nousespais | torrent

Aprovat pel Consell d'Administració
de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.
en sessió celebrada el 19-12-2016
Torrent, a 22.12.2016
EL/LA SECRETARI/A DEL CONSELL,

PLA DE SANEJAMENT AMB MESURES CORRECTORES PER AL COMPLIMENT DELS OBJECTIUS D'ESTABILITAT PRESSUPOSTÀRIA

1.- ANTECEDENTS

A petició de la Intervenció Municipal, i seguint les recomanacions dels Informes d'Auditoria de Compliment de la Legalitat i d'Auditoria Operativa i de Gestió emesos per RUSSELL BEDFORD ESPAÑA, AUDITORES Y CONSULTORES, S.L. sol·licitats pel propi Ajuntament, s'elabora el present Pla de Sanejament de cara al compliment dels objectius d'estabilitat pressupostària als que la societat està sotmesa.

La definició de desequilibri pressupostari per a les societats mercantils dependents de corporacions locals es troba en la modificació de la Disposició Novena de la Llei de Bases del Règim Local que realitza la Llei 27/2013, de 27 de desembre, de racionalització i sostenibilitat de l'Administració local, segons la qual *"Esta situación de desequilibrio financiero se referirá, para los entes que tengan la consideración de Administración pública a efectos del Sistema Europeo de Cuentas, a su necesidad de financiación en términos del Sistema Europeo de Cuentas, mientras que para los **demás entes** se entenderá como la **situación de desequilibrio financiero manifestada en la existencia de resultados negativos de explotación en dos ejercicios contables consecutivos.**"*

Els Comptes Anuals de l'exercici 2014 auditats per AUDITARUM CJC, S.L., presentaven un resultat d'explotació positiu per 283.302,99 €, a pesar de que existia un ingrés comptabilitzat per 394.831,60 €, que segons l'auditoria de Compliment de Legalitat de RUSSELL BEDFORD no deuria haver-se reconegut per prudència. Aquesta circumstància, unida als resultats d'explotació negatius de 2015 per 188.681,84 €, i a la incertesa respecte d'un resultat molt ajustat del present exercici 2016, motiven **l'adopció de mesures correctores de cara al futur, per a garantir la sostenibilitat financera de la societat**.

2.- EVOLUCIÓ HISTÒRICA DE L'ACTIVITAT ECONÒMICA I DELS RESULTATS DE LA SOCIETAT

Com ja es va informar al Consell d'Administració en sessió del 16 de novembre de 2015, la societat ha anat evolucionant i modificant la seua activitat econòmica passant per tres etapes clarament diferenciades:

a.- Etapa urbanitzadora i d'Edificació Municipal (2000-2009)

b.- Etapa de promoció immobiliària (2005-actualitat)

c.- Etapa de prestació de serveis municipals (2012-actualitat)

Aquestes activitats han propiciat fins a l'exercici 2015 uns **dividends a l'Ajuntament de 4.595.700,78 €**, i unes **Reserves de 1.495.467,93 €**, entre la legal i les voluntàries.

Aprovat pel Consell d'Administració
de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.
en sessió celebrada el 19-12-2016
Torrent, a 22.12.2016
EL/LA SECRETARI/A DEL CONSELL,

La crisi en l'activitat econòmica en general i del sector immobiliari en particular varen produir la progressiva reducció en l'activitat immobiliària i la conseqüent reducció d'ingressos per aquest motiu, finançant-se la societat en els darrers anys majoritàriament per les aportacions municipals per a la prestació dels serveis de manteniment de la jardineria municipal, del manteniment dels col·legis públics, i en aquest 2016 també per les aportacions per al normal funcionament de la societat i per a l'assistència a les àrees de Desenvolupament Sostenible i d'Atenció a les Persones de l'Ajuntament de Torrent.

Així, a pesar de que l'empresa formalment es troba classificada segons el procés de sectorització realitzat per la Intervenció Municipal com a PRODUCTOR PÚBLIC DE MERCAT, es a dir que els ingressos de les activitats "privades" cobreixen al menys el 50% dels gastos totals de la societat, la realitat és que els ingressos procedents de fonts "privades" (o diferents de l'Ajuntament) s'han reduït fins al punt de que no poden cobrir aquelles despeses indirectes o costos fixos d'estructura als que les aportacions municipals no poden donar suport econòmic.

3.- SITUACIÓ ACTUAL

Sense entrar a valorar les discrepàncies entre les dos auditories pel que respecta al resultat de 2014, el **resultat negatiu d'explotació de 2015 per 188.681,84 €**, i el **resultat positiu d'explotació provisional amb la comptabilitat tancada a 31 d'octubre de 2016 per 8.478,37 €** aconsellen l'adopció de mesures correctores per tal d'incrementar els ingressos i reduir els gastos de cara a l'esmentada **sostenibilitat financera de la societat**.

A falta del tancament comptable final de l'exercici 2016 i de l'auditoria dels seus Comptes Anuals, el resultat fins a octubre ha estat molt ajustat pel **gasto imprevist** per l'absència de contestació per part de l'Administració Tributària, **del IVA en l'adquisició de les 15 vivendes protegides de M-26, per 189.341,96 €.** De no haver-se produït aquest cost imprevist, el resultat esperat per a 2016 seria clarament positiu, podent compensar en bona part el resultat negatiu de 2015.

D'un altra banda, la situació patrimonial desequilibrada de 2015 pel resultat negatiu i per un **fons de maniobra** (diferència entre actiu corrent i passiu corrent) **negatiu en el balanç a 31 de desembre de 2015 per 816.017,52 €** s'ha corregit amb la subscripció d'un préstec hipotecari per a l'adquisició de les vivendes de M-26, passant a presentar un **fons de maniobra positiu a 31 d'octubre de 2016 per 357.871,43 €.**

No obstant aquesta incipient milloria, és cert que les dotacions pressupostàries de l'Ajuntament són insuficients per al cobriment dels costos d'estructura de la societat. Les dades a 31 d'octubre de 2016 són les següents:

- **Despeses de funcionament** mensuals indirectes, es a dir no assignades a cap servei específic, entre nòmines i segurs socials del personal d'administració general, consums i serveis exteriors centrals, interessos del préstec hipotecari de la seu social i amortitzacions ascendeixen a un cost fix de al voltant de **40.000 € mensuals**

Aprovat pel Consell d'Administraci
de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.
en sessió celebrada el 19-12-2016
Torrent, a 22.12.2016
EL/LA SECRETARI/A DEL CONSELL,

- **Marges** que es poden destinar als gastos generals de funcionament per les distintes activitats realitzades per la societat en aquest exercici 2016 fins al 31 d'octubre, una volta cobertes les despeses directes de cadascuna d'elles són, de mitjana i mensualment prorratejades:

  a. ACTIVITAT IMMOBILIÀRIA: **12.000 € mensuals**, es tracta d'un marge variable en funció de les possibles vendes que es realitzen o nous contractes de lloguer que es signen. No s'ha tingut en compte en aquest cas la promoció M-26 per la distorsió pel cost del IVA suportat. En 2016 s'han venut 4 vivendes, més una cinquena pendent d'escriptura pública.
  b. JARDINERIA MUNICIPAL: **21.000 € mensuals** per a costos indirectes.
  c. MANTENIMENT DE CEIP's: **1.300 € mensuals**.
  d. COMISSIONS DEL LLOGUER: **1.200 € mensuals**.
  e. ALTRES SERVEIS: (emissió de certificats d'eficiència energètica o treballs del programa Rehabilita i Lloga) uns **240 € mensuals**.

4.- PROPOSTA DE MESURES CORRECTORES

La societat ja va dissenyar, amb motiu del Reial Decret-Llei 4/2012, de 24 de febrer, pel que es determinen obligacions d'informació i procediments necessaris per a establir un mecanisme de finançament per al pagament als proveïdors de les entitats locals un **PLA D'AJUST** que es va aprovar pel Consell d'Administració de 30 de març de 2012, i que es va aprovar pel Ple de l'Ajuntament es sessió extraordinària i urgent de la mateixa data.

La majoria de les mesures que es proposen a continuació ja varen ser recollides en aquell Pla d'Ajust.

4.1.- MESURES ENCAMINADES A LA REDUCCIÓ DE GASTOS:

La societat ha anant reduint i ajustant les partides de gasto en els darrers exercicis, des de l'aprovació de l'esmentat Pla d'Ajust, i fonamentalment a partir de l'ajustat resultat de l'exercici 2014.

- **DESPESES DE PERSONAL**:

Les despeses de personal suposen **la major part dels gastos de la societat**, aplegant fins **un 60% del total de gastos en l'exercici 2015**. El Pla d'Ajust de 2012 proposava el manteniment de la plantilla i els costos de personal fins a que es produguera una recuperació i sanejament financer de la societat. Així mateix, es va proposar el manteniment de les funcions de gerència de la Consellera Delegada per a l'estalvi dels costos laborals d'un contracte d'alta direcció. Pel que respecta a la jardineria, la qual es començava a prestar en aquell exercici, es recomanava el correcte dimensionament de la plantilla.

Aprovat pel Consell d'Administració de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. en sessió celebrada el 19-12-2016
Torrent, a 22.12.2016
EL/LA SECRETARI/A DEL CONSELL,

En l'actualitat, després de la incorporació del personal necessari per al manteniment de la jardineria en els exercicis 2012 i 2013, la plantilla s'ha anat reduint per acomiadament de personal, baixes per incapacitats laborals permanents o per defunció. Així, des de l'exercici 2013 fins l'actualitat s'han produït **10 baixes en la plantilla de <u>manteniment de la jardineria municipal</u>**. D'un altra banda, l'enginyera agrícola que estava contractada al 40% ha incrementat el seu contracte al 100% recientment.

En 2015, amb motiu de l'encomanda de **<u>manteniment dels col·legis públics municipals</u>** es varen **contractar dos treballadors operaris** per a cobrir les funcions relatives al servei. **Un dels treballadors continua en la plantilla, i l'altre no va superar el període de prova.**

Pel que respecta a **<u>l'administració general</u>** (Plaça Major, 31), la plantilla està formada per **9 treballadors (8 treballadors des de gener de 2010)** amb departaments UNIPERSONALS, formats per 2 directores tècniques, 1 directora d'administració i 1 director financer, 1 cap d'oficina, 1 arquitecte tècnic, 2 secretàries administratives i 1 oficial 2ª administratiu. **L'última incorporació ha sigut la del arquitecte tècnic** en aquest mes de desembre. La plantilla d'administració general està, per tant, ajustada per al normal funcionament de la societat, tant per a la gestió com per a l'atenció al ciutadà, donant-se el cas de que la baixa per infermetat des d'octubre fins a l'actualitat d'una treballadora té conseqüències en la càrrega de treball de la resta.

Per tant, al igual que es proposava en el Pla d'Ajust de 2012, **<u>l'única recomanació pel que respecta als gastos de personal es el manteniment de la plantilla actual i dels costos laborals, en tant que no es produeixca un sanejament financer. Així mateix, es proposa també el manteniment de les funcions de gerència en la Consellera Delegada de la societat.</u>**

- **<u>APROVISIONAMENTS I TREBALLS REALITZATS PER ALTRES EMPRESES</u>**

Estan formats normalment pels gastos directes de les prestacions de serveis a l'Ajuntament dels manteniments de jardineria i col·legis, tals com l'adquisició de materials i la realització de treballs subcontractats a tercers. Aquestes despeses s'ajusten sempre al pressupost aprovat per l'Ajuntament, per tal de no superar la consignació pressupostària respectiva.

Com a novetat d'aquest exercici, s'ha establit un **<u>procediment de control dels gastos</u>** directes de les encomandes, amb unes fitxes de fiscalització prèvia del gasto per a adquisicions o treballs entre 300 € i 1.000 €, en els que amb anterioritat a que es sol·liciten els gastos al proveïdor, el responsable del departament i la direcció financera controlen la necessitat i la disposició de crèdit per als mateixos. Per a les despeses superiors a 1.000 €, el procediment és similar però amb una incoació d'expedient, en la que es describeix amb major grau detall la necessitat, es controla el procediment per a la contractació i l'existència de crèdit per al mateix.

Aprovat pel Consell d'Administració
de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.
en sessió celebrada el 19-12-2016
Torrent, a 22.12.2016
EL/LA SECRETARIA DEL CONSELL,

La recomanació per a aquestes despeses serà per tant continuar i perfeccionar el mateix procediment de control.

- **SERVEIS EXTERIORS**

Els serveis exteriors comprenen la resta de despeses habituals de la societat per al correcte funcionament de la mateixa, tals com arrendaments, reparacions i conservació, serveis de professionals independents, primes d'assegurances, serveis bancaris, publicitat, subministraments i altres (material oficina, serveis informàtics, neteja, etc.). Aquestes despeses poden ser directes d'alguna de les prestacions que realitza la societat, o gastos d'esctructura. Al igual que en el cas anterior, les despeses es van pressupostant anualment, i es realitza el mateix **procediment de control de gastos, pel que la recomanació serà també continuar amb els mateixos**.

- **TRIBUTS**

Els tributs són els impostos normalment municipals que es realitzen bé per la propietat (impost sobre bens immobles, impost sobre vehicles), per l'activitat econòmica (impost sobre activitats econòmiques), o per la venda d'immobles (impost sobre el increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana). A més es produeixen altres taxes per la realització d'actes administratius.

Aquest capítol de gastos és completament impossible de reduir, ja que es tracta d'obligacions fiscals de la societat.

- **GASTOS FINANCERS**

Les despeses financeres comprenen, majoritàriament, els interessos dels préstecs subscrits per la societat, pel que s'ajusten als contractes signats en cada moment. Els préstecs amb els que compta la societat són l'hipotecari sobre l'adquisició de la seu social en Plaça Major, els dos préstecs hipotecaris de les promocions directes realitzades per la societat (M-28 i Gabriela Mistral), i el préstec hipotecari per a l'adquisició de les vivendes de M-26.

L'única via pera a reduir aquestos gastos financers per interessos és la venda de vivendes.

4.2.- MESURES ENCAMINADES AL INCREMENT D'INGRESSOS:

Ja que com s'ha explicat en l'apartat anterior la plantilla de la societat està ajustada, i la resta de despeses compta amb un procediment de control, **es deu incidir principalment en la busca d'ingressos de mercat que complementen i alleugeren les aportacions municipals.**

Aprovat pel Consell d'Administració de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A. en sessió celebrada el 19-12-2016
Torrent, a 22-12-2016
EL/LA SECRETARI/A DEL CONSELL.

- **MESURES PER A INCREMENTAR INGRESSOS A CURT I MIG TERMINI**

La principal font d'ingressos per a la societat, al marge de les aportacions de l'Ajuntament a la resta de serveis prestats a la ciuitadania, és la **venda i el lloguer d'immobles**. La venda de vivendes, locals comercials i places d'aparcament proporcionen un marge suficient, sobre tot en la promoció M-28, amb una diferència entre el cost de producció i el preu de venda actual de al voltant de 190 € / m^2 útil per a les vivendes. El marge de la venda és superior per als preus estipulats en els contractes d'arrendament amb opció a compra vigents (uns 250 € / m^2 útil)

Les dos promocions directes de la societat i les 15 vivendes adquirides de M-26 estan qualificades de VIVENDES PROTEGIDES DE NOVA CONSTRUCCIÓ EN RÈGIM DE VENDA, per tant, independentment de que temporalment es puguen llogar amb opció a compra, **el fi últim deu sempre ser la venda de les mateixes, ja que és l'única manera de recuperar les inversions PÚBLIQUES realitzades per a la construcció dels edificis, obtindre un marge per a complementar les aportacions municipals, reduir el deute amb els bancs (3,3 milions d'euros), i reduir els costos financers de cara al futur.**

En l'exercici 2013, amb motiu del increment del IVA del 4% al 10%, i amb la finalització de les ajudes a l'adquisició de vivenda protegida, es va reduir dràsticament la venda de vivendes, passant de **52 vendes en 2012 i un resultat de l'exercici d'1.6 milions d'euros**, a 4 vendes en 2013, 4 en 2015, i 5 en 2016. Per tal motiu, en 2013 el Consell d'Administració va aprovar oferir les mateixes en arrendament amb opció a compra. Aquesta mesura va ser útil per a anar cobrint les despeses financeres i de manteniment de les vivendes, així com per a anar facilitant futures vendes (4 arrendataris han exercitat l'opció de compra). La majoria dels venciments d'aquestos contractes es produirà en el proper 2017.

No obstant el caràcter positiu de la fórmula d'arrendament amb opció de compra, des de l'experiència d'aquestos 4 anys es pot observar que s'han produït alguns **inconvenients no menors**:

- L'absència de penalització per la no adquisició de la vivenda ha provocat que els contractes es convertiren de facto en lloguers habituals, de persones no interessades realment en l'adquisició de l'immoble.
- Pel mateix motiu, la rotació en les vivendes ha sigut considerable, ja que per algunes d'elles han passat fins per 4 diversos arrendataris. Aquesta rotació produeix elevats costos de manteniment i reparacions de les vivendes.
- El valor de les vivendes, conforme va passant el temps, es va devaluant.
- Hi ha una taxa menor d'impagaments que produeix costos financers i inclús situacions de desnonament.
- Des del segon semestre de 2013 no s'han retés vivendes exclusivament per a la venda, de manera que les vivendes amb més atractiu sempre han estat llogades, quedant disponibles les menys atractives.
- L'estoc de vivendes, donades les facilitats per al lloguer, sempre s'ha vist reduït, amb la conseqüent disminució d'oferta per a interessats en compra.

Aprovat pel Consell d'Administració
de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.
en sessió celebrada el 19-12-2016
Torrent, a 22-12-2016
EL/LA SECRETARI/A DEL CONSELL,

Per tant, pels motius anteriorment exposats, la fórmula del lloguer amb opció a compra que en 2013 i 2014 va resultar útil per a captar i facilitar futures vendes, a més de per a cobrir gastos financers i d'amortització de les inversions immobiliàries, en l'actualitat es detecta que **s'ha convertit en un seriós obstacle per a la venda**, produint-se un progressiu deteriorament i pèrdua de valor dels immobles, i reduint considerablement l'oferta de vivenda protegida per als interessats en l'adquisició.

Per tals motius, i amb l'objectiu d'intentar realitzar vendes i produir ingressos a curt i mig termini, es proposa que a partir de l'1 de gener de 2017, les vivendes que estiguen lliures o que es queden lliures a partir d'eixe moment, s'oferixquen EXCLUSIVAMENT per a la venda, amb la intenció d'anar augmentant l'estoc disponible per a vendre i reduir els costos de reparacions i manteniment.

- **MESURES PER A INCREMENTAR ELS INGRESSOS A LLARG TERMINI**

La font d'ingressos per la venda d'immobles com a complementària a les aportacions municipals, a fi de alleujar les mateixes, es una via per als exercicis propers, però una volta esgotat l'estoc de vivendes els problemes financers tornarien a sorgir.

En l'última dècada, la societat municipal ha anat invertint en alguns projectes tant d'actuacions urbanístiques com d'edificació de vivenda protegida. Aquestes inversions públiques, que han suposat important desemborsaments per part de la societat, i que han sigut també part de la causa de les actuals circumstàncies financeres, hauran sigut en va si finalment no tenen recorregut i queden en via morta.

Així, es proposa que es reprenguen alguns dels projectes en els que la societat ha realitzat importants inversions, amb les modificacions que s'estimaren necessàries, per tal de recuperar part o la totalitat de les mateixes, tals com:

- **Parcel·la M-27 i projectes bàsic i d'execució**: la societat és propietària, conjuntament amb l'Ajuntament, del 10% del solar M-27 en Parc Central -2. El valor de l'adquisició de la parcel·la és de **205.205,32 €**, i les inversions realitzades per projectes ascendixen a **327.550 €**. Donar impuls a aquestos projectes, amb les oportunes modificacions i actualitzacions, podria convertir-se en futura font d'ingressos, bé per promoció de vivenda per a venda o lloguer, o per venda del solar i el projecte a tercers.

- **Projectes Parc Empresarial i Parc Central 3**: la societat ha invertit **183.488,42 €** en el primer i **262.085,44 €** en el segon. Un adequat impuls, també amb les oportunes modificacions i actualitzacions, pot servir per a propiciar futures fonts d'ingressos que recuperen les inversions públiques realitzades.

Aprovat pel Consell d'Administració
de NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.
en sessió celebrada el 22-12-2016
Torrent, a 22.12.2016
EL/LA SECRETARI/A DEL CONSELL

5.- CONCLUSIONS

- La societat necessita adoptar una sèrie de mesures per a complir amb els objectius d'estabilitat pressupostària.

- Aquestes mesures tenen que servir per a incrementar els ingressos de mercat, de cara a alleujar les aportacions municipals per a cobrir els costos d'estructura de la societat.

- Pel que respecta als gastos de personal, es proposa el manteniment de la plantilla tal i com es troba en l'actualitat, a fi de no incrementar despeses de personal.

- De la resta de despeses d'aprovisionaments, treballs realitzats per altres empreses i serveis exteriors, es proposa continuar i millorar els mecanismes de control del gasto.

- En relació als ingressos, es proposen mesures per a facilitar la venda d'immobles, única font d'ingressos alternativa real actual.

- Per últim, respecte de les inversions de projectes realitzades amb anterioritat, es proposa el impuls per recuperar, al menys en part, els desemborsaments realitzats per la societat pública.

En Torrent, a 14 de desembre de 2016.

plaça major, 31 46900 torrent
nous espais torrent, s.a.u.
societat pública municipal
tfn. 961565456 cif A-96865332

La direcció financera.