio	4,50%
H. dirección, CCS, OT y Conex. (s/PEM)	6,00%
Otros gastos ejecución con IVA	2,00%
Tasa ICIO (s/PEM)	2,00%
Coste de la licencia de obra (s/PEM)	1,57%
% retención al constructor	5,00%
Plazo de devolución	12 meses
Gastos finalización (% sobre PEC)	1,50%

Teniendo en cuenta una conversión del metro construido a metro útil en el caso de las viviendas y los anexos del 70%, el importe de los costes de construcción estimados es el siguiente:

	Costes sin IVA	Costes con IVA
PEM promoción	11.676.786,95 €	12.844.465,65 €
Gastos Generales	1.517.982,30 €	1.669.780,53 €
Beneficio Industrial	700.607,22 €	770.667,94 €
PEC promoción	13.895.376,47 €	15.284.914,12 €
H. redacción (s/PEM)	525.455,41 €	635.801,05 €
H. dirección (s/PEM)	700.607,22 €	847.734,73 €
Otros gtos ejecución (s/PEC)	277.907,53 €	336.268,11 €
Tasa ICIO (s/PEM)	233.535,74 €	233.535,74 €
Licencia de obra (s/PEM)	183.840,50 €	183.840,50 €
Gtos finalización (% s/ PEC)	208.430,65 €	208.430,65 €
Coste de la promoción	16.025.153,52 €	17.730.524,90 €

En el caso de la promoción de viviendas para la venta el IVA soportado en la construcción de la misma será deducible, dado que la venta de las mismas es una operación sujeta y no exenta.

c) Fechas y plazos

El inicio del estudio se considera la fecha de inicio de redacción de los proyectos. A partir de dicha fecha se estiman el resto de hitos:

- Fecha de obtención de licencia de construcción: 4 meses desde la redacción de proyectos.



- Fecha de acta de replanteo e inicio de obra: 1 mes desde la fecha de obtención de licencia de construcción.
- Plazo de construcción de las obras: 30 meses desde la fecha de replanteo e inicio de la obra.
- Fecha de inicio de ocupación de las viviendas: dos meses desde la finalización de las obras.

El plazo total se estima en 52 años y medio.

No se iniciará la construcción de esta promoción de vivienda, hasta tanto se vendan las parcelas M.1.1 y M.2.1 reseñadas en este estudio de viabilidad, o bien hasta tanto se obtenga una financiación alternativa proveniente de subvención de otra Administración Pública o transferencia del propio Ayuntamiento, o cualquier otro ingreso equivalente, a los efectos de preservar la sostenibilidad económica de la Empresa Municipal.

d) Financiación de la construcción

En cuanto a la financiación de la misma, en el estudio de la viabilidad se prevé la formalización de un préstamo promotor con un nominal del 80% de la base imponible del precio de venta de las viviendas con las siguientes características:

Nominal	14.959.656 €
Tipo de interés	3,65%
Comisión de apertura	2%
Periodicidad liquidación	Mensual
Periodo de carencia	2 años
Periodo amortización	28 años
Plazo del préstamo	30 años

Se ha considerado la subrogación de la hipoteca por parte de los compradores de las viviendas en los tres ejercicios siguientes a ser finalizadas por lo que el cuadro de amortización del préstamo a formalizar es el siguiente:

CUADRO DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO

Descripción: FINANCIACIÓN PROMOTOR					
Nominal: 14.959.656,09 €					
	Intereses	Amortización Préstamo	Disposición	Subrogación hipoteca	Cuota
2025	50.052,52	0,00	3.989.241,62	0,00	50.052,52
2026	263.913,27	0,00	5.983.862,44	0,00	263.913,27
2027	485.699,75	155.033,83	4.986.552,03	0,00	640.733,58
2028	122.887,86	72.595,96	0,00	-12.430.520,34	12.626.004,16
2029	38.348,84	24.152,79	0,00	-1.351.295,81	1.413.797,44
2030	2.816,76	1.837,62	0,00	-924.219,73	928.874,11
SUMA	963.718,98	253.620,21	14.959.656,09	-14.706.035,88	15.923.375,07



e) Previsión de venta de las viviendas

Con el fin de determinar los importes de cobros derivados de la venta tras la finalización de la promoción, se estima la siguiente evolución de la venta de las viviendas construidas:

	Venta (%)		
	Año finalización (n)	n+1	n+2
Viviendas	85%	10%	5%
Trasteros y plazas de garaje	85%	10%	5%

f) Precio de venta de las viviendas

En cuanto a los ingresos derivados de la venta de los inmuebles, al tratarse de vivienda protegida, le es de aplicación lo establecido en el Decreto núm. 91/2020 de Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

El artículo 20 de dicha normativa establece la forma de cálculo del precio de referencia a partir del cual se ha podido calcular la renta máxima de las viviendas. El módulo básico (artículo 19 del Decreto 91/2020) se fija en 870 euros por metro cuadrado útil de vivienda. El módulo ponderado, al tratarse del municipio de Alcalá de Guadaíra el coeficiente es 1,15, asciende a 1.000,50 euros por metro cuadrado útil. El precio de referencia se calcula como el resultado de multiplicar el módulo ponderado por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente que para viviendas de precio limitado se fija en 2. En el caso de los anejos vinculados, dicho precio de referencia se calculará multiplicando su superficie por el 60 por ciento.

Precio de venta	Coeficiente
Precio básico	870,00 €
Coeficiente territorial	1,15
Precio básico territorial	1.000,50 €
Coeficiente régimen	2
Precio básico municipio	2.001,00 €
Precio de venta vivienda	180.090,00 €
Precio de venta anexos	30.015,00 €
TOTAL	210.105,00 €
Rebaja 15% sobre módulo	31.515,75 €
	178.589,25 €



Sobre dicho precio de venta máximo se ha previsto una reducción del 15% a fin de facilitar la compra a los ciudadanos, por lo que se estima un **precio de venta de viviendas y anexo de 178.589,25 euros aportado por P.M.S.**

El tipo de IVA a repercutir, al tratarse de vivienda protegida, será del 4%.

g) Impuesto de sociedades

Al igual que en el caso de arrendamiento de vivienda protegida, sobre los beneficios derivados de la venta de vivienda protegida, aplicará la bonificación del 99% sobre la cuota que se establece en el artículo 34 de la LIS.

8.4. Gestión del registro de demandantes

El Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas es un instrumento que:

- Proporciona información actualizada sobre necesidades de vivienda, permitiendo a las administraciones locales y a la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo.
- Establece los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.

El Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, y modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto, señala requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida, con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

A fecha 21 de mayo de 2024 el Registro de Demandantes de Alcalá de Guadaíra presentaba los siguientes resultados:

REGISTRO DE DEMANDANTES	
Datos estadísticos	
Nº inscripciones activas	1.291
Nº hombres inscritos	820
Nº mujeres inscritas	913
Nº medio miembros unidad familiar	1,34
Alquiler	669
Compra	605
Alquiler con opción a compra	904

Fecha de estadísticas: 21 mayo 2024

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 83

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 99



8.5. Proyecciones económico-financieras

Como se observa en los apartados anteriores, la opción que ofrece una mayor sostenibilidad y eficiencia es la gestión directa mediante sociedad mercantil municipal, por tanto, se estiman las proyecciones económico-financieras a partir de los resultados obtenidos de aplicar dicha forma de gestión.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Estructura.

GASTOS	Año 1	Año 2	Año 3	SUMA
Sueldos y salarios	138.326,64 €	139.709,91 €	141.107,01 €	419.143,55 €
Seguridad social	44.236,86 €	44.679,23 €	45.126,02 €	134.042,11 €
Suministros	1.200,00 €	1.212,00 €	1.224,12 €	3.636,12 €
Comunicación	14.999,00 €	15.148,99 €	15.300,48 €	45.448,47 €
Consultoría externa	14.999,00 €	15.148,99 €	15.300,48 €	45.448,47 €
Alquileres	24.000,00 €	24.240,00 €	24.482,40 €	72.722,40 €
Registro demandantes	1.000,00 €	1.010,00 €	1.020,10 €	3.030,10 €
TOTAL GASTOS	238.761,50 €	241.149,11 €	243.560,61 €	723.471,22 €

Flujos de efectivo. Estructura.

COBROS	Año 1	Año 2	Año 3	SUMA
Capital social	1.500.000,00 €	- €	- €	1.500.000,00 €
TOTAL COBROS	1.500.000,00 €	- €	- €	1.500.000,00 €

PAGOS	Año 1	Año 2	Año 3	SUMA
Sueldos y salarios	138.326,64 €	139.709,91 €	141.107,01 €	419.143,55 €
Seguridad social	44.236,86 €	44.679,23 €	45.126,02 €	134.042,11 €
Suministros	1.200,00 €	1.212,00 €	1.224,12 €	3.636,12 €
Comunicación	14.999,00 €	15.148,99 €	15.300,48 €	45.448,47 €
Consultoría externa	14.999,00 €	15.148,99 €	15.300,48 €	45.448,47 €
Alquileres	24.000,00 €	24.240,00 €	24.482,40 €	72.722,40 €
Registro demandantes	1.000,00 €	1.010,00 €	1.020,10 €	3.030,10 €
TOTAL PAGOS	238.761,50 €	241.149,11 €	243.560,61 €	723.471,22 €

RESULTADOS	Año 1	Año 2	Año 3	SUMA
Cobros totales	1.500.000,00 €	- €	- €	1.500.000,00 €
Pagos totales	238.761,50 €	241.149,11 €	243.560,61 €	723.471,22 €
Resultado Total	1.261.238,50 €	-241.149,11 €	-243.560,61 €	776.528,78 €



Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Venta de solares

	2025	2026
Beneficios por venta de solares	5.258.583,00	5.322.624,00
SOLARES EN VENTA	5.258.583,00	5.322.624,00

Flujos de efectivo. Venta de solares

	2025	2026
Liquidación de IVA	-1.104.302,43	-1.117.751,04
TOTAL PAGOS	-1.104.302,43	-1.117.751,04
Venta de solares	5.258.583,00	5.322.624,00
Impuesto sobre el valor añadido venta solares	1.104.302,43	1.117.751,04
TOTAL COBROS	6.362.885,43	6.440.375,04
VENTA SOLARES	5.258.583,00	5.322.624,00



Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Promoción de viviendas arrendamiento: Cercadillos.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ingresos de arrendamientos (netos)	0,00	0,00	0,00	791.803,15	807.639,22	840.604,08	857.416,16	874.564,49	892.055,78	909.896,89	928.094,83
Traspaso a PYG subvenciones de capital	0,00	0,00	0,00	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03
Costes de construcción inmovilizado material	-7.504.033,94	-10.096.831,33	-9.255.428,72	-319.463,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajos realizados para el propio inmov.	8.004.973,74	10.480.371,86	9.895.730,21	319.463,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización anual	0,00	0,00	0,00	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79
Gastos financieros	-434.812,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	-66.127,68	-383.540,53	-640.301,48	-779.016,11	-761.878,62	-744.105,03	-725.671,74	-706.554,27	-686.727,21	-666.164,24	-644.838,04
Gastos generales	0,00	0,00	0,00	-11.877,05	-12.114,59	-12.609,06	-12.861,24	-13.118,47	-13.380,84	-13.648,45	-13.921,42
Gastos de reparación y mantenimiento	0,00	0,00	0,00	-23.754,09	-24.229,18	-25.218,12	-25.722,48	-26.236,93	-26.761,67	-27.296,91	-27.842,84
Resultado de la promoción	0,00	0,00	0,00	-488.151,87	-455.890,93	-406.635,89	-372.147,07	-336.652,94	-300.121,71	-262.520,47	-223.815,24
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	0,00	0,00	0,00	-488.151,87	-455.890,93	-406.635,89	-372.147,07	-336.652,94	-300.121,71	-262.520,47	-223.815,24

	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Ingresos de arrendamientos (netos)	946.656,73	965.589,86	984.901,66	1.004.599,69	1.024.691,68	1.045.185,52	1.066.089,23	1.087.411,01	1.109.159,23	1.131.342,42	1.153.969,27	1.177.048,65
Traspaso a PYG subvenciones de capital	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03
Costes de construcción inmovilizado material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajos realizados para el propio inmov.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización anual	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79
Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	-622.720,27	-599.781,56	-575.991,44	-551.318,31	-525.729,38	-499.190,68	-471.666,94	-443.121,61	-413.516,77	-382.813,08	-350.969,78	-317.944,55
Gastos generales	-14.199,85	-14.483,85	-14.773,52	-20.091,99	-20.493,83	-20.903,71	-21.321,78	-21.748,22	-22.183,18	-22.626,85	-23.079,39	-23.540,97
Gastos de reparación y mantenimiento	-28.399,70	-28.967,70	-29.547,05	-40.183,99	-40.987,67	-41.807,42	-42.643,57	-43.496,44	-44.366,37	-45.253,70	-46.158,77	-47.081,95
Resultado de la promoción	-183.970,86	-142.951,01	-100.718,12	-72.302,36	-27.826,96	17.975,94	65.149,17	113.736,98	163.785,15	215.341,02	268.453,57	323.173,42
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	-183.970,86	-142.951,01	-100.718,12	-72.302,36	-27.826,96	17.975,94	65.149,17	113.736,98	163.785,15	215.341,02	268.453,57	323.173,42



Cód. Validación: 6LFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
 Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
 Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 99

	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058
Ingresos de arrendamientos (netos)	1.200.589,62	1.224.601,42	1.249.093,45	1.274.075,31	1.299.556,82	1.325.547,96	1.352.058,92	1.379.100,09	1.406.682,10	1.434.815,74	1.463.512,05
Traspaso a PYG subvenciones de capital	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03
Costes de construcción inmovilizado material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajos realizados para el propio inmov.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización anual	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79
Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	-283.693,53	-248.171,22	-211.330,43	-173.122,23	-133.495,86	-92.398,68	-49.776,11	-8.726,02	0,00	0,00	0,00
Gastos generales	-24.011,79	-24.492,03	-31.227,34	-31.851,88	-32.488,92	-33.138,70	-33.801,47	-34.477,50	-35.167,05	-35.870,39	-36.587,80
Gastos de reparación y mantenimiento	-48.023,58	-48.984,06	-62.454,67	-63.703,77	-64.977,84	-66.277,40	-67.602,95	-68.955,00	-70.334,10	-71.740,79	-73.175,60
Resultado de la promoción	379.552,96	437.646,35	478.773,24	540.089,68	603.286,44	668.425,42	735.570,63	801.633,81	835.873,18	861.896,80	888.440,89
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00	0,00	-1.350,22	-1.508,22	-1.671,06	-1.838,93	-2.004,08	-2.089,68	-2.154,74	-2.221,10
Resultado del ejercicio	379.552,96	437.646,35	478.773,24	538.739,45	601.778,22	666.754,35	733.731,70	799.629,73	833.783,49	859.742,05	886.219,79

	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069
Ingresos de arrendamientos (netos)	1.492.782,29	1.522.637,94	1.553.090,70	1.584.152,51	1.615.835,56	1.648.152,27	1.681.115,32	1.714.737,63	1.749.032,38	1.784.013,03	1.819.693,29
Traspaso a PYG subvenciones de capital	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03
Costes de construcción inmovilizado material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajos realizados para el propio inmov.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización anual	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79
Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos generales	-37.319,56	-38.065,95	-38.827,27	-39.603,81	-40.395,89	-41.203,81	-42.027,88	-42.868,44	-43.725,81	-44.600,33	-45.492,33
Gastos de reparación y mantenimiento	-74.639,11	-76.131,90	-77.654,53	-79.207,63	-80.791,78	-82.407,61	-84.055,77	-85.736,88	-87.451,62	-89.200,65	-90.984,66
Resultado de la promoción	915.515,86	943.132,33	971.301,14	1.000.033,31	1.029.340,13	1.059.233,09	1.089.723,91	1.120.824,54	1.152.547,19	1.184.904,29	1.217.908,53
Impuesto sobre sociedades	-2.288,79	-2.357,83	-2.428,25	-2.500,08	-2.573,35	-2.648,08	-2.724,31	-2.802,06	-2.881,37	-2.962,26	-3.044,77
Resultado del ejercicio	913.227,07	940.774,50	968.872,88	997.533,23	1.026.766,78	1.056.585,01	1.086.999,60	1.118.022,48	1.149.665,82	1.181.942,03	1.214.863,76



	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Ingresos de arrendamientos (netos)	1.856.087,15	1.893.208,90	1.931.073,07	1.969.694,53	2.009.088,43	2.049.270,19	2.090.255,60	1.066.030,35
Traspaso a PYG subvenciones de capital	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03
Costes de construcción inmovilizado material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajos realizados para el propio inmov.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización anual	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79
Gastos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos generales	-46.402,18	-47.330,22	-48.276,83	-49.242,36	-50.227,21	-51.231,75	-52.256,39	-26.650,76
Gastos de reparación y mantenimiento	-92.804,36	-94.660,44	-96.553,65	-98.484,73	-100.454,42	-102.463,51	-104.512,78	-53.301,52
Resultado de la promoción	1.251.572,85	1.285.910,47	1.320.934,83	1.356.659,68	1.393.099,03	1.430.267,17	1.468.178,67	520.770,32
Impuesto sobre sociedades	-3.128,93	-3.214,78	-3.302,34	-3.391,65	-3.482,75	-3.575,67	-3.670,45	-1.301,93
Resultado del ejercicio	1.248.443,92	1.282.695,69	1.317.632,49	1.353.268,03	1.389.616,28	1.426.691,50	1.464.508,22	519.468,39





Flujos de efectivo. Promoción de viviendas Cercadillos para el arrendamiento.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
SALIDAS DE EFECTIVO											
Honorarios redacción de proyecto	805.370,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Redacción)	169.127,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Licencias de obra e ICI	639.716,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honorarios dirección de obra y otros	250.559,84	429.531,15	393.736,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Dirección y otros)	52.617,57	90.201,54	82.684,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certificaciones de obra	4.720.964,98	8.093.082,82	7.418.659,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Certificaciones)	472.096,50	809.308,28	741.865,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones de obra	0,00	0,00	0,00	1.054.879,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Retenciones)	0,00	0,00	0,00	106.487,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros gastos de ejecución sin IVA	120.260,37	206.160,64	188.980,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos de finalización de obra	0,00	0,00	0,00	319.463,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos coste de producción	7.230.714,91	9.628.284,43	8.825.927,40	1.490.831,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	66.127,68	383.540,53	640.301,48	779.016,11	761.878,62	744.105,03	725.671,74	706.554,27	686.727,21	666.164,24	644.838,04
Amortización principal	0,00	0,00	187.470,94	461.717,51	478.855,00	496.628,56	515.061,88	534.179,35	554.006,41	574.569,38	595.895,58
Desembolsos de financiación	66.127,68	383.540,53	827.772,42	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos generales	0,00	0,00	0,00	9.815,74	10.012,06	10.420,71	10.629,13	10.841,71	11.058,54	11.279,71	11.505,31
Gastos de reparación y mantenimiento	0,00	0,00	0,00	19.631,48	20.024,11	20.841,43	21.258,25	21.683,42	22.117,09	22.559,43	23.010,62
Impuesto sobre el valor añadido (Gastos) ND	0,00	0,00	0,00	6.183,92	6.307,60	6.565,05	6.696,35	6.830,28	6.966,88	7.106,22	7.248,34
Desembolsos de otros gastos	0,00	0,00	0,00	35.631,14	36.343,76	37.827,18	38.583,73	39.355,40	40.142,51	40.945,36	41.764,27
TOTAL PAGOS	7.296.842,59	10.011.824,96	9.653.699,82	2.767.195,81	1.277.077,38	1.278.560,80	1.279.317,35	1.280.089,02	1.280.876,13	1.281.678,98	1.282.497,89
ENTRADAS DE EFECTIVO											
Financiación entidades de crédito	5.797.494,99	8.696.242,49	7.246.868,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cobros Transferencia capital PMS	5.435.151,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos de alquiler	0,00	0,00	0,00	791.803,15	807.639,22	840.604,08	857.416,16	874.564,49	892.055,78	909.896,89	928.094,83
TOTAL COBROS	11.232.646,55	8.696.242,49	7.246.868,74	791.803,15	807.639,22	840.604,08	857.416,16	874.564,49	892.055,78	909.896,89	928.094,83
CASH FLOW ANUAL	3.935.803,96	-1.315.582,47	-2.406.831,08	-1.975.392,66	-469.438,17	-437.956,77	-421.901,18	-405.524,54	-388.820,35	-371.782,09	-354.403,06
CASH FLOW ACUMULADO	3.935.803,96	2.620.221,49	213.390,41	-1.762.002,25	-2.231.440,42	-2.669.397,14	-3.091.298,32	-3.496.822,86	-3.885.643,21	-4.257.425,30	-4.611.828,36



	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
SALIDAS DE EFECTIVO											
Honorarios redacción de proyecto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Redacción)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Licencias de obra e ICIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honorarios dirección de obra y otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Dirección y otros)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certificaciones de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Certificaciones)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Retenciones)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros gastos de ejecución sin IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos de finalización de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	622.720,27	599.781,56	575.991,44	551.318,31	525.729,38	499.190,68	471.666,94	443.121,61	413.516,77	382.813,09	350.969,78
Amortización principal	618.013,35	640.952,06	664.742,18	689.415,31	715.004,24	741.542,94	769.066,68	797.612,01	827.216,85	857.920,53	889.763,84
Desembolsos de financiación	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos generales	11.735,41	11.970,12	12.209,52	16.604,95	16.937,05	17.275,79	17.621,31	17.973,74	18.333,21	18.699,87	19.073,87
Gastos de reparación y mantenimiento	23.470,83	23.940,24	24.419,05	33.209,91	33.874,11	34.531,59	35.242,62	35.947,47	36.666,42	37.399,75	38.147,74
Impuesto sobre el valor añadido (Gastos) ND	7.393,31	7.541,18	7.692,00	10.461,12	10.670,34	10.883,75	11.101,43	11.323,45	11.549,92	11.780,92	12.016,54
Desembolsos de otros gastos	42.599,55	43.451,54	44.320,57	60.275,98	61.481,50	62.711,13	63.965,35	65.244,66	66.549,55	67.880,55	69.239,16
TOTAL PAGOS	1.283.333,17	1.284.185,16	1.285.054,19	1.301.009,60	1.302.215,12	1.303.444,75	1.304.698,97	1.305.978,28	1.307.283,17	1.308.614,17	1.309.971,78
ENTRADAS DE EFECTIVO											
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cobros Transferencia capital PMS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos de alquiler	946.656,73	965.589,86	984.901,66	1.004.599,69	1.024.691,68	1.045.135,52	1.066.089,23	1.087.411,01	1.109.159,23	1.131.342,42	1.153.969,27
TOTAL COBROS	946.656,73	965.589,86	984.901,66	1.004.599,69	1.024.691,68	1.045.135,52	1.066.089,23	1.087.411,01	1.109.159,23	1.131.342,42	1.153.969,27
CASH FLOW ANUAL	-336.676,45	-318.595,30	-300.152,54	-296.409,91	-277.523,44	-258.259,23	-238.609,75	-218.567,27	-198.123,94	-177.271,75	-156.002,51
CASH FLOW ACUMULADO	-4.948.504,81	-5.267.100,11	-5.567.252,65	-5.863.662,56	-6.141.186,00	-6.399.445,23	-6.638.054,98	-6.856.622,25	-7.054.746,19	-7.232.017,93	-7.388.020,44



	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057
SALIDAS DE EFECTIVO											
Honorarios redacción de proyecto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Redacción)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Licencias de obra e ICIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honorarios dirección de obra y otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Dirección y otros)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certificaciones de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Certificaciones)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Retenciones)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros gastos de ejecución sin IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos de finalización de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	317.944,55	283.693,53	248.171,22	211.330,43	173.122,23	133.495,86	92.358,68	49.776,11	8.726,02	0,00	0,00
Amortización principal	922.789,07	957.040,09	992.562,40	1.029.403,19	1.067.611,39	1.107.237,76	1.148.334,94	1.190.957,51	715.035,26	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	1.240.733,62	723.761,28	0,00	0,00
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.330,22	1.508,22	1.671,06	1.838,93	2.004,08	2.089,68
Gastos generales	19.455,35	19.844,46	20.241,35	25.807,72	26.323,87	26.830,35	27.387,35	27.935,10	28.483,80	29.063,68	29.644,95
Gastos de reparación y mantenimiento	38.910,70	39.688,91	40.482,69	51.615,43	52.647,74	53.700,70	54.774,71	55.870,20	56.987,61	58.127,36	59.289,91
Impuesto sobre el valor añadido (Gastos) ND	12.256,87	12.502,01	12.752,05	16.258,86	16.584,04	16.915,72	17.254,03	17.599,11	17.951,10	18.310,12	18.676,32
Desembolsos de otros gastos	70.622,92	72.035,38	73.476,09	93.682,01	95.555,65	98.816,99	100.924,31	103.075,48	105.271,43	107.505,24	109.700,86
TOTAL PAGOS	1.311.356,54	1.312.769,00	1.314.209,71	1.334.415,63	1.336.289,27	1.339.550,61	1.341.657,93	1.343.809,10	829.032,71	107.505,24	109.700,86
ENTRADAS DE EFECTIVO											
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cobros Transferencia capital PMS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos de alquiler	1.177.048,65	1.200.589,62	1.224.601,42	1.249.093,45	1.274.075,31	1.299.536,82	1.325.547,96	1.352.058,92	1.379.100,09	1.406.682,10	1.434.815,74
TOTAL COBROS	1.177.048,65	1.200.589,62	1.224.601,42	1.249.093,45	1.274.075,31	1.299.536,82	1.325.547,96	1.352.058,92	1.379.100,09	1.406.682,10	1.434.815,74
CASH FLOW ANUAL	-134.307,89	-112.179,37	-89.608,29	-85.322,18	-62.213,95	-39.993,79	-16.109,98	8.249,81	550.067,38	1.299.176,85	1.325.114,87
CASH FLOW ACUMULADO	-7.522.328,33	-7.634.507,71	-7.724.115,99	-7.809.438,18	-7.871.652,13	-7.911.645,92	-7.927.755,89	-7.919.506,08	-7.369.438,70	-6.070.261,84	-4.745.146,97



	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068
SALIDAS DE EFECTIVO											
Honorarios redacción de proyecto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Redacción)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Licencias de obra e ICIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honorarios dirección de obra y otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Dirección y otros)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certificaciones de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Certificaciones)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Retenciones)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros gastos de ejecución sin IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos de finalización de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización principal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre sociedades	2.154,74	2.221,10	2.288,79	2.357,83	2.428,25	2.500,08	2.573,35	2.648,08	2.724,31	2.802,06	2.881,37
Gastos generales	30.237,85	30.842,51	31.459,46	32.088,65	32.730,42	33.385,03	34.052,73	34.733,79	35.428,46	36.137,03	36.859,77
Gastos de reparación y mantenimiento	60.475,70	61.685,22	62.918,92	64.177,30	65.460,85	66.770,06	68.105,47	69.467,58	70.856,93	72.274,07	73.719,55
Impuesto sobre el valor añadido (Gastos) ND	19.049,85	19.430,84	19.819,46	20.215,85	20.620,17	21.032,57	21.453,22	21.882,29	22.319,93	22.766,33	23.221,66
Desembolsos de otros gastos	111.918,15	114.179,77	116.486,64	118.839,63	121.239,69	123.687,75	126.184,77	128.731,73	131.329,63	133.979,49	136.682,34
TOTAL PAGOS	111.918,15	114.179,77	116.486,64	118.839,63	121.239,69	123.687,75	126.184,77	128.731,73	131.329,63	133.979,49	136.682,34
ENTRADAS DE EFECTIVO											
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cobros Transferencia capital PMS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos de alquiler	1.463.512,05	1.492.782,29	1.522.637,94	1.553.090,70	1.584.152,51	1.615.835,56	1.648.152,27	1.681.115,32	1.714.737,63	1.749.032,38	1.784.013,03
TOTAL COBROS	1.463.512,05	1.492.782,29	1.522.637,94	1.553.090,70	1.584.152,51	1.615.835,56	1.648.152,27	1.681.115,32	1.714.737,63	1.749.032,38	1.784.013,03
CASH FLOW ANUAL	1.351.593,91	1.378.602,52	1.406.151,30	1.434.251,07	1.462.912,82	1.492.147,81	1.521.967,50	1.552.383,59	1.583.407,99	1.615.052,89	1.647.330,68
CASH FLOW ACUMULADO	-3.393.553,06	-2.014.950,54	-608.799,24	825.451,83	2.288.364,65	3.780.512,46	5.302.479,96	6.854.863,55	8.438.271,55	10.053.324,43	11.700.655,12



	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077
SALIDAS DE EFECTIVO									
Honorarios redacción de proyecto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Redacción)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Licencias de obra e ICIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honorarios dirección de obra y otros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Dirección y otros)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Certificaciones de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Certificaciones)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenciones de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Retenciones)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros gastos de ejecución sin IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos de finalización de obra	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización principal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre sociedades	2.962,26	3.044,77	3.128,93	3.214,78	3.302,34	3.391,65	3.482,75	3.575,67	3.670,45
Gastos generales	37.596,97	38.348,91	39.115,89	39.898,20	40.696,17	41.510,09	42.340,29	43.187,10	22.025,42
Gastos de reparación y mantenimiento	75.193,94	76.697,82	78.231,77	79.796,41	81.392,34	83.020,18	84.680,59	86.374,20	44.050,84
Impuesto sobre el valor añadido (Gastos) ND	23.686,09	24.159,81	24.643,01	25.135,87	25.638,59	26.151,36	26.674,38	27.207,87	13.876,01
Desembolsos de otros gastos	139.439,26	142.251,31	145.119,60	148.045,26	151.029,43	154.073,28	157.178,01	160.344,84	83.622,72
TOTAL PAGOS	139.439,26	142.251,31	145.119,60	148.045,26	151.029,43	154.073,28	157.178,01	160.344,84	83.622,72
ENTRADAS DE EFECTIVO									
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cobros Transferencia capital PMS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos de alquiler	1.819.693,29	1.856.087,15	1.893.208,90	1.931.073,07	1.969.694,53	2.009.088,43	2.049.270,19	2.090.255,60	1.066.030,35
TOTAL COBROS	1.819.693,29	1.856.087,15	1.893.208,90	1.931.073,07	1.969.694,53	2.009.088,43	2.049.270,19	2.090.255,60	1.066.030,35
CASH FLOW ANUAL	1.680.254,03	1.713.835,84	1.748.089,30	1.783.027,82	1.818.665,11	1.855.015,14	1.892.092,18	1.929.910,76	982.407,63
CASH FLOW ACUMULADO	13.380.909,15	15.094.744,99	16.842.834,29	18.625.862,10	20.444.527,21	22.299.542,95	24.191.634,54	26.121.545,29	27.103.952,93



Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Promoción de viviendas Cercadillos para la venta

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ingresos por ventas	- €	- €	- €	15.894.634,60 €	1.869.957,01 €	934.978,51 €
Variación de existencias	4.762.651,91 €	6.213.469,75 €	5.939.459,86 €	17.421.767,59 €	2.049.619,72 €	1.024.809,86 €
Costes de construcción existencias	- 4.413.406,27 €	- 5.949.556,49 €	- 5.453.760,11 €	- 208.430,65 €	- €	- €
Gastos financieros	- 299.193,12 €	- €	- €	- €	- €	- €
Intereses financieros	- 50.052,52 €	- 263.913,27 €	- 485.699,75 €	- 122.887,86 €	- 38.348,84 €	- 2.816,76 €
Resultado de la promoción	- 0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	- 1.858.451,50 €	- 218.011,55 €	- 92.648,11 €
Impuesto sobre sociedades	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Resultado del ejercicio	- 0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	- 1.858.451,50 €	- 218.011,55 €	- 92.648,11 €



Flujos de efectivo. Promoción de viviendas Cercadillos para la venta.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
SALIDAS DE EFECTIVO						
Honorarios redacción de proyecto	525.455,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Redacción)	110.345,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Licencias de obra e ICIO	417.376,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Honorarios dirección de obra y otros	163.475,02	280.242,89	256.889,31	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Dirección y otros)	34.329,75	58.851,01	53.946,76	0,00	0,00	0,00
Certificaciones de obra	3.080.141,78	5.280.243,06	4.840.222,80	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Certificaciones)	308.014,18	528.024,31	484.022,28	0,00	0,00	0,00
Retenciones de obra	0,00	0,00	0,00	694.768,82	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Retenciones)	0,00	0,00	0,00	69.476,88	0,00	0,00
Otros gastos de ejecución con IVA	64.845,09	111.163,01	101.899,43	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido (Otros gastos)	13.617,47	23.344,23	21.398,88	0,00	0,00	0,00
Gastos de finalización de obra	0,00	0,00	0,00	208.430,65	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos coste de producción	4.717.600,58	6.281.868,50	5.758.379,46	972.676,35	0,00	0,00
Comisión de apertura	299.193,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros	50.052,52	263.913,27	485.699,75	122.887,86	38.348,84	2.816,76
Amortización principal	0,00	0,00	155.033,83	72.595,96	24.152,79	1.837,62
Subrogación hipoteca	0,00	0,00	0,00	12.430.520,34	1.351.295,81	924.219,73
Desembolsos de financiación	349.245,64	263.913,27	640.733,58	12.626.004,16	1.413.797,44	928.874,11
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación IVA	0,00	0,00	0,00	1.519.986,58	186.995,70	93.497,85
Desembolsos de otros gastos	0,00	0,00	0,00	1.519.986,58	186.995,70	93.497,85
TOTAL PAGOS	5.066.846,22	6.545.781,77	6.399.113,04	15.118.667,09	1.600.793,14	1.022.371,96
ENTRADAS DE EFECTIVO						
Financiación entidades de crédito	3.989.241,62	5.983.862,44	4.986.552,03	0,00	0,00	0,00
Ingresos por ventas	0,00	0,00	0,00	15.894.634,60	1.869.957,01	934.978,51
Impuesto sobre el valor añadido	0,00	0,00	0,00	1.589.463,46	186.995,70	93.497,85
Liquidación de IVA	466.307,04	610.219,54	559.367,92	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	4.455.548,66	6.594.081,98	5.545.919,95	17.484.098,06	2.056.952,71	1.028.476,36
CASH FLOW ANUAL	-611.297,56	48.300,21	-853.193,10	2.365.430,97	456.159,57	6.104,39
CASH FLOW ACUMULADO	-611.297,56	-562.997,35	-1.416.190,44	949.240,53	1.405.400,10	1.411.504,49



Cuenta de Pérdidas y Ganancias. Conjunto de actividades.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ingresos de arrendamientos (netos)	0,00	0,00	0,00	791.803,15	807.639,22	840.604,08	857.416,16	874.564,49	892.055,78	909.896,89	928.094,83
Costes de construcción inmovilizado material	-7.504.033,94	-10.096.831,33	-9.255.428,72	-319.463,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajos realizados para el propio inmov.	8.004.973,74	10.480.371,86	9.895.730,21	319.463,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización anual	0,00	0,00	0,00	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79
Traspaso a PYG subvenciones de capital	0,00	0,00	0,00	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03
Gastos financieros pimo viv.arrendamiento	-434.812,12	-383.540,53	-640.301,48	-779.016,11	-761.878,62	-744.105,03	-725.671,74	-706.554,27	-686.727,21	-666.164,24	-644.838,04
Intereses financieros pimo viv.arrendamiento	-66.127,68	0,00	0,00	-11.877,05	-12.114,59	-12.609,06	-12.861,24	-13.118,47	-13.380,84	-13.648,45	-13.921,42
Gastos generales	0,00	0,00	0,00	-23.754,09	-24.229,18	-25.218,12	-25.722,48	-26.236,93	-26.761,67	-27.296,91	-27.842,84
Gastos de reparación y mantenimiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO	0,00	0,00	0,00	-488.151,87	-455.890,93	-406.635,89	-372.147,07	-336.652,94	-300.121,71	-262.520,47	-223.815,24
Ingresos por venta de viviendas	0,00	0,00	0,00	15.894.634,60	1.869.957,01	934.978,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costes de construcción existencias	-4.413.406,27	-5.949.556,49	-5.453.760,11	-208.430,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variación de existencias	4.762.651,91	6.213.489,75	5.939.459,86	-17.421.767,59	-2.049.619,72	-1.024.809,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos financieros pimo viv.venta	-299.193,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros pimo viv.venta	-50.052,52	-263.913,27	-485.699,75	-122.887,86	-38.348,84	-2.816,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN VENTA	0,00	0,00	0,00	-1.858.451,50	-218.011,55	-92.648,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beneficios por venta de solares	5.258.583,00	5.322.624,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOLARES EN VENTA	5.258.583,00	5.322.624,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sueldos y salarios	-138.326,64	-139.709,91	-141.107,01	-142.518,08	-143.943,26	-145.382,69	-146.836,52	-148.304,89	-149.787,93	-151.285,81	-152.798,67
Seguridad social	-44.236,86	-44.679,23	-45.126,02	-45.577,28	-46.033,05	-46.493,38	-46.958,32	-47.427,90	-47.902,18	-48.381,20	-48.865,01
Suministros	-1.200,00	-1.212,00	-1.224,12	-1.236,36	-1.248,72	-1.261,21	-1.273,82	-1.286,56	-1.299,43	-1.312,42	-1.325,55
Comunicación	-14.999,00	-15.148,99	-15.300,48	-15.453,48	-15.608,02	-15.764,10	-15.921,74	-16.080,96	-16.241,77	-16.404,19	-16.568,23
Consultoría externa	-14.999,00	-15.148,99	-15.300,48	-15.453,48	-15.608,02	-15.764,10	-15.921,74	-16.080,96	-16.241,77	-16.404,19	-16.568,23
Alquileres	-24.000,00	-24.240,00	-24.482,40	-24.727,22	-24.974,50	-25.224,24	-25.476,48	-25.731,25	-25.988,56	-26.248,45	-26.510,93
Registro demandantes	-1.000,00	-1.010,00	-1.020,10	-1.030,30	-1.040,60	-1.051,01	-1.061,52	-1.072,14	-1.082,86	-1.093,69	-1.104,62
GASTOS ESTRUCTURA Y SERVICIOS VIVIENDA	-238.761,50	-241.149,12	-243.560,61	-245.996,22	-248.456,18	-250.940,74	-253.450,15	-255.984,65	-258.544,50	-261.129,94	-263.741,24
Resultado antes de impuestos	5.019.821,50	5.081.474,88	-243.560,61	-2.592.599,58	-922.358,65	-750.224,74	-625.597,21	-592.637,59	-558.666,20	-523.650,41	-487.556,48
Impuesto sobre sociedades	-752.973,23	-762.221,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	4.266.848,28	4.319.253,65	-243.560,61	-2.592.599,58	-922.358,65	-750.224,74	-625.597,21	-592.637,59	-558.666,20	-523.650,41	-487.556,48



	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Ingresos de arrendamientos (netos)	846.656,73	965.589,86	964.901,66	1.004.599,59	1.024.691,68	1.045.185,52	1.066.098,23	1.087.411,01	1.109.159,23	1.131.342,42	1.153.969,27	1.177.048,65
Costes de construcción inmovilizado material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajos realizados para el propio inmov.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización anual	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79
Traspaso a PYG subvenciones de capital	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03
Gastos financieros ptno viv.arrendamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros ptno viv.arrendamiento	-622.720,27	-599.781,56	-575.991,44	-551.318,31	-525.729,38	-499.190,68	-471.666,94	-443.121,61	-413.516,77	-382.813,09	-350.969,78	-317.944,55
Gastos generales	-14.199,85	-14.483,85	-14.773,52	-20.091,99	-20.493,83	-20.903,71	-21.321,78	-21.748,22	-22.183,18	-22.626,85	-23.079,39	-23.540,97
Gastos de reparación y mantenimiento	-28.399,70	-28.967,70	-29.547,05	-40.183,99	-40.987,67	-41.807,42	-42.643,57	-43.496,44	-44.366,37	-45.253,70	-46.158,77	-47.081,95
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO	-183.970,86	-142.951,01	-100.718,12	-72.302,36	-27.826,96	17.975,94	65.149,17	113.736,98	163.785,15	215.341,02	268.453,57	323.173,42
Ingresos por venta de viviendas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costes de construcción existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variación de existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos financieros ptno viv.venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros ptno viv.venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beneficios por venta de solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOLARES EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sueldos y salarios	-154.326,66	-155.869,93	-157.428,62	-159.002,91	-160.592,94	-162.198,87	-163.820,86	-165.459,07	-167.113,66	-168.784,79	-170.472,64	-172.177,37
Seguridad social	-49.353,66	-49.847,20	-50.345,67	-50.849,13	-51.357,62	-51.871,20	-52.389,91	-52.913,81	-53.442,95	-53.977,37	-54.517,15	-55.062,32
Suministros	-1.338,80	-1.352,19	-1.365,71	-1.379,37	-1.393,16	-1.407,09	-1.421,17	-1.435,38	-1.449,73	-1.464,23	-1.478,87	-1.493,66
Comunicación	-16.733,91	-16.901,25	-17.070,26	-17.240,96	-17.413,37	-17.587,51	-17.763,38	-17.941,02	-18.120,43	-18.301,63	-18.484,65	-18.665,49
Consultoría externa	-16.733,91	-16.901,25	-17.070,26	-17.240,96	-17.413,37	-17.587,51	-17.763,38	-17.941,02	-18.120,43	-18.301,63	-18.484,65	-18.665,49
Alquileres	-26.776,04	-27.043,80	-27.314,24	-27.587,38	-27.863,25	-28.141,89	-28.423,31	-28.707,54	-28.994,61	-29.284,56	-29.577,41	-29.873,18
Registro demandantes	-1.115,67	-1.126,83	-1.138,09	-1.149,47	-1.160,97	-1.172,58	-1.184,30	-1.196,15	-1.208,11	-1.220,19	-1.232,39	-1.244,72
GASTOS ESTRUCTURA Y SERVICIOS VIVIENDA	-266.378,65	-269.042,44	-271.732,86	-274.450,19	-277.194,69	-279.966,64	-282.766,31	-285.593,97	-288.449,91	-291.334,41	-294.247,75	-297.190,23
Resultado antes de impuestos	-450.349,51	-411.993,45	-372.450,98	-346.752,55	-305.021,66	-261.990,70	-217.617,14	-171.856,99	-124.664,76	-75.993,38	-25.794,19	25.983,19
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	-450.349,51	-411.993,45	-372.450,98	-346.752,55	-305.021,66	-261.990,70	-217.617,14	-171.856,99	-124.664,76	-75.993,38	-25.794,19	25.983,19

	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059
Ingresos de arrendamientos (netos)	1.200.589,62	1.224.601,42	1.249.093,45	1.274.075,31	1.299.556,82	1.325.547,96	1.352.058,92	1.379.100,09	1.406.682,10	1.434.815,74	1.463.512,05	1.492.782,29
Costes de construcción inmovilizado material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajos realizados para el propio inmov.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización anual	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79
Traspaso a PYG subvenciones de capital	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03
Gastos financieros ptmo viv.arrendamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros ptmo viv.arrendamiento	-283.693,53	-248.171,22	-211.330,43	-173.122,23	-133.495,86	-92.398,68	-49.776,11	-8.726,02	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos generales	-24.011,79	-24.492,03	-31.227,34	-31.851,88	-32.488,92	-33.138,70	-33.801,47	-34.477,50	-35.167,05	-35.870,39	-36.587,80	-37.319,56
Gastos de reparación y mantenimiento	-48.023,58	-48.984,06	-62.454,67	-63.703,77	-64.977,84	-66.277,40	-67.502,95	-68.955,00	-70.334,10	-71.740,79	-73.175,60	-74.639,11
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO	379.552,96	437.646,35	478.773,24	540.089,68	603.286,44	668.425,42	735.570,63	801.633,81	835.873,18	861.896,80	888.440,89	915.515,86
Ingresos por venta de viviendas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costes de construcción existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variación de existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos financieros ptmo viv.venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros ptmo viv.venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beneficios por venta de solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOLARES EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sueldos y salarios	-173.899,14	-175.638,13	-177.394,51	-179.168,46	-180.960,14	-182.769,75	-184.597,44	-186.443,42	-188.307,85	-190.190,93	-192.092,84	-194.013,77
Seguridad social	-55.612,94	-56.169,07	-56.730,76	-57.298,07	-57.871,05	-58.449,76	-59.034,26	-59.624,60	-60.220,85	-60.823,06	-61.431,29	-62.045,60
Suministros	-1.508,60	-1.523,68	-1.538,92	-1.554,31	-1.569,85	-1.585,55	-1.601,40	-1.617,42	-1.633,59	-1.649,93	-1.666,43	-1.683,09
Comunicación	-18.856,19	-19.044,75	-19.235,20	-19.427,55	-19.621,83	-19.818,04	-20.016,22	-20.216,39	-20.418,55	-20.622,74	-20.828,96	-21.037,25
Consultoría externa	-18.856,19	-19.044,75	-19.235,20	-19.427,55	-19.621,83	-19.818,04	-20.016,22	-20.216,39	-20.418,55	-20.622,74	-20.828,96	-21.037,25
Alquileres	-30.171,91	-30.473,63	-30.778,37	-31.086,15	-31.397,01	-31.710,98	-32.028,09	-32.348,37	-32.671,86	-32.998,58	-33.328,56	-33.661,85
Registric demandantes	-1.257,16	-1.269,73	-1.282,43	-1.295,26	-1.308,21	-1.321,29	-1.334,50	-1.347,85	-1.361,33	-1.374,94	-1.388,69	-1.402,58
GASTOS ESTRUCTURA Y SERVICIOS VIVIENDA	-300.162,13	-303.163,75	-306.195,39	-309.257,35	-312.349,92	-315.473,42	-318.628,15	-321.814,43	-325.032,58	-328.282,90	-331.565,73	-334.881,39
Resultado antes de impuestos	79.390,82	134.482,60	172.577,85	230.832,33	290.936,52	352.952,00	416.942,47	479.819,38	510.840,60	533.613,89	556.875,15	580.634,47
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado del ejercicio	79.390,82	134.482,60	172.577,85	230.832,33	290.936,52	352.952,00	416.942,47	479.819,38	510.840,60	533.613,89	556.875,15	580.634,47



	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071
Ingresos de arrendamientos (netos)	1.522.637,94	1.553.090,70	1.584.152,51	1.615.835,56	1.648.152,27	1.681.115,32	1.714.737,63	1.749.032,38	1.784.013,03	1.819.693,29	1.856.067,15	1.893.208,90
Costes de construcción inmovilizado material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajos realizados para el propio inmov.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización anual	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79
Traspaso a PYG subvenciones de capital	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03
Gastos financieros ptmo viv.arrendamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros ptmo viv.arrendamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos generales	-38.065,95	-38.827,27	-39.603,81	-40.395,89	-41.203,81	-42.027,88	-42.868,44	-43.725,81	-44.600,33	-45.492,33	-46.402,18	-47.330,22
Gastos de reparación y mantenimiento	-76.131,90	-77.654,53	-79.207,63	-80.791,78	-82.407,81	-84.055,77	-85.736,88	-87.451,62	-89.200,65	-90.984,66	-92.804,36	-94.660,44
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO	943.132,33	971.301,14	1.000.033,31	1.029.340,13	1.059.233,09	1.089.723,91	1.120.824,54	1.152.547,19	1.184.904,29	1.217.908,53	1.251.572,85	1.285.910,47
Ingresos por venta de viviendas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costes de construcción existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variación de existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos financieros ptmo viv.venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros ptmo viv.venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beneficios por venta de solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOLARES EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sueldos y salarios	-195.953,91	-197.913,44	-199.892,58	-201.891,51	-203.910,42	-205.949,52	-208.009,02	-210.089,11	-212.190,00	-214.311,90	-216.455,02	-218.619,57
Seguridad social	-62.666,06	-63.292,72	-63.925,64	-64.564,90	-65.210,35	-65.862,66	-66.521,28	-67.186,49	-67.858,36	-68.536,94	-69.222,31	-69.914,54
Suministros	-1.699,92	-1.716,92	-1.734,09	-1.751,43	-1.768,95	-1.786,64	-1.804,50	-1.822,55	-1.840,77	-1.859,18	-1.877,77	-1.896,55
Comunicación	-21.247,62	-21.460,10	-21.674,70	-21.891,45	-22.110,36	-22.331,47	-22.554,78	-22.780,33	-23.008,13	-23.238,21	-23.470,60	-23.705,30
Consultoría externa	-21.247,62	-21.460,10	-21.674,70	-21.891,45	-22.110,36	-22.331,47	-22.554,78	-22.780,33	-23.008,13	-23.238,21	-23.470,60	-23.705,30
Alquileres	-33.998,47	-34.338,45	-34.681,84	-35.028,65	-35.378,94	-35.732,73	-36.090,06	-36.450,96	-36.815,47	-37.183,62	-37.555,46	-37.931,01
Registro demandantes	-1.416,60	-1.430,77	-1.445,08	-1.459,53	-1.474,12	-1.488,86	-1.503,75	-1.518,79	-1.533,98	-1.549,32	-1.564,81	-1.580,46
GASTOS ESTRUCTURA Y SERVICIOS VIVIENDA	-338.230,20	-341.612,51	-345.028,63	-348.478,92	-351.963,71	-355.483,34	-359.038,18	-362.628,56	-366.254,84	-369.917,39	-373.616,57	-377.352,73
Resultado antes de impuestos	604.902,13	629.688,63	655.004,68	680.861,22	707.269,39	734.240,57	761.786,37	789.918,63	818.649,44	847.991,14	877.956,29	908.557,73
Impuesto sobre sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.046,62	-2.119,98	-2.194,89	-2.271,39
Resultado del ejercicio	604.902,13	629.688,63	655.004,68	680.861,22	707.269,39	734.240,57	761.786,37	789.918,63	816.602,82	845.871,16	875.761,40	906.286,34



	2072	2073	2074	2075	2076	2077
Ingresos de arrendamientos (netos)	1.931.073,07	1.969.694,53	2.009.088,43	2.049.270,19	2.090.255,60	1.066.030,35
Costes de construcción inmovilizado material	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Trabajos realizados para el propio inmov.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dotación a la amortización anual	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79	-574.010,79
Traspaso a PYG subvenciones de capital	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03	108.703,03
Gastos financieros ptmo viv.arrendamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros ptmo viv.arrendamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos generales	-48.276,83	-49.242,36	-50.227,21	-51.231,75	-52.256,39	-26.650,76
Gastos de reparación y mantenimiento	-96.553,65	-98.484,73	-100.454,42	-102.463,51	-104.512,78	-53.301,52
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO	1.320.934,83	1.356.659,68	1.393.099,03	1.430.267,17	1.468.178,67	520.770,32
Ingresos por venta de viviendas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Costes de construcción existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Variación de existencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos financieros ptmo viv.venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses financieros ptmo viv.venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Beneficios por venta de solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SOLARES EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sueldos y salarios	-220.805,77	-223.013,82	-225.243,96	-227.496,40	-229.771,37	-232.069,08
Seguridad social	-70.613,68	-71.319,82	-72.033,02	-72.753,35	-73.480,88	-74.215,69
Suministros	-1.915,52	-1.934,67	-1.954,02	-1.973,56	-1.993,29	-2.013,23
Comunicación	-23.942,36	-24.181,78	-24.423,60	-24.667,83	-24.914,51	-25.163,66
Consultoría externa	-23.942,36	-24.181,78	-24.423,60	-24.667,83	-24.914,51	-25.163,66
Alquileres	-38.310,32	-38.693,43	-39.080,36	-39.471,16	-39.865,88	-40.264,53
Registro demandantes	-1.596,26	-1.612,23	-1.628,35	-1.644,63	-1.661,08	-1.677,69
GASTOS ESTRUCTURA Y SERVICIOS VIVIENDA	-381.126,26	-384.937,52	-388.786,90	-392.674,77	-396.601,51	-400.567,53
Resultado antes de impuestos	939.808,57	971.722,16	1.004.312,13	1.037.592,40	1.071.577,15	120.202,79
Impuesto sobre sociedades	-2.349,52	-2.429,31	-2.510,78	-2.593,98	-2.678,94	-300,51
Resultado del ejercicio	937.459,05	969.292,86	1.001.801,35	1.034.998,42	1.068.898,21	119.902,28



Flujos de efectivo. Conjunto de actividades.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Desembolsos coste de producción	-7.230.714,91	-9.628.284,43	-8.825.927,40	-1.490.831,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	-66.127,68	-383.540,33	-827.772,42	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62
Desembolsos de otros gastos	0,00	0,00	0,00	-35.631,14	-56.343,76	-37.827,18	-38.583,73	-39.355,40	-40.142,51	-40.945,36	-41.764,27	-42.599,55	-43.451,54
TOTAL PAGOS	-7.296.842,59	-10.011.824,96	-9.653.699,82	-2.767.195,81	-1.277.077,38	-1.278.560,80	-1.279.317,35	-1.280.089,02	-1.280.876,13	-1.281.678,98	-1.282.497,89	-1.283.333,17	-1.284.185,16
Financiación entidades de crédito	5.797.494,99	8.696.242,49	7.246.868,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportación municipal/PMS	5.435.151,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos de alquiler	0,00	0,00	0,00	791.803,15	807.639,22	840.604,08	857.416,16	874.564,49	892.055,78	909.896,89	928.094,83	946.556,73	965.589,86
TOTAL COBROS	11.232.646,55	8.696.242,49	7.246.868,74	791.803,15	807.639,22	840.604,08	857.416,16	874.564,49	892.055,78	909.896,89	928.094,83	946.556,73	965.589,86
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO													
Desembolsos coste de producción	-4.251.293,54	-1.315.582,47	-2.406.831,08	-1.975.392,66	-469.438,17	-437.956,72	-421.901,18	-405.524,54	-388.820,35	-371.782,09	-354.403,06	-336.576,45	-318.595,30
Desembolsos de financiación	-349.245,64	-263.913,27	-640.733,58	-12.626.004,16	-1.413.797,44	-928.874,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de otros gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido gastos	-466.307,04	-610.219,54	-559.367,92	-89.476,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00	-566.308,50	-74.798,28	-37.399,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	-5.066.846,22	-6.545.787,77	-6.399.113,04	-14.164.989,01	-1.488.595,72	-966.273,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiación entidades de crédito	3.989.241,62	5.983.862,44	4.986.552,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cobros por ventas	0,00	0,00	0,00	15.894.634,60	1.869.957,01	934.978,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido ingresos	0,00	0,00	0,00	635.785,38	74.798,28	37.399,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	466.307,04	610.219,54	559.367,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	4.455.548,66	6.594.081,98	5.545.919,95	16.530.419,98	1.944.755,29	972.377,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN VENTA													
Liquidación de IVA	-1.104.302,43	-1.117.751,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	-1.104.302,43	-1.117.751,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venta de solares	5.258.583,00	5.322.824,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido venta solares	1.104.302,43	1.117.751,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	6.362.885,43	6.440.375,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VENTA SOLARES													
Reparticiones al personal y seguros sociales	-182.563,500	-184.389,14	-186.233,03	-188.095,36	-189.976,31	-191.876,08	-193.794,34	-195.732,79	-197.690,11	-199.667,02	-201.663,69	-203.680,32	-205.717,13
Otros gastos de explotación	-56.198,000	-56.759,98	-57.327,58	-57.900,86	-58.479,86	-59.064,66	-59.655,31	-60.251,86	-60.854,38	-61.462,93	-62.077,55	-62.698,33	-63.325,31
TOTAL PAGOS	-238.761,50	-241.149,12	-243.560,61	-245.996,22	-248.456,18	-250.940,74	-253.450,15	-255.984,65	-258.544,50	-261.129,94	-263.741,24	-266.378,65	-269.042,44
Capital social	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	1.500.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURA Y SERVICIOS VIVIENDA													
Impuesto de sociedades	-752.973,225	-762.221,23	0,00	-245.996,22	-248.456,18	-250.940,74	-253.450,15	-255.984,65	-258.544,50	-261.129,94	-263.741,24	-266.378,65	-269.042,44
CASH FLOW ANUAL	9.091.354,68	3.051.971,39	-3.503.584,79	144.042,10	-264.734,78	-682.793,07	-675.351,33	-661.509,18	-647.364,85	-632.912,03	-618.144,30	-603.055,10	-587.637,74
CASH FLOW ACUMULADO	9.091.354,68	12.143.326,07	8.639.741,28	8.783.783,38	8.522.048,60	7.839.255,53	7.163.904,20	6.502.395,01	5.855.030,16	5.222.118,13	4.603.973,83	4.000.918,73	3.413.280,99



Cód. Validación: 6LFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
 Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
 Verificación: <https://ciudadacala.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 99



	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62
Desembolsos de otros gastos	-44.320,57	-60.275,98	-61.481,50	-62.711,13	-63.985,35	-65.244,66	-66.549,55	-67.880,55	-69.238,16	-70.622,92	-72.035,38	-73.476,09	-93.682,01
TOTAL PAGOS	-1.285.054,19	-1.301.009,60	-1.302.215,12	-1.303.444,75	-1.304.698,97	-1.305.976,28	-1.307.283,17	-1.308.614,17	-1.309.971,78	-1.311.356,54	-1.312.769,00	-1.314.209,71	-1.334.415,63
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportación municipal PMS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos de alquiler	984.901,66	1.004.599,69	1.024.691,68	1.045.185,52	1.066.089,23	1.087.411,01	1.109.159,23	1.131.342,42	1.153.569,27	1.177.048,65	1.200.589,62	1.224.601,42	1.249.093,45
TOTAL COBROS	984.901,66	1.004.599,69	1.024.691,68	1.045.185,52	1.066.089,23	1.087.411,01	1.109.159,23	1.131.342,42	1.153.569,27	1.177.048,65	1.200.589,62	1.224.601,42	1.249.093,45
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO	-300.152,54	-296.409,91	-277.523,44	-258.259,23	-238.609,75	-218.567,27	-198.123,94	-177.271,75	-156.002,51	-134.307,89	-112.179,37	-89.608,29	-85.322,18
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de otros gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cobros por ventas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venta de solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido venta solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VENTA SOLARES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retribuciones al personal y seguros sociales	-207.774,30	-209.852,04	-211.950,56	-214.070,07	-216.210,77	-218.372,87	-220.556,60	-222.762,17	-224.989,79	-227.239,69	-229.512,09	-231.807,21	-234.125,28
Otros gastos de explotación	-63.958,57	-64.598,15	-65.244,13	-65.896,57	-66.555,54	-67.221,10	-67.893,31	-68.572,24	-69.257,96	-69.950,54	-70.650,05	-71.356,55	-72.070,11
TOTAL PAGOS	-271.732,86	-274.450,19	-277.194,69	-279.966,64	-282.766,31	-285.593,97	-288.449,91	-291.334,41	-294.247,75	-297.190,23	-300.162,13	-303.163,75	-306.195,39
Capital social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURA Y SERVICIOS VIVIENDA	-271.732,86	-274.450,19	-277.194,69	-279.966,64	-282.766,31	-285.593,97	-288.449,91	-291.334,41	-294.247,75	-297.190,23	-300.162,13	-303.163,75	-306.195,39
Impuesto de sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CASH FLOW ANUAL	-571.885,40	-570.860,10	-554.718,13	-538.225,87	-521.376,05	-504.161,24	-486.573,85	-468.606,16	-450.250,26	-431.498,12	-412.341,51	-392.772,04	-391.517,57
CASH FLOW ACUMULADO	2.841.395,59	2.270.535,49	1.715.817,36	1.177.591,48	656.215,43	152.054,19	-334.519,66	-803.125,81	-1.253.376,08	-1.684.874,19	-2.097.215,70	-2.489.987,74	-2.881.505,32





	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-1.240.733,62	-723.761,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de otros gastos	-95.555,65	-98.816,99	-100.924,31	-103.075,48	-105.271,43	-107.505,24	-109.700,86	-111.918,15	-114.179,77	-116.486,64	-118.839,63	-121.239,69
TOTAL PAGOS	-1.336.289,27	-1.339.550,61	-1.341.657,93	-1.343.809,10	-829.032,71	-107.505,24	-109.700,86	-111.918,15	-114.179,77	-116.486,64	-118.839,63	-121.239,69
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportación municipal PMS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos de alquiler	1.274.075,31	1.299.556,82	1.325.547,96	1.352.058,92	1.379.100,09	1.406.682,10	1.434.815,74	1.463.512,05	1.492.782,29	1.522.637,94	1.553.090,70	1.584.152,51
TOTAL COBROS	1.274.075,31	1.299.556,82	1.325.547,96	1.352.058,92	1.379.100,09	1.406.682,10	1.434.815,74	1.463.512,05	1.492.782,29	1.522.637,94	1.553.090,70	1.584.152,51
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO	-62.213,95	-39.993,79	-16.109,98	8.249,81	550.067,38	1.299.176,85	1.325.114,87	1.351.593,91	1.378.602,52	1.406.151,30	1.434.251,07	1.462.912,82
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de otros gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cobros por ventas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venta solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido venta solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VENTA SOLARES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retribuciones al personal y seguros sociales	-236.466,53	-238.831,20	-241.219,51	-243.631,70	-246.068,02	-248.528,70	-25.013,99	-253.524,13	-256.059,37	-258.619,96	-261.206,16	-263.818,22
Otros gastos de explotación	-72.790,81	-73.518,72	-74.253,81	-74.996,45	-75.746,41	-76.503,88	-77.268,92	-78.041,61	-78.822,02	-79.610,24	-80.406,34	-81.210,41
TOTAL PAGOS	-309.257,35	-312.349,92	-315.473,42	-318.628,15	-321.814,43	-325.032,58	-328.282,90	-331.565,73	-334.881,39	-338.230,20	-341.612,51	-345.028,63
Capital social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURA Y SERVICIOS VIVIENDA	-309.257,35	-312.349,92	-315.473,42	-318.628,15	-321.814,43	-325.032,58	-328.282,90	-331.565,73	-334.881,39	-338.230,20	-341.612,51	-345.028,63
Impuesto de sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CASH FLOW ANUAL	-371.471,30	-352.343,70	-331.583,39	-310.378,34	228.252,95	974.144,28	996.831,97	1.020.028,17	1.043.721,13	1.067.921,10	1.092.638,56	1.117.884,19
CASH FLOW ACUMULADO	-3.252.976,62	-3.605.320,32	-3.936.903,72	-4.247.282,06	-4.019.029,11	-3.044.884,83	-2.048.052,86	-1.028.024,69	15.696,44	1.083.617,54	2.176.256,10	3.294.140,29





	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de otros gastos	-123.687,75	-126.184,77	-128.731,73	-131.329,63	-133.979,49	-136.682,34	-139.439,26	-142.251,31	-145.119,60	-148.045,26	-151.029,43	-154.073,28
TOTAL PAGOS	-123.687,75	-126.184,77	-128.731,73	-131.329,63	-133.979,49	-136.682,34	-139.439,26	-142.251,31	-145.119,60	-148.045,26	-151.029,43	-154.073,28
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aportación municipal PMS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ingresos de alquiler	1.615.835,56	1.648.152,27	1.681.115,32	1.714.737,63	1.749.032,38	1.784.013,03	1.819.693,29	1.856.087,15	1.893.208,90	1.931.073,07	1.969.694,53	2.009.088,43
TOTAL COBROS	1.615.835,56	1.648.152,27	1.681.115,32	1.714.737,63	1.749.032,38	1.784.013,03	1.819.693,29	1.856.087,15	1.893.208,90	1.931.073,07	1.969.694,53	2.009.088,43
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO	1.492.147,81	1.521.967,50	1.552.383,59	1.583.407,99	1.615.052,89	1.647.330,68	1.680.254,03	1.713.835,84	1.748.089,30	1.783.027,82	1.818.665,11	1.855.015,14
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de otros gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido gastos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cobros por ventas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Venta solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido venta solares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VENTA SOLARES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retribuciones al personal y seguros sociales	-266.456,41	-269.120,97	-271.812,18	-274.530,30	-277.275,60	-280.048,36	-282.848,84	-285.677,33	-288.534,11	-291.419,45	-294.333,64	-297.276,98
Otros gastos de explotación	-82.022,51	-82.842,74	-83.671,16	-84.507,88	-85.352,95	-86.206,48	-87.066,55	-87.939,23	-88.818,63	-89.706,81	-90.603,88	-91.509,92
TOTAL PAGOS	-348.478,92	-351.963,71	-355.483,34	-359.038,18	-362.628,56	-366.254,84	-369.917,39	-373.616,57	-377.352,73	-381.126,26	-384.937,52	-388.786,90
Capital social	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURA Y SERVICIOS VIVIENDA	-348.478,92	-351.963,71	-355.483,34	-359.038,18	-362.628,56	-366.254,84	-369.917,39	-373.616,57	-377.352,73	-381.126,26	-384.937,52	-388.786,90
Impuesto de sociedades	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.046,62	-2.119,98	-2.194,89	-2.271,39	-2.349,52	-2.429,31	-2.510,78
CASH FLOW ANUAL	1.143.668,89	1.170.003,80	1.196.900,24	1.224.369,82	1.252.424,33	1.279.029,21	1.308.216,66	1.338.024,39	1.368.465,17	1.399.552,03	1.431.298,28	1.463.717,47
CASH FLOW ACUMULADO	4.437.809,19	5.607.812,95	6.804.713,23	8.029.083,04	9.281.507,37	10.560.536,55	11.868.753,24	13.206.777,63	14.575.242,80	15.974.794,83	17.406.093,11	18.869.810,58



	2075	2076	2077
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de otros gastos	-157.178,01	-160.344,84	-83.622,72
TOTAL PAGOS	-157.178,01	-160.344,84	-83.622,72
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00
Aportación municipal PMS	0,00	0,00	0,00
Ingresos de alquiler	2.049.270,19	2.090.255,60	1.066.030,35
TOTAL COBROS	2.049.270,19	2.090.255,60	1.066.030,35
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN ARRENDAMIENTO	1.892.092,18	1.929.910,76	982.407,63
Desembolsos coste de producción	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de financiación	0,00	0,00	0,00
Desembolsos de otros gastos	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido gastos	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA			
TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00
Financiación entidades de crédito	0,00	0,00	0,00
Cobros por ventas	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido ingresos	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00
PROMOCIÓN VIVIENDAS EN VENTA	0,00	0,00	0,00
Liquidación de IVA	0,00	0,00	0,00
TOTAL PAGOS	0,00	0,00	0,00
Venta de solares	0,00	0,00	0,00
Impuesto sobre el valor añadido venta solares	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00
VENTA SOLARES	0,00	0,00	0,00
Retribuciones al personal y seguros sociales	-300.249,75	-303.252,24	-306.284,77
Otros gastos de explotación	-92.425,02	-93.349,27	-94.282,76
TOTAL PAGOS	-392.674,77	-396.601,51	-400.567,53
Capital social	0,00	0,00	0,00
TOTAL COBROS	0,00	0,00	0,00
ESTRUCTURA Y SERVICIOS VIVIENDA	-392.674,77	-396.601,51	-400.567,53
Impuesto de sociedades	-2.593,98	-2.678,94	-300,51
CASH FLOW ANUAL	1.496.823,43	1.530.630,30	581.539,59
CASH FLOW ACUMULADO	20.366.634,01	21.897.264,31	22.478.803,91

Cód. Validación: 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 83

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 99



Con el fin de analizar la viabilidad de las previsiones realizadas, se toman los siguientes 2 métodos dinámicos de análisis de inversiones sobre los flujos estimados para el total de las actividades descritas en el presente informe:

- **Valor Actual Neto (VAN):** permite calcular el valor presente de un determinado número de flujos de caja futuros, originados por una inversión. La metodología consiste en descontar al momento actual mediante una tasa de descuento todos los flujos de caja futuros del proyecto. A este valor se le resta la inversión inicial, de tal modo que el valor obtenido es el valor actual neto del proyecto.
- **Pay-back:** Es el periodo de tiempo o número de años que necesita una inversión para que el valor actualizado de los flujos netos de caja, igualen al capital invertido.

Los dos métodos se relacionan de forma directa con el flujo de caja de los negocios y buscan hacer más preciso el cálculo del tiempo en que un negocio tardará en recuperar su inversión inicial.

La tasa de descuento utilizada para el cálculo del VAN ha sido del 5,65%, tipo de interés aplicado en los préstamos más 200 puntos básicos.

A partir de los flujos de efectivo del total de actividades consideradas se obtienen los siguientes resultados:

VAN	5.401.801,33 €
Pay Back	15 años

Cód. Validación: 6LFX794ZESJN76KGF6DE3EH9
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 83



Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 99



8.6. Conclusiones del análisis económico y financiero de los servicios

Como resultado de los análisis económicos y financieros presentados hasta aquí se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- Se ha realizado un análisis prospectivo, bajo hipótesis razonables y prudentes, de las previsiones de resultados económicos de las diferentes actividades y servicios en los primeros cinco años de ejecución en condiciones de normal funcionamiento.
- Se han analizado los costes del proyecto y se ha verificado que, en caso de gestión a través del propio Ayuntamiento o de organismo autónomo dependiente, los costes del personal necesario ascienden a un total de 323.249,19 euros anuales frente a los 182.563,50 euros anuales en caso de gestión a través de la sociedad mercantil. A su vez, respecto del resto de costes no puede establecerse, de forma objetiva, una diferencia de coste en función de la forma concreta de gestión por la que se opte.
- En consecuencia, las cuestiones anteriores, junto con las consideraciones expuestas en el apartado anterior **queda justificada la mayor eficiencia y sostenibilidad de la prestación de los servicios y actividades analizados en caso de gestión a través de sociedad mercantil local respecto de la gestión por el propio Ayuntamiento u organismo autónomo dependiente del mismo, en los términos exigidos por el artículo 85.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.**



Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

CERTIFICADO

Expediente: PLENO/2024/12

Órgano colegiado: Pleno del Ayuntamiento

JOSÉ ANTONIO BONILLA RUIZ, EN CALIDAD DE SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE GUADAÍRA,

CERTIFICO:

Que en la sesión ordinaria celebrada el día 15 de octubre de 2024 se adoptó el siguiente **acuerdo**:

6º URBANISMO/EXPTE. 14371/2024. PROPUESTA SOBRE APROBACIÓN INICIAL DE LOS ESTATUTOS Y CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD MERCANTIL LOCAL CUYO CAPITAL SOCIAL ES DE TITULARIDAD PÚBLICA.- Dada cuenta del dictamen de la Comisión Informativa de Desarrollo Urbano y Económico de fecha 10 de octubre de 2024, sobre el expediente que se tramita para la aprobación inicial de los Estatutos y constitución de una sociedad mercantil local cuyo capital social es de titularidad pública, y **resultando**:

Mediante Providencia del concejal-delegado de Urbanismo y Planificación Estratégica de 29 de febrero de 2024, se acordó proceder a la iniciación de expediente de contratación del servicio de asistencia técnica para la realización de un adecuado análisis, diagnóstico y propuesta de actuación para la más eficaz prestación por el Ayuntamiento del servicio de fomento y gestión de vivienda protegida y rehabilitación de vivienda, en atención a la especialización y cualificación exigida para la elaboración de dicho trabajo, considerándose oportuno su externalización.

En la memoria justificativa redactada por el Servicio Jurídico de Urbanismo y Planificación Estratégica para la contratación del referido servicio de asistencia técnica, se hace referencia a que la propuesta que se elabore debe contener pronunciamiento sobre un posible cambio en la forma de gestión del servicio que actualmente presta el Ayuntamiento respecto a su competencia propia de "Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación", contemplada en el artículo 25.2.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de "Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida", contemplada igualmente en el artículo 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. En concreto, el pronunciamiento objeto de la asistencia técnica a contratar debe referirse a la más adecuada modalidad de prestación del servicio de forma directa o indirecta.

En la memoria justificativa de la contratación de la asistencia técnica también se indicaba que, para el caso de optar por la gestión directa mediante entidad pública empresarial local o sociedad mercantil local cuyo capital social sea de titularidad pública, es precisa la elaboración de una memoria justificativa conforme a lo previsto en los artículos 85.2 y 86.1 de la Ley de Bases de Régimen Local, en la que se determine cual es la forma más adecuada, por

JOSE ANTONIO BONILLA RUIZ (1 de 2)
El secretario general
Fecha Firma: 16/10/2024
HASH: 55ebd3172f39cb035c185ba6dfbd47d7

MARIA TERESA GARCIA CRUZ (2 de 2)
Vº Bº CONCEJAL-DELEGADA
Fecha Firma: 17/10/2024
HASH: 82e4b2a41ceba8729bd1315a40d6c6eb

CERTIFICADO PLENO
Número: 2024-0161 Fecha: 16/10/2024

Cód. Validación: 7N3SGHLHW5EEGMMWDHKK5MQFK9
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 4

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 99





su sostenibilidad y eficiencia, para la prestación por el Ayuntamiento del servicio de fomento y gestión de vivienda protegida y rehabilitación de vivienda. Es por ello que el objeto específico de la asistencia técnica sería: a) Realización de un estudio preliminar sobre la situación actual en la prestación de los servicios de fomento y gestión de vivienda protegida y rehabilitación de vivienda en el Municipio de Alcalá de Guadaíra. b) Colaboración técnica en todo el proceso de análisis, diagnóstico y propuesta de actuación, del diseño de la alternativa más adecuada de la futura forma de gestión del servicio de fomento y gestión de vivienda protegida y rehabilitación de vivienda. c) Elaboración de una propuesta de memoria justificativa, conforme a los artículos 85.2 y 86.1 de la Ley de Bases de Régimen Local y 33 de la Ley de autonomía Local de Andalucía, sobre la forma de gestión del servicio público de fomento y gestión de vivienda protegida y rehabilitación de vivienda en el Municipio de Alcalá de Guadaíra que, en el caso de que se opte por una gestión directa, a través de entidad dependiente o vinculada, acredite las ventajas de la misma respecto a la gestión por el propio Ayuntamiento, y que incluirá un informe económico financiero del coste previsible de su implantación. Se incluye, asimismo, la redacción de los estatutos societarios. d) Redacción detallada de la propuesta de gestión del servicio de fomento y gestión de vivienda protegida y rehabilitación de vivienda, desde un punto de vista técnico y económico-financiero, debiendo incidirse fundamentalmente en los aspectos y repercusiones que en el ámbito laboral tendrá esta medida. e) Estudio de las repercusiones que la forma de gestión propuesta pueda tener en la propia estructura y funcionamiento del Ayuntamiento, y las medidas que fuera preciso articular para adaptarse a la nueva forma de gestión de estos servicios públicos, que deberá comprender, si fuere preciso, la elaboración y la modificación de las ordenanzas municipales vigentes.

Mediante Resolución de la Delegación de Urbanismo y Planificación Estratégica de 8 de abril de 2024, se acordó adjudicar la asistencia técnica a la entidad Asesoramiento y Gestión Económica y Social S.L., quien ha ido presentando distintos documentos para su valoración municipal.

Con fecha 7 de octubre de 2024 consta presentada por la entidad adjudicataria un documento definitivo denominado "Memoria justificativa sobre la viabilidad de la gestión directa de la promoción de vivienda pública protegida y rehabilitación mediante sociedad mercantil local", que concluye acreditando la sostenibilidad y eficiencia exigidas por el artículo 85.2 de la Ley de Bases del Régimen Local respecto de la constitución de una sociedad mercantil local para la gestión de los servicios y actividades analizados. La Memoria consta en el expediente diligenciada con sello del órgano de este Ayuntamiento y código seguro de verificación (CSV) 6LLFX794ZESJN76KGF6DE3EH9 para su validación en <https://www.ciudadalcala.sedelectronica.es>.

Consta emitido informe por la Secretaría municipal de fecha 7 de octubre de 2024 (en el expediente 14352/2024 sobre modificación del modo de gestión del servicio de promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación), que se pronuncia sobre el fundamento legal del servicio público de vivienda y las competencias del Ayuntamiento en esta materia, así como la posibilidad de prestar el servicio a través de sociedad mercantil, concluyendo que la normativa básica estatal, así como la legislación autonómica de desarrollo, consagran, sin lugar a dudas, la materia de vivienda como una función pública, como un servicio público, con protagonismo indudable de los Ayuntamientos en su prestación, así como la posibilidad de su ejercicio a través de sociedades cuyo capital sea de titularidad exclusiva de la entidad local.

Se pronuncia igualmente sobre los trámites legales para el cambio del actual modo de

CERTIFICADO PLENO
Número: 2024-0161 Fecha: 16/10/2024

Cód. Validación: 7N3SGHLHW5EEGMMWDHKK5MQFK9
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 4

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 99





Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

gestión del servicio, indicando que, si se opta por la constitución de una sociedad mercantil local, debe constar la memoria justificativa a que se refiere el artículo 85.2.A) de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local, que incluirá un estudio económico financiero del coste previsible de su implantación, como exige el artículo 33.6 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, así como informe del Interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

La Memoria justificativa referida en el informe de la Secretaría municipal es la elaborada por la entidad adjudicataria de la asistencia técnica contratada.

Y el informe del Interventor municipal consta emitido con fecha 7 de octubre de 2024, que concluye que la propuesta de cambio del modo de gestión del servicio de promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad, conservación y rehabilitación de la edificación que actualmente se presta por el Ayuntamiento y que contempla la gestión directa de los mismos mediante sociedad mercantil de capital público íntegramente local, es sostenible financieramente.

Consta en el expediente documento de Estatutos de la nueva sociedad mercantil donde se concreta el objeto social en “el desarrollo de la competencia municipal en materia de promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera, conservación y rehabilitación de la edificación, planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida”. El capital social propuesto es de 1.500.000 €, que estará íntegramente suscrito y desembolsado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, titular exclusivo de la totalidad de las participaciones que lo componen, y representado por 1.500.000 participaciones sociales de 1 € de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 a la 1.500.000.

El documento de Estatutos está diligenciado con sello del órgano de este Ayuntamiento y código seguro de verificación (CSV) 663E9SLPCD5SKSZKQ9EEZY7P2 para su validación en <https://www.ciudadalcala.sedelectronica.es>.

Consta finalmente en el presente expediente otro informe de la Secretaría municipal de 7 de octubre de 2024, que se pronuncia sobre el modo de gestión directa a través de sociedad mercantil local, informando favorablemente la propuesta de aprobación inicial de Estatutos de sociedad mercantil local para la gestión directa de los servicios públicos de promoción y gestión de la vivienda de protección pública, conservación y rehabilitación de la edificación, planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida.

Dispone el artículo 123.1.k de la Ley de Bases del Régimen Local que corresponde al Pleno “la determinación de las formas de gestión de los servicios, así como el acuerdo de creación de organismos autónomos, de entidades públicas empresariales y de sociedades mercantiles para la gestión de los servicios de competencia municipal, y la aprobación de los expedientes de municipalización”.

Por todo ello, a la vista de los informes que constan en el expediente, el Pleno del Ayuntamiento, con la mayoría legalmente exigida, **acuerda:**

Primero.- Aprobar inicialmente los Estatutos de una nueva sociedad mercantil local

CERTIFICADO PLENO
Número: 2024-0161 Fecha: 16/10/2024

Cód. Validación: 7N3SGHLHW5EEGMWDDHK5MQFK9
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 4

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 99





Ayuntamiento de
Alcalá de Guadaíra

cuyo capital social sea de titularidad pública, conforme al documento que consta en el expediente 14371/2024, diligenciado con sello del órgano de este Ayuntamiento y código seguro de verificación (CSV) 663E9SLPCD5SKSZKQ9EEZY7P2 para su validación en <https://www.ciudadalcala.sedelectronica.es>.

Segundo.- Aprobar inicialmente la constitución de una sociedad mercantil local cuyo capital social sea de titularidad pública, para la gestión directa de los servicios públicos de promoción y gestión de la vivienda de protección pública, conservación y rehabilitación de la edificación, planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, conforme al objeto social definido en sus Estatutos, de conformidad con lo previsto en los artículos 33.3.e y 38 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía y 85.2.A.d) y 85 ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

El acuerdo de aprobación definitiva quedará condicionado a la consignación presupuestaria por el importe de 1.500.000 € correspondiente al capital social y 6.000 € para gastos de constitución

En el acuerdo de aprobación definitiva se autorizará a la Alcaldesa municipal para otorgar la escritura de constitución de la sociedad, quien podrá delegar en el concejal que considere la facultad de presentar la escritura de constitución en el Registro Mercantil, así como para solicitar o practicar la liquidación y hacer el pago de los impuestos y gastos correspondientes de la constitución de la sociedad, conforme al artículo 31 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Tercero.- Someter este acuerdo a información pública por plazo de treinta días mediante publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia. En cumplimiento de los artículos 7.e la Ley 19/2013 de Transparencia, Acceso a Información Pública y Buen Gobierno y 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, el documento de Estatutos sometido a información pública se publicará en el Portal de Transparencia municipal sito en le sede electrónica (<http://ciudadalcala.sedelectronica.es>).

Y para que conste a los efectos oportunos, con la salvedad a que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, expido y firmo la presente certificación de orden y con el visto bueno de la señora Alcaldesa-Presidenta, que por su delegación (Resolución nº 47/2024 – BOP Nº 36/2024) firma el órgano competente de este Ayuntamiento.

Documento firmado electrónicamente

CERTIFICADO PLENO
Número: 2024-0161 Fecha: 16/10/2024

Cód. Validación: 7N3SGHLHW5EEGMWDHKK5MQFK9
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 4

Cód. Validación: 53PTP4P32X3H2EN3L499D249X
Verificación: <https://ciudadalcala.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 99

