

**PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN,
INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA
SOCIEDAD MERCANTIL PERSONAS Y
CIUDAD, SA UNIPERSONAL, PARA EL
EJERCICIO 2015**

ÍNDICE

A. INTRODUCCIÓN.

B. OBJETIVOS PARA EL EJERCICIO 2015.

C. PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PERSONAS Y CIUDAD, SAU PARA EL EJERCICIO 2015.

a. MEMORIA DE ACTIVIDADES A REALIZAR POR LA SOCIEDAD HASTA EL FIN DEL EJERCICIO 2015.

b. ESTADO DE INVERSIONES REALES Y FINANCIERAS A EFECTUAR DURANTE EL EJERCICIOS 2015.

c. ESTADO DE FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES.

1. NOTAS AL ESTADO DE FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES.

A. INTRODUCCIÓN

Finalizando el ejercicio correspondiente al año 2014, se formula el presente documento de PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL PERSONAS Y CIUDAD, SAU, para el ejercicio 2015.

Se cumple con ello el doble objetivo de dar a conocer el proyecto de la sociedad, además de dar cumplimiento con la normativa vigente, que exige que los presupuestos de las entidades locales incluyan:

- Los estados de previsión de gastos e ingresos de las Sociedades Mercantiles, (los cuales se han elaborado y presentado de acuerdo con el vigente Plan General de Contabilidad de las empresas españolas).
- El Presupuesto de capital.

El Programa Anual de Actuación, Inversión y Financiación de la Sociedad comprende la previsión de inversiones a efectuar durante el ejercicio, el estado de las fuentes de financiación de las inversiones, la relación de objetivos a alcanzar y de las rentas que se espera generar, y una memoria de las actividades que se van a realizar en el ejercicio.

B. OBJETIVOS PARA EL 2015

El objetivo principal de la empresa es consolidarse a nivel económico, después de varios años de baja actividad debido a la crisis económico-financiera. Una vez aprobado por el Ayuntamiento y la Conselleria de Territorio, el Plan General de Ordenación Urbana en el año 2013, y después de las encomiendas realizadas a la empresa en 2014, tenemos de nuevo actividad vinculada a la principal actividad de la empresa: la gestión urbanística.

A estas encomiendas, y en la medida de las necesidades municipales, se podrán añadir otras actividades que proporcionen ingresos recurrentes a la sociedad; tanto de los pagos por parte de los propietarios que paguen en metálico, como de la venta de los suelos de los que paguen en terrenos, así como el cobro por servicios a terceros.

Esto supondrá que, después de 4 ejercicios dando un resultado negativo (período 2010-2013), se vuelva a dar resultado positivo en 2014 y, tal y como se justifica en la

presente memoria, se consolide esta situación en el 2015. Esta situación nos permitirá abordar proyectos de mayor trascendencia en un futuro.

Hay que destacar que fruto de la consulta vinculante realizada por la empresa en diciembre de 2013, y pendiente de ser notificada la respuesta, **la empresa va a dejar facturar IVA al Ayuntamiento en las prestaciones de servicios**, de forma que la encomienda a la empresa de servicios va a suponer el ahorro del IVA en servicios que se encomienden a la empresa municipal en lugar de a terceros.

Otro de los objetivos marcados para el próximo año es revisar todas las áreas de negocio, con el fin de optimizar recursos y potenciar la generación de ingresos no vinculados al Ayuntamiento. De forma prioritaria, se va a trabajar sobre el servicio de alquiler de vivienda; servicio deficitario al 100%, donde se pretende aumentar el volumen de negocio, ampliando el segmento de población al que va dirigido, aumentando el producto en cartera, facturando por determinados servicios que hasta ahora se prestan de forma gratuita y añadiendo servicios complementarios al principal.

C. PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PERSONAS Y CIUDAD, SAU, PARA EL EJERCICIO 2014.

1. MEMORIA DE ACTIVIDADES A REALIZAR POR LA SOCIEDAD HASTA EL FIN DEL EJERCICIO 2015.

I. Urbanismo

1. Desarrollo del Sector El Gualeró.

Encomendado en mayo de 2006 por la Adenda del convenio suscrito entre la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant para el desarrollo de Parque Ansaldo y los sectores colindantes.

Aprobado el PGOU, se ha de proceder al reajuste de las existencias de este proyecto que no se puedan adaptar al PGOU; junto a ello, en el momento que se decida su desarrollo será necesario reformular el Proyecto de Urbanización para adaptarlo a la mayor intensidad edificatoria establecida por el PGOU.

Dado que se trata de un sector de uso dominante residencial, no se prevé a corto o medio plazo su desarrollo, y en ningún caso durante la anualidad 2015.

No se ha previsto ingresos relativos a esta actividad para el ejercicio 2015.

2. Redacción del nuevo PGOU.

Este proyecto finalizó una vez aprobado definitivamente el PGOU a finales de 2013. Se mantiene entre las actividades de 2015 en previsión de ajustes pendientes de facturar al Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant.

Se ha de recordar que, la contratación y coordinación de dicho proyecto ha sido deficitaria para la empresa, ya que el importe del proyecto no ha incluido, hasta ahora, la parte correspondiente a los gastos que viene haciendo la sociedad al respecto, de personal y de gestión interna asociados al proyecto.

3. Parque Empresarial.

Encomendado su estudio en febrero de 2002 y su desarrollo en noviembre de 2007.

En cumplimiento de la encomienda de noviembre de 2007, en julio de 2014 se sometió a información pública propuesta de Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución 1.

En noviembre de 2014 se están realizando modificaciones derivadas de alegaciones e informes sectoriales. Se prevé aprobar la documentación modificada en diciembre de 2014, sin perjuicio de que puedan interponerse recursos de reposición frente a su aprobación.

Tras su aprobación se otorga a los propietarios de la Unidad de Ejecución 1 un plazo de dos meses para escoger la forma de pago de las cargas de urbanización, metálico, suelo o mixta. Se prevé someter la reparcelación a Información Pública dentro de los 6 primeros meses de 2015.

Está previsto iniciar el cobro de las cuotas de urbanización y la ejecución de las obras en el último trimestre de 2015.

4. Unidad de Ejecución 7.

Encomendado en mayo de 2014.

En cumplimiento de la encomienda se está trabajando en una propuesta de Programa de Actuación Integrada, valorando diversos escenarios de modificación del ámbito de la unidad y sus parámetros urbanísticos para viabilizar su desarrollo. Este estudio conlleva que el desarrollo de la actuación vaya retrasarse respecto a lo previsto inicialmente.

Se prevé presentar una propuesta de Programa durante el primer semestre de 2015 y su aprobación en el segundo semestre de 2015.

Tras la aprobación se otorgará a los propietarios de la unidad un plazo de dos meses para escoger la forma de pago de las cargas de urbanización, metálico, suelo o mixta. Se prevé someter la reparcelación a Información Pública a durante el segundo semestre de 2015.

Está previsto iniciar el cobro de las cuotas de urbanización y la ejecución de las obras a principios de 2016.

5. Unidad de Ejecución 15.1.

Encomendado en mayo de 2014.

En cumplimiento de la encomienda se está trabajando en una propuesta de Programa de Actuación Integrada, valorando diversos escenarios de modificación del ámbito de la unidad y sus parámetros urbanísticos. Este estudio conlleva que el desarrollo de la actuación vaya retrasarse ligeramente.

Se prevé presentar una propuesta de Programa a principios de 2015 y su aprobación durante el primer semestre de 2015.

Tras su aprobación se otorgará a los propietarios de la unidad un plazo de dos meses para escoger la forma de pago de las cargas de urbanización, metálico, suelo o mixta. Se prevé someter la reparcelación a Información Pública durante el segundo semestre de 2015.

Está previsto iniciar el cobro de las cuotas de urbanización y la ejecución de las obras a principios de 2016.

6. Unidad de Ejecución 10.1. Santa Rosa.

Encomendado en noviembre de 2014.

En cumplimiento de la encomienda se está trabajando en una propuesta de Programa de Actuación Integrada. Se prevé presentar una propuesta de Programa durante el primer semestre de 2015 y su aprobación a principios del segundo semestre de 2015.

Tras su aprobación se otorgará a los propietarios de la unidad un plazo de dos meses para escoger la forma de pago de las cargas de urbanización, metálico, suelo o mixta. Se prevé someter la reparcelación a Información Pública durante el segundo semestre de 2015.

Está previsto iniciar el cobro de las cuotas de urbanización y la ejecución de las obras durante el primer semestre de 2016.

7. Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar y actividades conexas.

Se va a solicitar la encomienda de la gestión del Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar de Sant Joan d'Alacant. Es obligatorio para el Ayuntamiento contar con este Registro. Los inmuebles inscritos deben bien expropiarse bien promoverse sobre ellos Programas de Actuación Aislada. El resultado de estos programas es un edificio nuevo donde había un solar o una ruina, edificio que se reparte entre el primitivo titular incumplidor y el "agente rehabilitador".

Se prevé recibir la encomienda durante el primer semestre de 2015. Esta encomienda se realizará con cargo a la correspondiente partida a dotar en los presupuestos municipales y comenzará a prestarse durante el primer semestre de 2015.

Como resultado de la gestión del Registro municipal de solares y edificios a rehabilitar podrá proponerse la tramitación de Programas urbanísticos de Actuación Aislada.

Junto a ello se va a solicitar, se encomiende la creación de un Registro de edificios obligados a realizar el Informe de Estado del Edificio. Esta encomienda se realizará igualmente con cargo a la correspondiente partida a dotar en los presupuestos municipales y comenzará a prestarse durante el primer semestre de 2015.

Adicionalmente, en el marco de esta segunda actividad la empresa podrá contar con ingresos recibidos de terceros por prestación de servicios de evaluación del estado de los edificios.

Junto a ello se plantea realizar asesoramiento y gestión en materia de subvenciones para rehabilitación.

La empresa municipal cuenta con los medios para poner en marcha estos Registros y servicios y para redactar y promover en caso necesario estos Programas urbanísticos, lo que dará un fuerte impulso a la rehabilitación del casco urbano y evitará la proliferación de ruinas y solares vacíos en pleno centro durante décadas, tal como sucede en Sant Joan.

Propuesta por los servicios: 4.000 €/mes.

8. Nou Nazareth

Si se aprueba la retirada de la condición de Agente Urbanizador al actual promotor del PAI Nou Nazareth, se adjudicará a la empresa municipal la Gestión Directa del Programa, conforme se ha previsto en la incoación del expediente municipal.

Dados los trámites necesarios para la resolución, no se prevé que la encomienda se lleve a cabo por el Ayuntamiento antes de mayo de 2015. Una vez recibida la encomienda será necesario examinar las obras realizadas y formular una propuesta de programa que abarque, cuanto menos las obras necesarias para la rehabilitación de las ejecutadas, las que faltan por ejecutar y las condiciones de conexión.

En caso de que la actuación fuera finalmente encomendada, se prevé presentar una propuesta de Programa durante el primer semestre de 2016.

No se ha previsto ingresos relativos a esta actividad para el ejercicio 2015.

9. Propuesta de nuevos Sectores y Unidades de Ejecución.

A lo largo del año 2015 se planteará la gestión de diversas Unidades de Ejecución o Sectores, como puedan ser:

- Cristo de la Paz: UE 6.1.
- La Moleta: UE 6.2.
- Frank Espinos: UE 12.2.
- Los Robles: UE 7.2.

No se ha previsto ingresos relativos a esta actividad para el ejercicio 2015.

II. **Política de Vivienda**

1. **Promoción de Vivienda**

Debido a la situación actual del mercado de la vivienda y a la dificultad en conseguir financiación externa, hasta ahora se había paralizado la promoción de 26 viviendas "Racó de Giner II".

Todo apunta a que en el 2015 las entidades financieras van a volver a financiar operaciones de este tipo bajo una serie de parámetros: suelos de titularidad del promotor, supervisión de gastos por parte de la entidad financiera (project monitoring) y bajo riesgo de la operación. Nuestra promoción se encuadra dentro de estos parámetros, pues podemos tener la comercialización del producto realizada y supervisada por la entidad financiera previamente a la firma del préstamo promotor.

Entendemos que la promoción, con pequeños ajustes que no tienen que afectar al contrato ya firmado con la constructora, puede tener una rápida comercialización si los precios de salida son atractivos.

Por tanto, durante el 2015 se realizarán las gestiones necesarias para determinar si estamos en disposición de reactivar la promoción.

2. **Bolsa de alquiler**

Vista la situación actual de la sociedad, en la que ya no existe capacidad económica para asumir servicios deficitarios, se han considerado dos opciones para el mantenimiento del servicio:

- Solicitar el pago del coste real de este servicio al socio único.
- Mantener el servicio, pero configurando un nuevo programa (al margen de la Red Alquiler y del Projecte Clau), con similares prestaciones, que nos permita: ampliar la cartera de viviendas, ampliar la horquilla de demandantes flexibilizando la solvencia del inquilino, firmar acuerdos de colaboración con terceros (Universidades, p.ej.) y en el que determinados servicios sean objeto

de facturación al usuario; siempre por debajo de los precios de mercado como ventaja competitiva.

Entendemos que la segunda opción es la más adecuada, por lo que, una vez aprobado el Programa Anual, se presentará al socio único el nuevo programa de alquiler detallando las actuaciones a realizar, para su aprobación. En este programa se incluirían, entre otras medidas, la prestación de un servicio integral de alquiler a los propietarios de viviendas, la redacción del Certificado Energético Obligatorio, el cambio de titularidad de los contratos de servicios, etc.

Independientemente del cobro a terceros, se establecerá una prima por volumen de alquiler, previamente cuantificada, para compensar por el Ayuntamiento los gastos soportados por la empresa en la gestión del servicio. La prima prevista con cargo a los presupuestos municipales se estima en 15.000 € para 2015.

III. **Servicio de Asistencia a Domicilio del Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant y Servicio de Dependencia.**

1. **Asistencia a Domicilio del Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant**

Se inició la prestación del servicio en el año 2009. En la actualidad se están atendiendo una media de 90 usuarios, con un total aproximado de 17.000 horas, que exceden de las estimadas en el Presupuesto Municipal. Sería conveniente corregir esta circunstancia en los Presupuestos Municipales.

Dado que para el año 2015 se espera mantener el nivel del servicio, sería conveniente corregir esta circunstancia en los Presupuestos Municipales.

También se propone al Socio Único, para el próximo año, aumentar el precio hora 2,04 €, dado que la última revisión del mismo se produjo en 2010. Este aumento se vería en gran parte compensado con la eliminación del pago del 10% del IVA, posibilidad que recoge la respuesta a la consulta vinculante realizada a la Dirección General de Tributos, respuesta que se está a la espera de recibir formalmente a la redacción del presente Programa.

Para mejorar el Servicio de Atención Domiciliaria, se creará, durante el 2015 una bolsa de trabajo asociada, con el objetivo de incorporar, cuando sea necesario, trabajadores fijos o eventuales con la mejor preparación posible para atender el servicio. Del mismo modo, durante el próximo año, se va a ofrecer a través de los

cursos de la Fundación Tripartita, la formación necesaria para que todas las trabajadoras de SAD obtengan la Homologación para ejercer su trabajo.

2. **Servicio de Dependencia**

La asunción del SAD de Dependencia como actividad privada de la sociedad, desligada del servicio encomendado por el Ayuntamiento de Sant Joan d'Alacant preveía colaborar a equilibrar la situación económica de la empresa.

Una vez puesta en marcha esta actividad, no ha cumplido con las expectativas generadas al inicio, generando deudas de la mayoría de clientes por los servicios prestados y prestando la actividad a un precio/hora que resulta muy ajustado comparado con el riesgo de impagos del servicio.

Se trabajará en establecer los procedimientos oportunos para evitar que el servicio sea deficitario para la sociedad, revisando los acuerdos vigentes y preparando los futuros para solventar las incidencias detectadas.

IV. Patrimonio:

1. **Placas solares fotovoltaicas sobre edificios municipales.**

Puestas en funcionamiento en el tercer trimestre de 2010.

La empresa municipal cuenta con cinco instalaciones (Casa de Cultura, Colegio Lo Romero, Colegio Rajoletes, Mercado y Polideportivo).

En el 2015 las instalaciones continuarán generando ingresos regulares, menores que en 2014 dados los recortes gubernamentales adicionales en el sector de las energías renovables, que permitirán compensar en parte los gastos fijos de la sociedad.

Se implementará un sistema de gestión, control y mantenimiento de las instalaciones, de forma que se pueda optimizar los ingresos.

2. **Activos inmobiliarios:**

En la actualidad se encuentra arrendado el local de la Calle Cañaret y una plaza de garaje en la Calle Clara Campoamor.

Se pondrán los medios necesarios para intentar arrendar el resto de plazas de garaje de la Calle Clara Campoamor.

V. Otras Encomiendas Municipales:

1. Publicidad urbana.

En junio de 2013 se aprobó por el Consejo la propuesta al Ayuntamiento de un nuevo servicio de aprovechamiento publicitario de las farolas del municipio de Sant Joan d'Alacant. Consecuentemente el mismo mes se la Junta General amplió el Objeto Social para incorporar actividades publicitarias.

En fecha julio de 2014 se publica la aprobación definitiva de la modificación ordenanza reguladora instalación de vallas publicitarias, recogiendo expresamente la posibilidad de desarrollar dicho servicio.

A la fecha de la redacción del presente documento se está a la espera de recibir formalmente la encomienda de servicio del Ayuntamiento para comenzar a prestar el servicio, previa licitación de un contrato para el suministro y colocación de las banderas y los soportes.

2. Promoción de Dotaciones Públicas.

Desde Personas y Ciudad, SAU, se coordinó y sufragó entre los años 2008 y 2011 la construcción de dotaciones públicas en el espacio del Polideportivo Municipal. De estas operaciones, una vez finalizada la remodelación de la pista de atletismo a finales de 2010, queda pendiente de facturar al socio único esta existencia, operación que será realizada en diciembre de 2014.

En septiembre de 2014 se ha recibido la encomienda de realizar las siguientes obras con cargo a reservas voluntarias:

- EXPTE. 6466/2014. PASAJE DE LA IGLESIA.
- EXPTE. 6467/2014. ASFALTADO EN AVDA. AL RAMBLA, AVDA. INSTITUTO Y CALLE MANOLO MORÁN.
- EXPTE. 6468/2014. PARQUE DE "LO PAGAN".
- EXPTE. 6469/2014. TRATAMIENTO SUPERFICIAL BELLAVISTA.

De éstas, el Pasaje de la Iglesia y el Parque de Lo Pagán van a comenzar a ejecutarse antes de finalizar el año 2014. El resto serán realizadas durante el primer semestre de 2015.

Cabe recordar que con este tipo de actuaciones ocurre algo similar al resto de las encomiendas no urbanísticas, es decir, hasta ahora no se ha tenido en cuenta para la valoración de la dotación los gastos internos fijos que llevan asociados este tipo de proyectos, y según la envergadura y duración del proyecto, éstos pueden ser elevados.

Se propone que a partir de la aprobación del presente programa estos gastos se establezcan en un 5% del importe de la relación valorada.

2. ESTADO DE INVERSIONES REALES Y FINANCIERAS A EFECTUAR DURANTE EL EJERCICIO 2015.

1.- INVERSIONES REALES.-

1.1. Adquisiciones de inmovilizado.

No se prevén movimientos significativos en estas partidas. Únicamente, a medida que los ordenadores van quedándose obsoletos, una vez ya amortizados, se procede a la renovación de estos, o la compra de material para la mejora de la productividad de la empresa.

1.2.- Existencias.

En el ejercicio 2003, la empresa adquirió una parcela en la zona de Belucha, como consecuencia de una ampliación de capital por aportación no dineraria realizada por el propio Ayuntamiento. El valor de dicha parcela asciende a 273.798,97 euros. En el 2015 no está previsto el desarrollo de dicha parcela, si bien no debe descartarse su futura edificación. En el caso de que se inicien las gestiones para su desarrollo en el ejercicio 2015 no se prevé que de ello resulte un gasto para la Sociedad en dicho ejercicio.

También se considera como Existencia la parcela 1.1., de bloque abierto, cedida por el Ayuntamiento en el SUP 5 y destinada a la construcción de 26 Viviendas Protegidas. Esta parcela continuará en existencias hasta la finalización de la obra.

Parte de la cifra de existencias corresponde a los proyectos que se encuentran en ejecución, como es el desarrollo del Parque empresarial de Fabraquer Nord. Otra parte de las existencias corresponde a partidas pendientes de facturar al Ayuntamiento, como pueden ser la obra realizada en la Font, los proyectos del archivo, documentación previa a las piscinas municipales, etc. El resto de las partidas de existencias se completa con una serie de importes minoritarios de desembolsos referidos a los diferentes proyectos que no se han llevado a la cuenta de pérdidas y ganancias y que son activadas en virtud del criterio de reconocimiento contable.

2.- INVERSIONES FINANCIERAS

No se prevé tener beneficio por estas partidas en el ejercicio 2014.

FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LA EMPRESA

En el año 2014 la Sociedad no ha recibido aportaciones de la entidad local para su funcionamiento.

Dado los resultados que está obteniendo la empresa, se observa que la empresa se encuentra en un desequilibrio constante entre los ingresos y gastos corrientes, siendo muy superior los gastos que la empresa soporta a los ingresos que obtiene de las actividades económicas.

Por este motivo, es necesario que se adopten las medidas oportunas para corregir esta situación y se dote a la empresa de una mayor actividad económica que permita corregir dicho desequilibrio.

A continuación, se adjunta el calendario de cobros a los propietarios por la ejecución de las obras previstas en 2014 y 2015:

	2014	2015
Fabraquer Nord	-	10%

En Sant Joan d'Alacant, a 5 de diciembre de 2014.

PERSONAS Y CIUDAD, SAU

Manuel Aracil Llorens
Presidente del Consejo de Administración