

**MEMORIA DE MUNICIPALIZACIÓN DE
GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE
PATERNA: SOCIEDAD DE ECONOMÍA MIXTA
(SEM I)**

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	1
2.	ANTECEDENTES: ASPECTOS SOCIALES Y JURÍDICOS.....	3
	2.1. Antecedentes y aspectos sociales.....	3
	2.2. Aspectos jurídicos	5
	2.2.1. Análisis de las características de los servicios, servicios públicos y actividades a gestionar por la Sociedad Mercantil Local y de los que depende cada una de las Sociedades de Economía Mixta a constituir.....	6
	i) Servicio público	6
	ii) Servicio para el funcionamiento municipal.....	9
	iii) Actividades de carácter económico.....	9
	2.2.2. Sociedad de Economía Mixta.....	11
	i) Fundamentación constitucional.....	11
	ii) Fundamentación legal	12
	2.2.3. Particularidades de la gestión indirecta a través de una Sociedad de Economía Mixta.....	18
	i) Definición de lo que es una Sociedad de Economía Mixta	18
	ii) Características más básicas	19
	2.2.4. Opción elegida.....	20
3.	ASPECTOS TÉCNICOS Y BASES DE GESTIÓN.....	22
	3.1. Constitución.....	22
	3.1.1. Constitución genérica de la Sociedad de Economía Mixta	22
	3.1.2. Otro modo especial de constitución: transmisión de acciones	24

3.2.	Funciones y facultades	26
3.2.1.	Aproximación a los elementos que componen su objeto social.....	26
3.2.2.	Aspectos del objeto social	27
	i) Construcción de obras: públicas, escuelas infantiles, centro de la tercera edad e instalaciones deportivas.....	28
	ii) La construcción y explotación de aparcamientos públicos	29
	iii) Construcción de viviendas de todo tipo	30
	iv) Grúa Municipal	30
	v) Energías renovables	31
	vi) Servicio Público de abastecimiento y depuración de aguas y recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos en Paterna.....	33
3.3.	Estructura, organización y plantillas	33
3.3.1.	Administración y gobierno.....	33
3.3.2.	Estructura de Gestión	33
3.4.	Régimen de personal	34
4.	BASES ECONÓMICO FINANCIERAS	36
4.1.	Introducción	36
4.2.	Hipótesis de servicios	36
4.3.	Ejecución y Explotación Aparcamiento Publico de la zona “Lloma Llarga”	40
4.3.1.	Hipótesis Básicas.....	40
4.3.2.	Ingresos de explotación.....	41
4.3.3.	Gastos de explotación.....	42
	i) Gastos de personal	42

ii) Otros Gastos de Explotación.....	42
4.3.4. Gastos financieros	43
4.3.5. Conclusiones	43
4.4. Construcción de centros asistenciales para mayores	44
4.4.1. Hipótesis Básicas.....	44
4.4.2. Inversiones	45
4.4.3. Financiación	46
4.4.4. Ingresos de explotación.....	46
4.4.5. Gastos de explotación.....	47
4.4.6. Conclusiones	47
4.5. Construcción de escuelas infantiles	48
4.5.1. Hipótesis Básicas.....	48
4.5.2. Inversión.....	49
4.5.3. Financiación	49
4.5.4. Ingresos de explotación.....	49
4.5.5. Gastos de explotación.....	50
4.5.6. Conclusiones	50
4.6. Construcción de instalaciones deportivas	51
4.6.1. Hipótesis básicas	51
4.6.2. Inversión.....	52
4.6.3. Financiación	52
4.6.4. Ingresos de explotación.....	53
4.6.5. Gastos de explotación.....	53
4.6.6. Conclusiones	54

4.7.	Construcción de viviendas.....	54
4.7.1.	Hipótesis básicas	54
4.7.2.	Inversión.....	55
4.7.3.	Obra Ejecutada	55
4.7.4.	Ingresos de explotación.....	56
4.7.5.	Gastos de explotación.....	56
4.7.6.	Conclusiones	57
4.8.	Sumario y conclusiones económicas de la Sociedad de Economía Mixta	57
5.	PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD.....	59
6.	ANEXOS	81

1. INTRODUCCIÓN

La finalidad de esta Memoria está constituida por el análisis de la viabilidad jurídica, técnica, social y económico- financiera de la modificación de la forma de gestión de la prestación de ciertos servicios públicos municipales mediante la creación de una Sociedad de Economía Mixta, dependiente y subordinada a una Sociedad Mercantil Local.

El Ayuntamiento de Paterna, con el objeto de mejorar la prestación de los servicios que el Ayuntamiento de Paterna ofrece a los ciudadanos del municipio a través de una optimización en la gestión de los mismos que redundase a su vez en las dotaciones presupuestarias municipales, constituyó una Comisión de Estudio para analizar las alternativas que tenía dicha Corporación Municipal para la consecución de los objetivos expuestos.

En este sentido, se ha concluido que la alternativa que mejor coadyuvaba a la consecución de los objetivos perseguidos por el Ayuntamiento era la constitución de una Sociedad Mercantil Local y dos Sociedades de Economía Mixta.

La Sociedad Mercantil Local tendrá por objeto la prestación de aquellos servicios públicos de competencia exclusiva municipal, además de otros servicios y actividades económicas y supondrá un ahorro en los costes de prestación de tales servicios, en la medida que el margen industrial que en la actualidad obtienen las empresas contratadas redundará en un ahorro para las arcas del Consistorio así como en la mejora de los servicios prestados.

Por su parte, cabe reconocer que la prestación de ciertos servicios que actualmente realiza el Ayuntamiento requiere de unos medios y un grado de especialización que difícilmente podría realizarse sin contar con socios privados especializados en la gestión en diversas áreas empresariales.

Para ello, teniendo en cuenta los requerimientos antedichos, junto con la necesidad de cierto control por parte del Ayuntamiento y que los beneficios derivados de la colaboración público-privada redunden en el mismo, se ha considerado conveniente plantear una fórmula intermedia entre la concesión a una empresa privada y la gestión directa por el Consistorio.

Este modelo mixto pasa por la participación de capitales privados ajenos a la corporación que aporten su know-how en las actividades a desarrollar y se vinculen en la prestación de los servicios.

Siguiendo con este esquema de trabajo, el presente documento se destina a la descripción global de las tareas que le van a ser encomendadas a la Sociedad de Economía Mixta I, que se identifica con una empresa que debe tener capacidad de construir e invertir y que, a continuación, se explicará con más detalle.

2. ANTECEDENTES: ASPECTOS SOCIALES Y JURÍDICOS

2.1. Antecedentes y aspectos sociales

La presente memoria de municipalización tiene su fundamento en la firme voluntad del Ayuntamiento de Paterna, manifestada a través del oportuno acuerdo, -como inmediatamente se expondrá- para la creación de una entidad con personalidad jurídica propia, dependiente del Ayuntamiento, pero con autonomía de gestión para la mejor utilización de los recursos y de ciertos servicios públicos. La referida entidad tiene su razón de ser en la necesidad de gestionar de una manera global y más eficaz, los servicios públicos municipales, así como cualesquiera otros servicios y actividades propias del municipio y dentro de su ámbito territorial. Es, en relación con el último apunte, con el que la Sociedad de Economía Mixta cobra protagonismo.

Como ya se adelantaba en los antecedentes, lo que ahora se examina es la labor de la Sociedad de Economía Mixta. Esta Sociedad ejercerá su competencia, -de forma complementaria a la Sociedad Mercantil Local-, sobre materias como los servicios de grúa municipal, construcción y explotación de parking, construcción de viviendas de cualquier tipo, construcción de obra pública, construcción de escuelas infantiles, construcción de centros de la tercera edad, construcción de instalaciones deportivas y energías renovables.

A tal fin, el Ayuntamiento ha realizado las siguientes actuaciones:

- 1) Providencia de Alcaldía, de fecha 27 de febrero de 2008, ordenando que se inicie los trámites para la creación de una Sociedad de Economía Mixta, que aglutine todos aquellos servicios susceptibles de ser presentados mediante esta modalidad de gestión y a tal efecto ordena:

- La constitución de la pertinente Comisión de Estudio.
- La contratación de un gabinete jurídico experto en derecho mercantil, a nivel de consultoría.
- La contratación de D^a. Dolores López Camarasa, como figura de Asesor externo de la citada Comisión de Estudio.

2) Sesión constitutiva de la Comisión de Estudio, el día 6 de marzo, en la se tratan los siguientes temas:

- La creación de una Empresa Mixta de Servicios.
- La evaluación de los servicios que se prestan en ese momento por empresas externas.
- Se argumenta por Intervención la necesidad de que se haga un estudio de viabilidad, para ver qué servicios podrían autofinanciarse por las arcas municipales y cuáles no.
- Se acuerda la contratación de un gabinete jurídico, para asistencia técnica en dos vertientes significativas: jurídico - administrativa y mercantil.
- Se consensúa la realización de una futura fase de contratación de socio/s a través de un pliego abierto, que permita elegir un único socio entre varios, que se incline por el desarrollo del objeto social que se busca cubrir.

3) Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 30 de junio de 2008 por el que se acuerda aprobar la moción, presentada por el grupo municipal *Compromís per*

Paterna, de constitución de una Empresa Municipal de Servicios para garantizar una gestión municipal transparente, eficaz y solidaria.

- 4) Reunión de la Comisión de Estudio el día 22 de julio de 2008 en la que se acuerda:
 - Dar cuenta de la contratación a nivel jurídico y económico,
 - Que se remita la dación de cuentas de iniciar la sociedad al Pleno,
 - Que se recabe de los asesores externos la elaboración de las Memorias para la constitución de una Sociedad mercantil Local y dos Sociedades de Economía Mixta.
- 5) Acuerdo de Pleno de fecha 28 de julio de 2008 de dación de cuentas del inicio del procedimiento de constitución de las sociedades.

Por otro lado, esta empresa pretende ejecutar los servicios públicos citados, con el propósito de conseguir una gestión óptima y eficaz en la prestación de los servicios ya enunciados, cuyos receptores son los vecinos del municipio, en su inmensa mayoría. A tal fin, se reconoce en la Constitución Española en su artículo 128.2 "*la iniciativa pública en la actividad económica*" mediante la creación de empresas con forma mercantil y organismos autónomos, aclarando que un modelo de gestión como el aquí planteado, es posible ser llevado a cabo en un Consistorio como el presente.

2.2. Aspectos jurídicos

Esta Sociedad tiene su encaje legal fundamental en el precepto indicado de la Constitución, además de la normativa específica de régimen local, siendo su

objeto fundamental, como ya se ha expresado, la gestión de servicios públicos, servicios y actividades económicas como los servicios de grúa municipal, construcción y explotación de parking, construcción de viviendas de cualquier tipo, construcción de obra pública, construcción de escuelas infantiles, construcción de centros de naturaleza social, construcción de instalaciones deportivas y energías renovables.

Se constituiría como una Sociedad de Economía Mixta, basada en una gestión indirecta y dependiente del Ayuntamiento de Paterna, regida por gestión directa de los servicios públicos locales, tal y como indica el artículo 85 de la Ley de Bases de Régimen Local en su apartado 2, párrafo A) apartado d) (en adelante LB).

2.2.1. Análisis de las características de los servicios, servicios públicos y actividades a gestionar por la Sociedad Mercantil Local y de los que depende cada una de las Sociedades de Economía Mixta a constituir

De acuerdo con la legislación administrativa, las actividades que constituyen el objeto social de la mercantil, exigen diferenciar los siguientes conceptos: (i) servicio público; (ii) servicio y (iii) otras actividades.

i) Servicio público

Según el artículo 85.1 LB: “*Son servicios públicos locales los que prestan las Entidades Locales en el ámbito de sus competencias*”. Así pues, el concepto de servicio público se vincula a la realización de cualquier actividad prestacional, excluyéndose las otras formas de acción administrativa, es decir, las de fomento y policía.

Doctrinalmente, y siguiendo en este sentido, la aportación de Jordana de Pozas, al tratar de actuación o actividad de la Administración, se suele hablar de la clásica división en tres planos de actividad:

- La actividad de policía o de intervención en la esfera de los particulares.
- La actividad prestacional o de servicios públicos.
- La actividad de fomento de la actuación de los particulares.

Es, en el artículo 25 LB, en el que se enumeran las competencias que serán ejercidas por el Municipio. Entre estas competencias debemos destacar: la ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; la promoción y gestión de viviendas; los parques y jardines; el suministro de agua y el alumbrado público; las actividades o instalaciones culturales y deportivas; la participación en la programación de la enseñanza; etc.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 LB, en el que se relacionan los servicios que, obligatoriamente, debe prestar el Municipio por sí o asociado con otros, y teniendo en cuenta que Paterna cuenta con más de 50.000 habitantes:

“1. Los Municipios por sí o asociados deberán prestar, en todo caso, los servicios siguientes:

a) En todos los Municipios: alumbrado público, cementerio, recogida de residuos, limpieza viaria, abastecimiento domiciliario de agua potable, alcantarillado, acceso a los núcleos de población, pavimentación de las vías públicas y control de alimentos y bebidas.

b) En los Municipios con población superior a 5.000 habitantes-equivalentes, además: parque público, biblioteca pública, mercado y tratamiento de residuos.

c) En los municipios con población superior a 20.000 habitantes-equivalentes, además: protección civil, prestación de servicios sociales, prevención y extinción de incendios e instalaciones deportivas de uso público.

d) En los Municipios con población superior a 50.000 habitantes-equivalentes, además: transporte colectivo urbano de viajeros y protección del medio ambiente”.

La prestación de estos servicios públicos constituye un auténtico derecho de los vecinos. Así lo reconoce el artículo 18.1.g) LB cuando dispone que:

“1. Son derechos y deberes de los vecinos:

g) Exigir la prestación y, en su caso, el establecimiento del correspondiente servicio público, en el supuesto de constituir una competencia municipal propia de carácter obligatorio”.

Lo que caracteriza al servicio público, esencialmente, según Villar Ezcurra es, además de la titularidad que ostenta la Administración:

1. Control por la Administración.
2. Carácter empresarial de contenido técnico.
3. Carácter de prestación positiva.
4. Prestación en interés de los particulares.
5. Continuidad en la prestación, y
6. Igualdad en la obtención del servicio.

ii) Servicio para el funcionamiento municipal

Junto a los citados servicios públicos a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, se encuentran los servicios. Para distinguir entre ambos, aunque la normativa guarda silencio al respecto debemos acudir a los pronunciamientos doctrinales recaídos en esta materia. Y en este sentido, se entiende que mientras un servicio público es un servicio destinado al público y de interés público que da respuesta a necesidades comunes que pueden calificarse de públicas y que se ha asumido como propio por el Ayuntamiento; el receptor de un servicio es el propio Ayuntamiento de manera directa, aunque indirectamente puede repercutir en beneficio del ciudadano.

iii) Actividades de carácter económico

Según el artículo 128.2 CE: *“Se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica. Mediante ley se podrá reservar al sector público recursos o servicios esenciales, especialmente en caso de monopolio y asimismo acordar la intervención de empresas cuando así lo exigiere el interés general”*.

De esta previsión constitucional se hace eco la LB cuando, en su artículo 86.1, establece que: *“Las Entidades Locales, mediante expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida, podrán ejercer la iniciativa pública para el ejercicio de actividades económicas conforme al artículo 128.2 de la Constitución”*.

Así pues, se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica.

Cuando la CE utiliza el término “*servicio esencial*” está pensando en algo más que en los servicios públicos. Más bien está haciendo referencia a aquellas actividades de carácter económico que, sin ser servicios públicos *stricto sensu*, ostentan la condición de esenciales para la sociedad, por ser esenciales los bienes e intereses satisfechos.

La iniciativa para realizar actividades económicas procede en dos supuestos: cuando la Administración opera en el tráfico económico como un sujeto más y cuando lo hace respaldada por la existencia de una reserva al sector público de una actividad o servicio. Esta reserva es, precisamente, la que se instituye en el artículo 86.3 LB, cuando establece que:

“Se declara la reserva en favor de las Entidades Locales de las siguientes actividades o servicios esenciales: abastecimiento y depuración de aguas; recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos; suministro de calefacción; mataderos, mercados y lonjas centrales; transporte público de viajeros. El Estado y las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán establecer, mediante Ley, idéntica reserva para otras actividades y servicios”.

Estas actividades habrán de desarrollarse en el marco de las competencias de las propias Entidades Locales, entendidas desde la cláusula de competencia general, que contiene el artículo 25.1 LB, según la cual:

“El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover toda clase de actividades y prestar cuantos servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal”.

2.2.2. *Sociedad de Economía Mixta*

i) Fundamentación constitucional

Actualmente nadie duda de la posibilidad de la iniciativa pública en la actividad económica como reconoce expresamente nuestro texto constitucional en sus artículos 38 y 128.2.

Esta fórmula de gestión indirecta, mediante la creación de una sociedad mixta de naturaleza mercantil y con personalidad jurídica independiente, es la que mejor se adapta al entorno mercantil en que se desenvuelven los diferentes servicios y actividades a prestar por la misma. Ello es así, pues se presentan unas condiciones de mayor agilidad y flexibilidad de gestión en sus aspectos técnicos, financieros, de gestión de los recursos puestos a su disposición, etc. frente a la fórmula de la gestión directa, a través de órganos administrativos sin diferenciación.

En definitiva, las Sociedades Mercantiles mixtas se registrarán íntegramente por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que les sean de aplicación la normativa presupuestaria, contable, patrimonial, de control financiero y contratación propia de las Administraciones Públicas. En ningún caso podrán disponer de facultades que impliquen el ejercicio de autoridad pública.

La autonomía de gestión de esta Empresa Municipal será compatible con el ejercicio permanente de las funciones de inspección, control y tutela sobre la misma por parte del Excmo. Ayuntamiento de Paterna, único accionista de la sociedad.

Tales funciones se ejercerán a través de los medios que la legislación de Régimen Local y la legislación mercantil pone a disposición del Ayuntamiento como accionista único de la empresa pública municipal, fundamentalmente teniendo el poder de decisión en los órganos de gobierno al poseer íntegramente el capital social y, en particular, mediante la aprobación de:

- El plan de actuaciones de la empresa y sus posibles modificaciones.
- Los presupuestos de la empresa, de acuerdo con la Ley Reguladora de Las Haciendas Locales.
- Las cuentas anuales.
- Contratos y programas.

ii) Fundamentación legal

De acuerdo con el artículo 30 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales (en adelante RS): *“Las Corporaciones locales tendrán plena potestad para constituir, organizar, modificar y suprimir los servicios de su competencia, tanto en el orden personal como en el económico o en cualesquiera otros aspectos, con arreglo a la Ley de Régimen Local y a sus Reglamentos y demás disposiciones de aplicación”*.

Así pues, las Entidades Locales no sólo tienen la potestad de constituir servicios, es decir, de establecerlos o implantarlos, sino también, una vez constituidos, de organizarlos, modificarlos y suprimirlos. Se trata, en definitiva, de un claro reflejo de la potestad de autoorganización de que gozan las Entidades Locales, reconocida expresamente en el artículo 4.1 a) LB.

Respecto de las formas en que pueden gestionarse los servicios públicos y las actividades económicas, se pronuncia el artículo 95 del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido en materia de régimen local (en adelante TR) cuando establece, en su primer apartado, que:

“1. Los servicios públicos locales, incluso los ejercidos en virtud de la iniciativa pública prevista en el artículo 86 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, podrán ser gestionados directa o indirectamente. Sin embargo, los servicios que impliquen ejercicio de autoridad sólo podrán ser ejercidos por gestión directa”.

De manera más detallada, se ocupa del tema el artículo 85 LB en sus apartados 2 y 3 cuando dispone que:

“2. Los servicios públicos de la competencia local podrán gestionarse mediante alguna de las siguientes formas:

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 (redacción según la disposición final primera de la Ley 30/2007).

B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el artículo 156 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2000, de 16 de junio.

3. *En ningún caso podrán prestarse por gestión indirecta ni mediante sociedad mercantil de capital social exclusivamente local los servicios públicos que impliquen ejercicio de autoridad*’.

A) GESTIÓN DIRECTA

Inicialmente, la gestión directa era la asumida por los propios órganos del municipio. A esta concepción responde el artículo 41 RS cuando dispone que: *“Se entenderá por gestión directa la que para prestar los servicios de su competencia realicen las Corporaciones locales por sí mismas o mediante Organismos exclusivamente dependientes de ellas”*

Actualmente, no obstante, la doctrina diferencia entre las formas de gestión directa *stricto sensu* y aquellas otras en las que se admite la interposición de una persona jurídica, bien pública, bien privada.

Vamos a tratar a continuación, de modo muy breve, las características de las diferentes formas de gestión directa que reconoce nuestra legislación:

a) Gestión por la propia Entidad Local

En este caso se puede crear un órgano especial de administración o no. En este último supuesto, y según el artículo 68 RS, la gestión se ejerce sin intermediarios, de modo que todos los poderes de decisión y gestión se retienen por la Corporación. Esto es, no se crea ninguna persona jurídica distinta del Ayuntamiento.

Además, la entidad asume su propio riesgo, es decir, absorbe sin limitación las pérdidas de los servicios que sostiene.

En el supuesto de creación de un órgano especial de administración según los artículos 72 y siguientes RS y 101 y siguientes TR, se constituirá un Consejo de Administración, a cuya propuesta podrá designarse un gerente que podrá ser un funcionario o un contratado laboral.

b) Organismo autónomo local

Los organismos autónomos se rigen por el derecho administrativo y se les encomienda, en régimen de descentralización funcional y en ejecución de programas específicos, la realización de actividades de fomento, prestacionales o de gestión de servicios públicos. Le corresponde al Pleno de la Corporación su creación y la aprobación de su norma rectora, los Estatutos. Estos organismos carecen de potestad de autoorganización y de potestad presupuestaria. Respecto de los bienes, disponen sólo de facultades que van dirigidas a su conservación y utilización.

El titular de su máximo órgano directivo será un funcionario de carrera o un contratado laboral de las Administraciones Públicas o un profesional del sector privado, en cualquier caso, titulado superior y con más de cinco años de ejercicio profesional en el caso de quien procede del mundo privado.

c) Entidad pública empresarial local

Son entidades públicas empresariales los organismos públicos a los que se encomienda la realización de actividades prestacionales, la gestión de servicios o la producción de bienes de interés público susceptibles de contraprestación.

A diferencia de los organismos autónomos, la entidad pública empresarial local se rige por el derecho privado, excepto en la formación de la voluntad de sus órganos, en el ejercicio de las potestades administrativas que tengan atribuidas y en los aspectos específicamente regulados para la mismas en la propia Ley de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado.

También en este caso, es el Pleno de la Corporación el que las crea y el que aprueba sus Estatutos.

Respecto del titular de su máximo órgano directivo, se aplica la misma regla que la prevista para los Organismos autónomos locales.

d) Sociedad Mercantil Local

Esta modalidad de gestión exige la creación de una sociedad con financiación y predominio exclusivo de la Administración Pública, pero dotada formalmente de autonomía patrimonial y fundacional y sujeta al derecho peculiar de las sociedades mercantiles de capital. Efectivamente, según el artículo 85 ter LB, estas sociedades se regirán por el derecho privado, salvo las materias en que les sea de aplicación la normativa presupuestaria,

contable, de control financiero y de control de eficacia y contratación.

La sociedad mercantil local (en adelante “SML”) puede adoptar la forma de sociedad anónima o de responsabilidad limitada. En la escritura de constitución constará el capital, que deberá ser aportado íntegramente por la Entidad Local o un ente público de la misma. Los Estatutos, cuya aprobación corresponde al Pleno, determinarán la forma de funcionamiento de la Junta General y del Consejo de Administración, así como la designación de los máximos órganos de dirección de las mismas. Así lo establece expresamente el citado precepto de la LB.

B) GESTIÓN INDIRECTA

El artículo 85.2.B) LB se remite, en cuanto a las formas de gestión indirecta, a lo previsto en el artículo 156 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. En la actualidad, tras la entrada en vigor de la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), la referencia debe entenderse hecha al artículo 253 de esta Ley, que en el fondo no difiere del régimen anterior. Según el citado precepto de la LCSP:

“La contratación de la gestión de los servicios públicos podrá adoptar las siguientes modalidades:

a) Concesión, por la que el empresario gestionará el servicio a su propio riesgo y ventura.

b) Gestión interesada, en cuya virtud la Administración y el empresario participarán en los resultados de la explotación del servicio en la proporción que se establezca en el contrato.

c) Concierto con persona natural o jurídica que venga realizando prestaciones análogas a las que constituyen el servicio público de que se trate.

d) Sociedad de economía mixta en la que la Administración participe, por sí o por medio de una entidad pública, en concurrencia con personas naturales o jurídicas”.

Prestando atención al ulterior apartado, a continuación se procede a la descripción de lo que es en sí la gestión indirecta de la Sociedad de Economía Mixta.

2.2.3. Particularidades de la gestión indirecta a través de una Sociedad de Economía Mixta

i) Definición de lo que es una Sociedad de Economía Mixta

Se trata de sociedades mercantiles en las que la Administración participa, por sí o por medio de una entidad pública, en concurrencia con personas naturales o jurídicas privadas. Así lo manifiesta el artículo 253, letra d) LCSP y el artículo 102 RS.

El Tribunal Supremo viene distinguiendo, tradicionalmente, dos tipos de sociedades de economía mixta: las que tienen por objeto gestionar servicios públicos y las que actúan en el mercado. En todas ellas, la Administración conserva la titularidad de la gestión, de tal manera que, aún cuando se dé entrada a la prestación del servicio a los particulares, a través de las distintas formas legales admitidas, subsiste en la Administración, un poder de control y dirección, inherente a su propia titularidad.

En el presente caso, nos encontramos ante una sociedad que tendría por objeto tanto actividades meramente prestacionales, es decir, de gestión de servicios públicos como actividades propias de mercado.

ii) Características más básicas

En la Sociedad de Economía Mixta, el Ayuntamiento y los particulares, personas físicas o jurídicas, tendrían un porcentaje de participación en su capital social, debiendo el Ayuntamiento para conseguir el control de la misma tener, como mínimo, un 51% del capital social.

En la regulación de estas sociedades, se realiza una remisión genérica al Derecho privado, aunque matizada por lo dispuesto en el artículo 104.2 TR, según el cual en el acuerdo de constitución podrán establecerse *“las especialidades internas tanto estructurales como funcionales que, sin perjuicio de terceros, exceptúen la legislación societaria aplicable, en la medida necesaria para promover y desarrollar la empresa mixta de carácter mercantil o cooperativo”*.

Todo ello, sin perjuicio de que deban observarse también escasas normas de carácter administrativo. Así, por ejemplo, en materia de contratos, estas sociedades se rigen por la LCSP si la participación pública es mayoritaria, lo cual significa que en el proceso de contratación deberán salvaguardarse los principios de publicidad, concurrencia y no discriminación de los empresarios interesados en participar en la gestión.

En el seno de una Sociedad de Economía Mixta y, de acuerdo con lo establecido en el artículo 105 TR, la responsabilidad del Ayuntamiento *“se*

limitará a lo que expresamente conste en la escritura de constitución, sin que, en ningún caso, sea inferior al valor de los bienes o derechos aportados por aquella". Y es que se permite la aportación tanto dineraria como no dineraria o in natura por parte de la Entidad Local siempre que el bien aportado sea valorable, convertible en dinero y susceptible de ser llevado al balance. Así se desprende del artículo 104.2 TR y 109 RS.

2.2.4. Opción elegida

La opción elegida es una sociedad de naturaleza mixta (privada y pública) con las siguientes características:

- a) Se trata de una Sociedad Anónima.
- b) Es una empresa mercantil con capital público (consistente en un 51%) y de capital privado (un 49%). Se puede definir como una empresa mixta con financiación y predominio de la administración pública, pero dotada formalmente de autonomía patrimonial y funcional y sujeta al derecho peculiar de las sociedades mercantiles de capital público.
- c) Personalidad jurídica dependiente de la administración matriz que le dota, parcialmente y con limitaciones, de autonomía patrimonial y funcional.
- d) Actuación sometida al derecho privado, lo que le aporta una mayor agilidad y flexibilidad en sus actuaciones, siempre respetando los intereses municipales y los que le exhorta la empresa de la que es súbdita.
- e) Su objeto social se basa en la prestación de los servicios de grúa

municipal, construcción y explotación de parking, construcción de viviendas de cualquier tipo, construcción de obra pública, construcción de escuelas infantiles, construcción de centros de la tercera edad, construcción de instalaciones deportivas y energías renovables.

3. ASPECTOS TÉCNICOS Y BASES DE GESTIÓN

3.1. Constitución

Para constituir una sociedad de una dimensión como la que aquí se defiende, se debe partir de dos vías para su creación:

- i) De una vía más genérica, que prevé la forma más sencilla de constitución, según marca la ley.
- ii) De una vía más específica, a partir de la transmisión de participaciones, que exige una serie de formalidades más extensas en el tiempo que la anterior opción.

3.1.1. Constitución genérica de la Sociedad de Economía Mixta

La legislación prevé varias vías para constituir una Sociedad de Economía Mixta.

En primer lugar, es posible la creación de una sociedad mixta mediante la adquisición por la Entidad Local de acciones o participaciones de una sociedad ya existente, a través del acuerdo con los titulares de acciones o participaciones sociales.

En segundo lugar, puede crearse una sociedad mixta mediante la participación en la creación de la sociedad de la Corporación local junto a otros sujetos privados.

Así viene a reconocerlo el artículo 104 RS cuando establece que:

“Las empresas mixtas, previo expediente de municipalización o provincialización, podrán quedar instituidas a través de los procedimientos siguientes:

1º. Adquisición por la Corporación interesada de participaciones o acciones de empresas ya constituidas, en proporción suficiente para compartir la gestión social.

2º. Fundación de la sociedad con intervención de la Corporación y aportación de los capitales privados por alguno de los procedimientos siguientes:

a) Suscripción pública de acciones, o

b) Concurso de iniciativas, en el que se admitan las sugerencias previstas en el párrafo 2 del artículo 176 de la Ley.

3º. Convenio con empresa única ya existente, en el que se fijará el estatuto por el que hubiere de regirse en lo sucesivo”.

Los procedimientos que el RS admite en el segundo cardinal son la suscripción pública de acciones y el concurso de iniciativas. Esta segunda modalidad supone la convocatoria de un concurso en el que los participantes deben formular propuestas con *“respeto a la cooperación municipal y a la particular en la futura Sociedad, fijando el modo de constituir el capital social y la participación que se reserva la Entidad Local en la dirección de la Sociedad y en sus posibles beneficios o pérdidas y demás particularidades que figuren en la convocatoria”*, según los términos utilizados por el artículo 104 TR. La doctrina más autorizada considera que ésta es justamente la forma de instrumentar los principios de publicidad, concurrencia y no discriminación propios de la legislación de contratos.

La tercera de las fórmulas a que se refiere el artículo 104 RS, la del Convenio con una empresa ya existente, no sería admisible, en este caso, ya que según el artículo 4.1 de la LCSP, quedan excluidos de su ámbito de aplicación: *“Los convenios que, con arreglo a las normas específicas que los regulan, celebre la Administración con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado,*

siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales”.

Por tanto, siendo uno de los contratos típicos el de gestión de servicios públicos, no es posible que se concluya un convenio entre una sociedad 100% municipal y una Sociedad de Economía Mixta con el fin de gestionar los referidos servicios. Pues, en este caso, no estaríamos ante un convenio, sino ante un verdadero contrato.

En definitiva, la constitución de una Sociedad de Economía Mixta puede realizarse de dos modos:

- (i) mediante la adquisición de acciones o participaciones de otra sociedad existente y;
- (ii) mediante un concurso público para la selección del socio.

3.1.2. Otro modo especial de constitución: transmisión de acciones

Por supuesto, no debe olvidarse que también es posible que se constituya una sociedad mixta por transmisión parcial de acciones de una sociedad pública (vía compraventa, aumento de capital o cualquier otra forma admitida en derecho).

Lo primero que debemos preguntarnos es qué naturaleza tienen las acciones que se desean transmitir. La respuesta la encontramos en el artículo 7.2 Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, cuando dispone que:

“En todo caso, tendrán la consideración de patrimoniales de la Administración General del Estado y sus organismos públicos los derechos de arrendamiento, los valores y títulos representativos de acciones y participaciones en el capital de sociedades mercantiles o de

obligaciones emitidas por éstas, así como contratos de futuros y opciones cuyo activo subyacente esté constituido por acciones o participaciones en entidades mercantiles, los derechos de propiedad incorporal, y los derechos de cualquier naturaleza que se deriven de la titularidad de los bienes y derechos patrimoniales”.

En similares términos, se pronuncia el artículo 6.2 de la Ley de Patrimonio de la Generalitat Valenciana, cuando establece que:

“2. En especial, tienen la consideración de patrimoniales:

4. Los títulos representativos de capital y demás participaciones en sociedades constituidas con arreglo al derecho privado, de los que sea titular la Generalitat”.

Sabiendo pues, que las acciones a transmitir son bienes patrimoniales, para la enajenación debe estarse a la regla general establecida en el artículo 80 TR, precepto según el cual: *“Las enajenaciones de bienes patrimoniales habrán de realizarse por subasta pública. Se exceptúa el caso de enajenación mediante permuta con otros bienes de carácter mobiliario”.*

En conclusión, podemos mantener que si bien con la elección del socio privado de una sociedad, hasta entonces 100% pública, se realiza una operación de compraventa o de aumento de capital de acciones o participaciones, según la naturaleza de la mercantil, debería ser realizada por subasta por así preverlo con carácter general el artículo 80 TR, si bien, no obstante, puede admitirse el concurso si la elección del socio privado lo es para gestionar un servicio público.

De esta manera, tal y como ya hemos apuntado, el Ayuntamiento no sólo debe definir la fórmula de gestión indirecta del servicio público, optando por la empresa mixta de acuerdo con las normas procedimentales de adopción de

acuerdos en la legislación local, sino que, además, debe tramitar el expediente de contratación conforme a la LCSP.

De igual modo, consideramos que el socio debe comprometerse a poner los medios materiales o técnicos de que disponga o su solvencia a disposición de la sociedad.

En el presente supuesto, se va a proceder a elegir al socio privado en virtud del correspondiente concurso público.

3.2. Funciones y facultades

3.2.1. Aproximación a los elementos que componen su objeto social

La Sociedad de Economía Mixta de la que se ocupa esta memoria se corresponde con aquella a la que se la capacita para la realización de obras e inversiones, a nivel general. Por este motivo, debe ser una entidad con capacidad de construir, conservar, mantener y explotar obra e inversión, teniendo capacidad suficiente para endeudarse.

Por lo tanto, la entidad se responsabilizará de una serie de prestaciones que más adelante se definirán, con el propósito de garantizar los servicios de la manera más óptima posible a los vecinos de Paterna.

Asimismo, dentro de las actividades que engloban las facultades de dicha sociedad, se encuentran las siguientes:

- i) Construcción de: obra pública, escuelas infantiles, centros de la tercera edad e instalaciones deportivas.
- ii) Construcción y explotación de aparcamientos.
- iii) Construcción de viviendas.

iv) Gestión del servicio de Grúa Municipal.

v) Y energías renovables.

Todas ellas constituyen lo que será el objeto de la Sociedad de Economía Mixta que se pretende constituir y que satisfará la demanda de servicios que el Ayuntamiento de Paterna desea cubrir.

3.2.2. Aspectos del objeto social

En primer lugar, se ha de apuntar que estamos ante una de las gestiones cardinales de los servicios que se tratan de concretar. Es más, es posible que sea una de las partes empresariales de las que más financiación requiera, así como de las que más umbrales de la ley habrán de ser respetados. Es decir, que cada vez son más frecuentes las exigencias normativas sobre porcentajes mínimos de vivienda que debe ofertar un municipio, mayores las demandas de aparcamientos públicos, incremento del número de alquileres de viviendas sujetas a algún régimen de protección público y su cuantía, y demás.

En segundo lugar, el artículo 2º del Proyecto de los Estatutos, prevé como objeto social el siguiente:

1.- “Constituye el objeto social de la citada sociedad 1) la gestión y explotación del servicio de grúa municipal, 2) la construcción, mantenimiento, conservación, gestión, y explotación de aparcamientos públicos y privados, 3) la construcción, mantenimiento, conservación, gestión, y explotación de viviendas, 4) la construcción, mantenimiento, conservación, gestión, y explotación de todo tipo de obras e infraestructuras, 5) la construcción, mantenimiento, conservación, gestión, y explotación de escuelas infantiles, centros de tercera edad, instalaciones deportivas y en general de todo tipo de centros sociales,

culturales o deportivos, 6) la construcción, mantenimiento, y conservación, de las infraestructuras necesarias en materia de energías renovables, así como su gestión y explotación, y en general la construcción, mantenimiento, conservación, gestión y explotación de obras e infraestructuras y gestión de servicios de titularidad de las administraciones públicas, estatal, autonómica, o local, que se gestione indirectamente, así como servicios de consultoría relacionados con ellos y la realización, mantenimiento y conservación de obras y construcciones para el cumplimiento de su objeto social, e incluso por cuenta de terceros, sean entidades públicas o privadas o particulares.

2.- La actividad o actividades que constituyen el objeto social podrán ser desarrolladas directamente por la Sociedad o de modo indirecto, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto indirecto o análogo.”

A continuación, se va a proceder a describir el contenido de cada servicio sobre el que la Sociedad de Economía Mixta va a gestionar:

i) Construcción de obras: públicas, escuelas infantiles, centro de la tercera edad e instalaciones deportivas

De acuerdo con la normativa indicada, la gestión de obras e infraestructuras públicas (para una ulterior edificación) se refiere, fundamentalmente, a la organización de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general (Artículo 17 de la Ley de Suelo No Urbanizable).

Por eso, vinculada a la gestión se incorpora la construcción de las obras e infraestructuras que se planifican entre las que se encuentran:

1. la construcción (y alquiler) de instalaciones deportivas,

2. la construcción de centros asistenciales para mayores,
3. la construcción de escuelas infantiles
4. y otras de naturaleza pública (determinadas y con precio cierto).

Para cerrar, indicar que toda construcción deberá adecuarse al uso racional del suelo o, lo que es lo mismo, al desarrollo sostenible, tal y como determina la legislación urbanística.

ii) La construcción y explotación de aparcamientos públicos

Los aparcamientos públicos, cuya demanda se ve incrementada por las necesidades de los habitantes del municipio, suponen un servicio que derivará tanto el alquiler como la venta de plazas en los aparcamientos que se construyan durante los próximos años.

El objeto de esta prestación, recaerá sobre la fijación de las condiciones que hayan de ser cumplidas en el proyecto, construcción, instalación y / o explotación de aparcamientos, al igual que los de su correcta utilización y funcionamiento.

Además, se estipulará un precio de utilización temporal (por alquiler) y / o de adquisición, en particular, de forma que, a nivel general, cada aparcamiento está previsto que dedique a la venta un 50% de las plazas y otro 50% al alquiler (como se ha estipulado para el caso del Aparcamiento Público de Lloma Llarga). Este servicio público será gestionado mediante la modalidad de Sociedad de Economía Mixta.

Se tendrá, por tanto, que organizar al personal laboral responsable para que gestione y mantenga las instalaciones ya existentes y configure la construcción de las que se tengan en proyecto.

iii) Construcción de viviendas de todo tipo

Adhiriéndonos a los modelos económicos que se presentan en el Apartado V, de acuerdo con los índices que la normativa urbanística contemple, se tendrá que estudiar la construcción de dichas viviendas y su número, programando un periodo temporal en el que tendrán que estar edificadas y terminadas.

iv) Grúa Municipal

Grandes municipios de España ya disponen de este servicio, como es el ejemplo de Madrid. Esta prestación tendrá que ser bien definida, a modo de que pueda garantizar la recogida de vehículos por razones de accidentes, estacionamientos indebidos, averías, etc.

Se tendrá que disponer de un edificio para el depósito de vehículos y de otros servicios vinculados, como son todos los relacionados con los trámites administrativos (teléfono de contacto, documentación a presentar, trámites a realizar para la recuperación del vehículo,...).

Por otro lado, habría que decidir hacia qué transporte va dirigida la grúa, ya que se suele excluir el transporte público.

Y ya, simplemente manifestar que, en estos momentos, la grúa viene consistiendo en el servicio de recogida de vehículos y posterior depósito y enajenación de chatarra de vehículos y de otros materiales desechables, contratado con la sociedad TALLERES 2000, S.L., siendo fijados los importes mensuales según el tipo de servicio prestado. Así, por el servicio permanente de grúa se cuantifica en 9.280 €/mes y el precio fijado para el

depósito de vehículos es de 2.088 €/mes. Dicho contrato puede ser denunciado por ambas partes respetando un preaviso de un mes. Este servicio público será gestionado mediante la modalidad de Sociedad de Economía Mixta.

v) Energías renovables

Como punto de partida, parece obvio el gran peso que está adquiriendo el medio ambiente en todo el mundo. Este fenómeno se percibe diariamente en los medios de comunicación, en las actitudes de la población, en los mensajes de los políticos, etc. Y es que, es una preocupación social y constituye uno de los caminos hacia el avance de nuestra sociedad contemporánea.

Vista la introducción, se hace imprescindible atender a dos de los muchos pasos que se han dado en medio ambiente, en conexión con las energías renovables:

- *Plan de Energías Renovables 2005-2010*

Aprobado por el Gobierno en agosto de 2005, el Plan persigue una contribución de las fuentes renovables del 12,10% del consumo de energía primaria en el año 2010, una producción eléctrica con estas fuentes del 30,3% del consumo bruto de electricidad, y un consumo de biocarburantes del 5,83% sobre el consumo de gasolina y gasóleo previsto para el transporte.

- *Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética en España 2004-2012*

Aprobada a finales de 2003, propone una serie de medidas para lograr una serie de mejoras sustanciales en los índices de eficiencia energética.

- *El Plan Nacional de Eficiencia Energética*, que prevé un conjunto de programas, proyectos y estrategias para fomentar el uso eficiente de la energía en todos los sectores de la demanda y la oferta. Basándose en él y en otros instrumentos legislativos en materia de medio ambiente, se podrían articular distintas vías por los que, a corto y largo plazo, como, por ejemplo, en el alumbrado de Paterna, mediante una única gestión y / o financiación de los puntos de luz.

A estos planes se ha de añadir toda la normativa internacional, europea, nacional (además de la autonómica y local), que ya va siendo, en su gran mayoría, de obligado cumplimiento.

Es más, una de las parcelas que solicita más de la utilización de las energías renovables es la del urbanismo, muy vinculada al medio ambiente. Por eso, son cada vez más necesarias la incorporación de instalaciones térmicas y fotovoltaicas, fomentando la introducción de energías renovables en la edificación, con sistemas de captación y utilización de energía solar activa, para disminuir las emisiones contaminantes a la atmósfera y mejorar su eficiencia energética.

Y el decantarse por otras vías que apoyen el desarrollo sostenible, mediante el uso de calderas biomasa para instalaciones municipales (centros deportivos, auditorios, colegios, etc.), paneles de energía solar,

uso de otras energías como la térmico solar, la hidráulica (menos utilizada en el régimen local).

- vi) Servicio Público de abastecimiento y depuración de aguas y recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos en Paterna

Este servicio público formará parte de la actividad de la sociedad siempre que con carácter previo el Ayuntamiento de Paterna adopte las medidas legales dirigidas a la recuperación de estos servicios públicos que actualmente están siendo objeto de gestión indirecta a través de diversas modalidades.

3.3. Estructura, organización y plantillas

3.3.1. Administración y gobierno

La administración y gobierno de la Sociedad y la dirección de la gestión corresponden a la Junta General de Accionistas, al Consejo de Administración y, si así se acuerda por el Consejo, a la Gerencia con las facultades y poderes que de acuerdo con la legislación de Régimen Local y mercantil y con lo señalado en los Estatutos, les corresponde.

El Consejo de Administración estará compuesto por once consejeros nombrados por la Junta General de Accionistas, seis nombrados a propuesta del Excmo. Ayuntamiento de Paterna y cinco a propuesta del socio privado de la Sociedad.

3.3.2. Estructura de Gestión

La estructura de gestión tendrá la composición que se determina en el apartado 4º de la presente Memoria.

El número de personal proyectado para el funcionamiento y la puesta en marcha de la actividad en esta sociedad es de unas cuarenta personas tal como se expone en el apartado correspondiente a las bases económico financiera.

En consecuencia, esta estructura y su consecuente plantilla es la teóricamente precisa para alcanzar un nivel de rendimiento óptimo y desarrollo pleno de las funciones de la empresa, pero en la práctica sólo será cubierta al cien por cien o cuando sus actividades se encuentren a pleno rendimiento.

Además, por acuerdo del Consejo de Administración, esta estructura y su plantilla podrán ser modificadas para cada ejercicio adaptándose a las necesidades que en el desarrollo de la gestión de la empresa se produzcan en los ejercicios futuros.

3.4. Régimen de personal

La contratación y nombramiento del personal al servicio de la empresa corresponden a su Consejo de Administración, el cual podrá delegar estas funciones en el Presidente, Vicepresidente o Gerencia de la misma, pero siempre dando cuenta, en ese caso, al referido Consejo de Administración.

Bajo estas premisas, será seleccionado el personal laboral encargado de cada uno de los servicios que la Sociedad de Economía Mixta abordará.

El número de personal proyectado para el funcionamiento y la puesta en marcha de la actividad en la Sociedad será como sigue:

Personal:	2009	2010	2011	2012	2013
Personal de Oficio - Operarios (funcionarios)	20	20	20	20	20
Personal de Grúa	4	4	4	4	4
Personal Parking			2	2	2
	24	24	26	26	26
Personal constructora					
- Director Constructora	1	1	1	1	1
- Jefes de Grupo	1	1	1	1	1
- Jefes de Obra	5	7	4	2	1
- Encargados	8	12	7	4	2
	15	21	13	8	5
Total	39	45	39	34	31

4. BASES ECONÓMICO FINANCIERAS

4.1. Introducción

El objetivo perseguido en este capítulo es presentar la cuenta de resultados proyectada de la futura Sociedad de Economía Mixta para los primeros 10 años de actividad y de esta forma poder analizar su viabilidad.

El alcance de la Sociedad de Economía Mixta se corresponde con la actividad de Construcción y Edificación de viviendas, así como de Obras e infraestructuras planificables (escuelas infantiles, centros asistenciales para mayores, instalaciones deportivas, y aparcamientos públicos).

Así mismo, la Sociedad de Economía Mixta adicionaría a su actividad la explotación de los servicios de Grúa municipal y construcción y explotación de Aparcamientos públicos, y quedaría abierta a nuevas actividades a futuro que fueran de interés (energías renovables, etc.)

4.2. Hipótesis de servicios

Con el fin de analizar la viabilidad económico financiera del proyecto de ejecución de la obra y posterior gestión de los servicios arriba indicados a continuación se presentan las diferentes hipótesis y estudios realizados.

El Plan presenta la construcción de:

- a) 1.123 viviendas planificadas, entregables entre los años 2010 y 2013
- b) Además, se prevé una construcción de viviendas recurrente a partir de 2014 de 300 viviendas por año.

- c) 5 Centros de día para personas de la 3ª edad
- d) 1 Residencia que incluye centro de día para personas de la 3ª edad
- e) 10 Escuelas Infantiles
- f) 1 Parking público en zona Lloma Llarga.
- g) Nuevas Instalaciones Deportivas: Ciudad Deportiva, Polideportivo Municipal, Polideportivo La Canyada y Polideportivo Valterna Sud.
- h) Obras de Inversión Pública, consistente en la adecuación, ampliación y mejora de edificios y vías de uso público, valorada en un entorno presupuestario de 6 millones de euros por año.

El presente estudio comienza en enero de 2009, mes en el que se inicia la construcción de las viviendas programadas y de las instalaciones de los centros citados, y en el que comienzan a asumirse gastos financieros correspondientes a la financiación de la construcción de la obra.

A partir de ahí, el ejercicio 2010, se empiezan a entregar las primeras promociones de viviendas y es en 2011 cuando se finalizan las obras de los centros infantiles, aparcamiento, instalaciones deportivas, y centros de la 3ª edad.

Para la explotación de las instalaciones, se consideran las siguientes hipótesis:

- i. Para la ejecución de las obras de las promociones de las viviendas está previsto un periodo de 24 meses desde su inicio.
- ii. Para la ejecución de los centros infantiles, aparcamiento, y centros de 3ª edad, está previsto un periodo que oscila entre 18 meses y 24 meses dependiendo de las instalaciones de las que se trate.

- iii. A partir del ejercicio 2011 suponemos el completo funcionamiento de las instalaciones.
- iv. La ejecución de las viviendas se certificaría para la sociedad promotora correspondiente.
- v. La Sociedad de Economía Mixta ejecutaría en propiedad, la construcción de las obras de los centros infantiles, centros asistenciales para mayores, e instalaciones deportivas, y repercutiría su coste de manera proyectada, alquilando las mismas a la empresa explotadora de la gestión a la que hace fin cada centro.
- vi. La valoración de los contratos de alquiler se calcula en función de los costes de amortización de las obras y de los gastos financieros asimilados. Todos los ingresos por alquileres de las instalaciones están actualizados anualmente a una tasa de IPC de entre el 3-2% anual.
- vii. El coste de la financiación ajena se ha estimado en EURIBOR +1,00%.
- viii. La deuda en que incurre la SEM no computa como deuda municipal, dado que los ingresos de mercado cubren el 50% de sus gastos.

Incidencia económica y social del proyecto en su área de influencia:

La constitución de la Sociedad de Economía Mixta obedece a la necesidad de prestar un servicio a los ciudadanos de Patena, de forma que disponga de una oferta de plazas residenciales y de estancia diurna de atención a las personas mayores, plazas de escolarización de 1º ciclo de enseñanza infantil, plazas de aparcamiento público en zonas residenciales de expansión, así como otras que se

consideren, ampliación de actividades de índole deportivo y lúdico, con todo ello, que permita abordar la demanda y necesidad actual de la población.

La obra impactará en la economía del municipio produciendo una importante rentabilidad social y afectando de la siguiente forma, distinguiendo entre las fases de construcción y explotación de la misma:

Durante la fase de Construcción

Durante esta fase, considerando la inversión en obra civil e instalaciones, se prevé que el proyecto permita la creación de puestos de trabajo relacionados con el sector de la construcción, tanto de forma directa como indirecta, resultando por tanto positivo para el municipio.

No obstante lo anterior, esta creación de empleo, en su mayoría es de carácter temporal y dependerá del volumen de obra contratada en empresas de la zona por los adjudicatarios de la misma, así como de la disponibilidad de mano de obra local cualificado, etc.

Durante la fase de explotación

Esta fase permitirá:

- a) Facilitar a los ciudadanos un servicio que actualmente no disponen.
- b) Creación de empleo, tanto de una forma directa (están previstos hasta una máximo de 45 puestos de trabajo), como indirecta (por las empresas relacionadas con las actividades de subcontratación de obras, equipos, y maquinaria).

4.3. Ejecución y Explotación Aparcamiento Publico de la zona “Lloma Llarga”.

4.3.1. Hipótesis Básicas

La fecha de comienzo de las obras se prevé para enero de 2009, teniendo un plazo de ejecución de las obras del parking de 24 meses.

El número de plazas disponibles será de 500 en dos plantas, siendo el 50% plazas disponibles para la venta y el otro 50% de plazas en disposición de alquiler mediante abonos mensuales.

Atendiendo a los estudios previos de costes del proyecto elaborados por la oficina técnica, obtenemos un coste promedio de construcción de una plaza de parking de 11.850€.

En consecuencia, y utilizando este referente como unidad de coste, el valor de la inversión total en la construcción del parking se estima en las siguientes cifras:

Coste inversión inicial	IVA incl.	Sin IVA	Coste plaza
- Parking	6.529.350	5.628.750	11.258
- Instalaciones maquinaria	343.650	296.250	593
- Urbanización u otros	-	-	-
Total...	6.873.000	5.925.000	11.850

El grado de avance de la obra sería del 60% el primer año y el 40% el restante.

El proyecto se debería financiar con aportación interna de capital del 40% y 60% con deuda externa.

Porcentaje incremento IPC	3,00%
Autofinanciación	40,00%
Capital social aprox.	2.370.000
Ptmo. Senior aprox.	3.555.000

Otra de las hipótesis principales sería el grado de ocupación progresivo de las plazas de aparcamiento, que dada la demanda de las mismas se prevé un % inicial de ocupación del 70% en las plazas disponibles a la venta y un 64% para las de alquiler.

La ocupación de las mismas se completaría al 100% al quinto año de explotación, es decir en 2015.

Distribución plazas	Nº plazas	%	% ocupación media previsto				
			2011	2012	2013	2014	2015
Plazas para venta	250	50,0%	70%	80%	88%	100%	100%
Plazas abono mensual	250	50,0%	64%	72%	76%	88%	100%
TOTAL	500	100,0%					

4.3.2. Ingresos de explotación

Los análisis de sensibilidad sobre el plan de viabilidad de la construcción y explotación del aparcamiento público de Lloma Llarga nos muestran que el proyecto de tarifas tanto de venta de las plazas como el alquiler debe ser como sigue:

	Datos en euros (IVA incluido)	% IVA aplicable	Datos en euros (sin IVA)
Precio de venta	19.000	16%	16.379,31
Precio de abono completo	100,00	16%	86,21

Las tarifas se actualizan anualmente con el incremento del IPC correspondiente.

Teniendo en cuenta las tarifas anteriores, y el porcentaje de ocupación previsto, se obtiene la cifra de ingresos de cada uno de los ejercicios, tal y como se

desarrolla en el apartado de ingresos de la cuenta de resultados que se acompaña como Anexo II en el presente estudio económico.

4.3.3. Gastos de explotación

i) Gastos de personal

La actividad de explotación de un aparcamiento público no requiere apenas personal, y por lo tanto para una parking de 500 plazas se dimensiona con 1 administrador y un auxiliar de vigilancia y mantenimiento.

ii) Otros Gastos de Explotación

Los siguientes cuadros detallan los gastos de explotación anuales necesarios para la explotación del parking durante el primer año de desarrollo de la actividad (año 2011):

Servicios exteriores	Plazas de aparcamiento	Ratios por plaza y año	
		Euros/plaza	Euros/año
Suministros	500	46,00	23.000
Limpieza	500	105,60	52.800
Prima de seguros	500	44,00	22.000
Servicios profesionales	500	24,00	12.000
Tributos	500	20,00	10.000
			-
Total Servicios Exteriores y Tributos		239,60	119.800
Gastos de personal		162,00	81.000
Total plaza		401,60	200.800,00
Mes		33,47	

En este apartado se reflejan los suministros y gastos necesarios para el normal funcionamiento del parking (suministros, limpieza, primas de seguros, y otros servicios externos).

Todos ellos han sido cotejados con estudios de costes de otras empresas de explotación de aparcamientos públicos de dimensiones similares.

4.3.4. Gastos financieros

Este apartado recoge los gastos financieros de las disposiciones del préstamo promotor aportado a la SEM para acometer las inversiones en obra e instalaciones, cuya estimación total asciende a 3,5 millones de euros aproximadamente.

Durante los dos primeros ejercicios y hasta enero de 2011 en los que parking todavía no está en funcionamiento, pero se ha incurrido en gastos financieros derivados de la deuda bancaria externa, éstos se han activado como mayor valor del inmovilizado.

4.3.5. Conclusiones

Las conclusiones más significativas desde el punto de vista económico financiero de este estudio son las siguientes:

RESUMEN ANÁLISIS ECONÓMICO FINANCIERO	
TIR proyecto	4,49%
EBITDA	Positivo desde el primer año
BAI	Positivo a partir del ejercicio 2014, cuarto año desde inicio de la explotación
BDI	Positivo a partir del ejercicio 2014

La explotación del parking da unos resultados positivos a partir del 4º año de explotación.

La TIR (tasa interna de retorno de la inversión) se cifra en un horizonte temporal de 40 años en el 4,49%.

Se considera por tanto una actividad planteada en el largo plazo, y que sin tener una rentabilidad elevada, sin embargo, proporciona a la SEM una fuente de liquidez importante y complementaria al resto de actividades de la propia sociedad.

4.4. Construcción de centros asistenciales para mayores

4.4.1. Hipótesis Básicas

La fecha de comienzo de las obras de los 5 Centros de día y de la residencia de la tercera edad, está prevista para enero de 2009, teniendo un plazo de ejecución de las obras de aproximadamente 24 meses.

La residencia dispondrá de 105 plazas, de las que se destinarán 70 a residencia y 35 a centro de día. Cada uno de los 5 centros de día dispondrá de 35 plazas, por lo que la oferta total alcanzará las 175 plazas.

4.4.2. Inversiones

Para el cálculo de la inversión necesaria para la construcción de los centros residenciales se han considerado las siguientes hipótesis, basadas en estudios de costes de residencias y centros de día ya construidos, así como en la legislación vigente aplicable a estas construcciones:

	m2 / residente	€ / m2	Residentes		Inversion (sin IVA)		TOTAL
			Centro de día (5)	Residencia	Centro de día (5)	Residencia	
Residencia	30	1.405	-	70	-	2.950.500	2.950.500
Centro de día	20	1.405	175	35	4.917.500	983.500	5.901.000
TOTAL	-	-	175	105	4.917.500	3.934.000	8.851.500

Los m2 por residente considerados, cumplen con la normativa vigente en la Comunidad Valencia que regula las construcciones de centros residenciales.

El grado de avance las obras seria del 60% para el primer año y del 40% para el restante.

El valor total de las inversiones asciende a 8.851.500 euros (sin incluir IVA), la estimación sobre el desglose por conceptos y la vida útil estimada es el siguiente:

	Euros			Años
	Centro de día	Residencia	TOTAL	vida util
Construcciones	3.934.000	3.147.200	7.081.200	40 años
Equipamiento	983.500	786.800	1.770.300	10 años
TOTAL	4.917.500	3.934.000	8.851.500	

A estos valores de inversión, durante los 24 meses de construcción, se añadirán los gastos financieros incurridos hasta la puesta en marcha, que se amortizaran considerando la misma vida útil de las construcciones.

La evolución posterior del inmovilizado incluye la inversión en reposiciones en la partida de instalación y equipamientos de acuerdo a un plan de renovaciones, en el que se ha considerado reposiciones de la mitad de las inversiones iniciales cada 10 años, actualizados con IPC a esa fecha.

4.4.3. Financiación

El proyecto total se debería financiar con una aportación interna de capital del 40% y 60% con deuda externa, tal como se indica a continuación:

	TOTAL	Centros de día	Residencia
Autofinanciación	40,00%	40,00%	40,00%
Capital social aproximado	3.540.600	1.967.000	1.573.600
Ptmo. Senior aproximado	5.310.900	2.950.500	2.360.400

Las condiciones consideradas para los préstamos necesarios para financiar las inversiones serian como siguen:

Capital	5.310.900
Tipo de interés	6,155%
Duración	20
Comisión apertura	0,750%
Pagos semestrales	40
Carencia	1-jul-10
AJD	1% Capital + Intereses

Las disposiciones de los préstamos se harán efectivas en función del grado de avance de la obra, el 60% en 2009 y el 40% en 2010.

4.4.4. Ingresos de explotación

El importe de los ingresos de explotación se han calculado aplicando un margen del 3% sobre el gasto de amortización y financieros a partir el ejercicio 2011,

ejercicio de inicio de la actividad. Para los siguientes ejercicios, se ha aplicado el incremento del IPC, estimado en un 3%.

Tal y como hemos comentado en el epígrafe de inversiones, la Sociedad capitaliza los gastos financieros hasta la puesta en marcha de los centros residenciales registrando un ingreso por “*Trabajos realizados para el propio inmovilizado*” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.4.5. Gastos de explotación

Dada la actividad de la Sociedad, el único gasto de explotación se corresponde con el gasto de amortización de las inversiones realizadas en los distintos centros residenciales. Ver vidas útiles en el epígrafe de inversiones.

4.4.6. Conclusiones

Las conclusiones más significativas desde el punto de vista económico financiero de este estudio son las siguientes:

	Centro de día	Residencia
TIR inversión	7,59%	7,60%
EBITDA	Positivo desde el primero año	
BAI	Positivo desde el primero año de actividad	
BDI	Positivo desde el primero año de actividad	

La TIR (tasa interna de retorno de la inversiones) se cifra en un horizonte temporal de 40 años, entorno al 7,6%.

La Sociedad ofrece resultados positivos desde el comienzo de la actividad (2011) dado que el importe de los ingresos de explotación se ha calculado en base a los gastos reales incurridos añadiendo un margen del 3%.

4.5. Construcción de escuelas infantiles

4.5.1. Hipótesis Básicas

La fecha de comienzo de las obras se prevé para enero de 2009, teniendo un plazo de ejecución de las obras de las escuelas de aproximadamente 24 meses.

El número de escuelas previstas para su construcción son 10, de las cuales 7 corresponden a centros de 9 unidades=clases, 1 centro de 7 unidades, y 2 de 4 unidades.

La dimensión de los centros se concluye de unos estudios realizados de demanda de plazas en el término municipal de Paterna que cubre tanto, la actual ocupación de plazas en centros no autorizados, así como, la demanda adicional existente en la actualidad, en base a proyecciones de población de entre edades de 0 y 3 años, descontando una 40% de demanda no efectiva.

Los 10 centros cubrirían la demanda de 1.107 plazas ofertadas.

	PLAZAS TOTALES			Total
	2-3 años	1-2 años	0-1 año	
Campamento	83	55	5	142
Alborgí	90	73	6	169
Centro	159	137	6	302
Santa Rita	61	46	5	112
La Cañada	59	47	-1	106
Lloma Llarga-Terramelar	53	30	1	84
La Coma	53	53	5	111
Sta.Gema-C.Gracia-C.Verdes	39	39	3	81
Total Paterna	597	480	30	1.107

4.5.2. Inversión

Los costes de la construcción de las escuelas se cifran en unos importes medios que varían según el tipo de centro de que se trate. Las escuelas de 4 unidades tendrán un coste promedio de 453.000€, las de 7 unidades de 605.000€, y las de 9 unidades de 807.000€.

El total de las Inversiones por centro viene como sigue:

	INVERSIONES	No. Centros		
		9 unidades	7 unidades	4 unidades
Campamento	870.215,00 €	1		
Alborgí	1.260.000,00 €	1		1
Centro	1.614.000,00 €	2		
Santa Rita	807.000,00 €	1		
La Cañada	807.000,00 €	1		
Lloma Llarga-Terramelar	605.000,00 €	0	1	
La Coma	807.000,00 €	1		
Sta.Gema-C.Gracia-C.Verdes	453.000,00 €	0		1
Total Paterna	7.223.215,00 €	7	1	2

4.5.3. Financiación

Las inversiones se contemplan bajo financiación externa de 5 millones de euros y el resto con financiación interna de la sociedad.

Capital	5.000.000
Tipo de interés	5,758%
Duración	20
Comisión apertura	0,500%
Pagos semestrales	40
Carencia	2 años
AJD	1% Capital + Intereses

4.5.4. Ingresos de explotación

El importe de los ingresos de explotación se han calculado aplicando un margen del 3% sobre el gasto de amortización y financieros a partir el ejercicio 2011,

ejercicio de inicio de la actividad. Para los siguientes ejercicios, se ha aplicado el incremento del IPC, estimado en un 3%.

Tal y como hemos comentado en el epígrafe de inversiones, la Sociedad capitaliza los gastos financieros hasta la puesta en marcha de los centros residenciales registrando un ingreso por “*Trabajos realizados para el propio inmovilizado*” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5.5. Gastos de explotación

Dada la actividad de la Sociedad, el único gasto de explotación se corresponde con el gasto de amortización de las inversiones realizadas en las distintas escuelas. La Edificación de las escuelas se amortizan a razón del 3% anual (33 años).

4.5.6. Conclusiones

Las conclusiones más significativas desde el punto de vista económico financiero de este estudio son las siguientes:

TIR Inversión	6,56%
EBITDA	Positivo desde segundo año
BAI	Positivo desde segundo año
BDI	Positivo desde segundo año

La TIR (tasa interna de retorno de la inversiones) se cifra en un horizonte temporal de 40 años, entorno al 6,56%.

La Sociedad ofrece resultados positivos desde su segundo año (2010), dado que el importe de los ingresos de explotación se ha calculado en base a los gastos reales incurridos añadiendo un margen del 3%.

4.6. Construcción de instalaciones deportivas

4.6.1. Hipótesis básicas

La fecha de comienzo de las nuevas obras se prevé para enero de 2009, teniendo un plazo de ejecución de las obras de las nuevas instalaciones de un total aproximado de 24 meses.

En la actualidad el municipio de Paterna cuenta con las siguientes instalaciones:

- a) Ciudad deportiva municipal
- b) Esport a Paterna
- c) Polideportivo municipal
- d) Casco Urbano
- e) La Canyonada
- f) Valterna Nord
- g) Valterna Sud
- h) La Coma

Estas instalaciones serán incorporadas al plan dentro de su gestión y añadirán la construcción y ampliación de nuevas instalaciones de acuerdo a la siguiente relación:

- a) Ciudad Deportiva (7.740 m²)
- b) Polideportivo Municipal (5.360 m²)
- c) Polideportivo “La Canyonada” (700 m²)
- d) Polideportivo “Valterna Sud” (1.990 m²)

En el Anexo V se detalla el uso y tipo de las instalaciones a ampliar.

4.6.2. Inversión

Los presupuestos estimados para la construcción de las nuevas instalaciones ascienden a aproximadamente 9,7 millones de euros.

El total de las Inversiones por centro viene como sigue:

Nuevas inversiones	Importe
CIUDAD DEPORTIVA	3.542.260
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL	2.443.440
POLIDEPORTIVO LA CANYADA	532.900
POLIDEPORTIVO VALTERNA SUD	554.060
C. Calidad	106.090
Seg.Salud	35.363
G.G.	937.835
B.I.	432.847
REDACCIÓN	337.734
Estimación material y equipamiento	844.334
Total	9.766.863

4.6.3. Financiación

Las inversiones se contemplan bajo financiación externa del 60% de las inversiones y el resto con financiación interna de la sociedad.

Las condiciones del préstamo se han proyectado de la siguiente forma:

Capital	5.860.118
Tipo de interés	6,500%
Duración	20 años
Comisión apertura	0,500%
Pagos semestrales	40
Carencia	1-ene-11
AJD	1% Capital + Intereses

Las disposiciones de los préstamos se harán efectivas en función del grado de avance de la obra:

DISPOSICIONES	2009	2010	2011	TOTAL
Grado avance de la obra	0,000%	55,170%	44,830%	100,000%
Efectivo recibido	-	3.233.027	2.627.091	5.860.118

4.6.4. *Ingresos de explotación*

El importe de los ingresos de explotación se han calculado aplicando un margen del 3% sobre la cuota de amortización del prestamos y los intereses devengados, a partir el ejercicio 2011, ejercicio de inicio de la actividad. Para los siguientes ejercicios, se ha aplicado el incremento del IPC, estimado en un 3%.

En 2009 y 2010, simplemente se han repercutido los gastos de las amortizaciones de las actuales instalaciones, además de los intereses generados en 2010 por las disposiciones del préstamo arriba indicado.

4.6.5. *Gastos de explotación*

Dada la actividad de la Sociedad, el único gasto de explotación se corresponde con el gasto de amortización de las inversiones realizadas en los distintos centros residenciales. Las vidas útiles de las instalaciones se estiman en 50 años, y de los materiales y equipamientos en 10 años.

4.6.6. Conclusiones

Las conclusiones más significativas desde el punto de vista económico financiero de este estudio son las siguientes:

TIR Inversión	5,10%
EBITDA	Positivo desde primer año
BAI	Positivo desde séptimo año
BDI	Positivo desde séptimo año

La TIR (tasa interna de retorno de la inversiones) se cifra en un horizonte temporal de 40 años, entorno al 5,1%.

La Sociedad ofrece resultados positivos a partir de su séptimo año de actividad (2017), en el momento en que se minoran los importes a pagar por intereses del préstamo.

A partir de entonces se obtienen márgenes sobre ingresos en progresivo aumento, que parten desde el 0,5% hasta el 24,5% en los siguientes 5 años.

4.7. Construcción de viviendas

4.7.1. Hipótesis básicas

El Plan presenta la construcción de 1.123 viviendas entregables entre los años 2010 y 2013. Además, se prevé una construcción de viviendas recurrente a partir de 2014 de 300 viviendas por año.

El margen neto de la construcción de dichas viviendas se estima en torno al 4,8%.

4.7.2. *Inversión*

El volumen de producción para la edificación de las viviendas en los 5 primeros años se estima en las siguientes cifras (miles de euros):

2009	2010	2011	2012	2013
11.297	16.451	42.763	41.470	33.000

Y a partir de 2014 en adelante se proyectaría a un ritmo anual de 33 millones de euros.

El coste promedio de las viviendas se prevé en 110.000€, e incrementa anualmente en función a la variación del IPC.

4.7.3. *Obra Ejecutada*

La proyección del coste de la obra ejecutada por la constructora irá en función del grado de avance de la obra, en la cual se estima que para cada promoción se ejecute el 65% de la obra en términos de coste el primer año y el 35% el segundo.

La certificación de la Obra Ejecutada esta proyectada a un margen neto sobre coste del 4,8%.

La Sociedad certificará y facturará sus obras mensualmente a la promotora correspondiente. Los periodos de cobro se establecen mensualmente, mientras que los periodos de pagos a proveedores y acreedores de contratas se establecen entre 90 y 120 días. Esto permite a la sociedad financiar sus obras a través de su política de pagos a proveedores.

Por otra parte, las inversiones para las edificaciones se contemplan bajo financiación externa y vinculados a préstamos promotores sobre una tasación de precio total de venta de la viviendas del 80%; prestamos concedidos a sociedad promotora que encargue las obras, y de los que ésta dispondría en función al grado de avance de la obra certificado por la oficina técnica correspondiente y bajo la presentación de las certificaciones de obra ejecutada por parte de la constructora (la Sociedad).

4.7.4. Ingresos de explotación

Constituyen las entregas de viviendas de acuerdo al plan arriba indicado, aplicando sobre los costes de la construcción un margen neto del 4%.

4.7.5. Gastos de explotación

El coste de la construcción de las viviendas se capitalizan a mayor valor de las existencias, por lo que los gastos de explotación se limitan a las cargas de estructura de la empresa constructora, esto es, la Dirección de las Constructora y los Jefes de Grupo. El resto de personal de la empresa se imputa directamente a los costes de las edificaciones, (jefes de obra, encargados, aparejadores, etc.).

El personal directo de las obras, (peonaje, collas, personal de oficio, etc.), se subcontrata, así como, los equipos y maquinaria necesaria. Las compras de materiales también se imputan directamente como mayor valor de las existencias.

Estimamos que las actividades de construcción podrían absorber un número en torno a 20 personas de las brigadas de OT y mantenimiento, que actualmente

trabajan para el Ayuntamiento de Paterna, que consistirían en personal de oficio, ya sean, electricistas, fontaneros, albañiles, etc.

4.7.6. Conclusiones

La actividad de la construcción de las viviendas contribuye en la Sociedad con un resultado neto en torno a 1,4 millones de euros anuales, que va en función al volumen de entregas de viviendas (300 viviendas de media anual).

4.8. Sumario y conclusiones económicas de la Sociedad de Economía Mixta

La Sociedad Económica Mixta aglutina distintos tipos de actividades, casi todas ellas consistentes en la construcción de edificaciones de diversa índole:

- a) Construcción de viviendas
- b) 5 Centros de día para personas de la 3ª edad
- c) 1 Residencia para personas de la 3ª edad
- d) 10 Escuelas Infantiles
- e) 1 Parking público en zona Lloma Llarga.
- f) Nuevas Instalaciones Deportivas: Ciudad Deportiva, Polideportivo Municipal, Polideportivo La Canyada, Polideportivo Valterna Sud, y Ciudad de la Raqueta.
- g) Obras de Inversión Pública, consistente en la adecuación, ampliación y mejora de edificios y vías de uso público.

A excepción de la construcción de viviendas, el resto de edificaciones quedaran como propias y se rentabilizaran a través de contratos de arrendamiento con las sociedades mixtas a las que sean adjudicadas las gestiones de las distintas actividades.

La adjudicación de estas obras deriva en el pago de un Canon Fijo de concesión de obras, que esta incluido en cada unos de los planes de negocio de cada centro o instalación.

La Sociedad también albergará la gestión propia del Aparcamiento Público de la zona de Lloma Llarga, y gestionará los Servicios de Grúa Municipal, que actualmente vienen siendo gestionados por subcontratación de carácter privado.

La sociedad se beneficiará de unos servicios de carácter administrativo-financiero, de gestión de los RRHH, e informáticos, centralizados en una Sociedad Mercantil Local, que será la que coordinará a las Sociedades de Economía Mixta, y por tanto recibirá cargos a modo de Canon de Gestión, que serán calculados en función del volumen de actividad de cada año.

La Cuenta de Resultados que consolida todas estas actividades se refleja en el Anexo VI de esta memoria.

Los resultados arrojan beneficios desde sus inicios en 2009, y consolidan dichos beneficios de forma recurrente en torno a 2 millones de euros a partir del año 2011.

El margen de EBITDA sobre ingresos a partir de 2013 se sitúa entre un 9-10% y el margen neto de BDI en un 3-4,5%.

5. PROYECTO DE ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD

A continuación, se expone el contenido del proyecto de Estatutos de la Sociedad de Economía Mixta que están sujetos a la precalificación del Registro Mercantil de Valencia, pudiendo introducirse modificaciones no sustanciales derivadas de la precalificación.

En todo caso, la versión definitiva de los Estatutos se adjuntará al Pliego de Condiciones en el que se designe al Socio Privado de la Sociedad de Economía Mixta.

PROYECTO DE ESTATUTOS DE SOCIEDAD DE ECONOMÍA MIXTA

“*”

TITULO I

DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN; COMIENZO DE LAS OPERACIONES SOCIALES Y DOMICILIO SOCIAL DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 1°.- DENOMINACIÓN

La Sociedad se denomina “*”, y se registrá por lo dispuesto en los presentes estatutos, por la vigente Ley de Sociedades de Anónimas, por la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local, Texto Refundido de las Disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, Reglamento de bienes de las entidades locales, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, la Ley de Contratos del Sector Público, Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y por las disposiciones legales que en cada momento sean de aplicación.

ARTICULO 2°.- OBJETO

- 1.- Constituye el objeto social de la citada sociedad 1) la gestión y explotación del servicio de grúa municipal, 2) la construcción, mantenimiento, conservación, gestión, y explotación de aparcamientos públicos y privados, 3) la construcción, mantenimiento, conservación, gestión, y explotación de viviendas, 4) la construcción, mantenimiento, conservación, gestión, y explotación de todo tipo de obras e infraestructuras, 5) la construcción, mantenimiento, conservación,

gestión, y explotación de escuelas infantiles, centros de tercera edad, instalaciones deportivas y en general de todo tipo de centros sociales, culturales o deportivos, 6) la construcción, mantenimiento, y conservación, de las infraestructuras necesarias en materia de energías renovables, así como su gestión y explotación, y en general la construcción, mantenimiento, conservación, gestión y explotación de obras e infraestructuras y gestión de servicios de titularidad de las administraciones públicas, estatal, autonómica, o local, que se gestione indirectamente, así como servicios de consultoría relacionados con ellos y la realización, mantenimiento y conservación de obras y construcciones para el cumplimiento de su objeto social, e incluso por cuenta de terceros, sean entidades públicas o privadas o particulares.

2. La actividad o actividades que constituyen el objeto social podrán ser desarrolladas directamente por la Sociedad o de modo indirecto, total o parcialmente, mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto indirecto o análogo.

ARTÍCULO 3º.- DURACIÓN Y COMIENZO DE OPERACIONES

La Sociedad se constituye por plazo de VEINTICINCO años a contar desde la fecha de la escritura de constitución. La fecha de comienzo de las operaciones es la del otorgamiento de su escritura fundacional.

ARTÍCULO 4º.- DOMICILIO SOCIAL

1. El domicilio social se fija en Paterna (Valencia), en la Plaza Ingeniero Castells, nº 1.
2. El Consejo de Administración de la Sociedad podrá establecer, suprimir o

trasladar cuantas sucursales, agencias o delegaciones tenga por conveniente, así como cambiar el domicilio dentro del mismo término municipal.

TITULO II

CAPITAL SOCIAL Y PARTICIPACIONES SOCIALES

ARTÍCULO 5º.- CAPITAL SOCIAL

El capital social se fija en la cantidad de 18.500.000 € estando representado por 18.500.000 acciones nominativas de una única serie y dos clases (A y B), de un euro (1 €) de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 18.500.000, ambos inclusive, estando totalmente suscrito y desembolsado las acciones de la clase A y un total de [*], esto es [*], las acciones de clase B, quedando pendiente de desembolso la cantidad de [*], esto es el [*] que será desembolsado [FORMA DE DESEMBOLSO PENDIENTE DETERMINAR] mediante transferencia bancaria al número de cuenta de la Sociedad dentro de los [*] años siguientes a la fecha de constitución de la Sociedad. Se podrán emitir títulos múltiples.

Las acciones de la Clase A corresponden a los números 1 al 9.435.000, ambos inclusive y son titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Paterna. Suponen el 51% del capital social y suman un total de 9.435.000 acciones. Las acciones Clase A atribuyen a su titular además de los derechos previstos en la legislación vigente, un derecho de adquisición preferente sobre las Acciones de la Clase B.

Las acciones de la Clase B corresponden a los números 9.435.001 al 18.500.000, ambos inclusive, suponen el 49% del capital social y suman 9.065.000 acciones. Son del adjudicatario del concurso convocado por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna para la selección del socio privado destinado a gestionar los servicios contenidos en el objeto de

la Sociedad. Las acciones Clase B atribuyen a su titular los derechos previstos en la legislación vigente.

ARTICULO 6.- ACCIONES.-

6.1. Aumentos de capital

La Sociedad podrá aumentar o reducir el capital social, cumpliendo las disposiciones legales vigentes. La Junta General determinará las condiciones y la forma en que ha de verificarse cada nueva ampliación o reducción.

Los Socios estarán obligados a aumentar el capital social, además de por las causas previstas en las disposiciones legales vigentes, cuando sea necesario para dar un adecuado cumplimiento al objeto de la Sociedad, en especial en la prestación de los servicios y servicios públicos a desarrollar por la misma.

6.2. Acciones sin voto

La Sociedad podrá emitir acciones sin derecho de voto por importe nominal no superior a la mitad del capital social desembolsado, en la forma y con el contenido establecido en las disposiciones legales vigentes.

6.3. Prestaciones accesorias

El titular de las acciones Clase B tendrá la obligación de gestionar y prestar los servicios objeto de la Sociedad cumpliendo en todos sus términos el Pliego de Condiciones aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna para buscar al socio privado de la Sociedad [SERÁ NECESARIO CONCRETAR EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE EL OBJETO DE LA PRESTACIÓN] La realización de esta prestación tendrá

carácter gratuito/retribuido. [LA PRESTACIÓN PUEDE SER GRATUITA O RETRIBUIDA. SI ES RETRIBUIDA ES NECESARIO FIJAR UNA RETRIBUCIÓN Y EL SISTEMA DE APROBACIÓN, EN SU CASO].

En caso de incumplimiento de la prestación prevista, el titular de las acciones Clase B tendrá obligación de transmitir en el plazo de dos meses a contar desde que se produjo el incumplimiento sus acciones a favor del Excmo. Ayuntamiento de Paterna, en su defecto, a favor de la persona que a tal efecto le indique el Excmo. Ayuntamiento de Paterna, o en caso de que no se adquieran por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna o por la persona que éste indique en el plazo mencionado anteriormente, por la Sociedad que será convocada al efecto de acuerdo con las disposiciones legales.

Se entiende por incumplimiento el incumplimiento grave de las obligaciones contenidas en el Pliego de Condiciones aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna para buscar al socio privado, según defina el Pliego incumplimiento grave, así como la reducción significativa en la calidad o cantidad de los servicios a prestar contenidos en el objeto de la Sociedad.

El valor de las acciones en caso de incumplimiento será el valor razonable, entendiéndose por valor razonable el que determine un auditor de cuentas designado por el Consejo de Administración, distinto del auditor de cuentas de la Sociedad.

El auditor de cuentas designado determinará el valor razonable de las acciones en el plazo de un mes a contar desde su aceptación. De dicho valor se detraerán las penalidades previstas en el Pliego para el caso de incumplimiento.

ARTÍCULO 7º.- REGIMEN DE TRANSMISION DE LAS ACCIONES.-

La transmisión de las acciones de esta Sociedad se regirá por las siguientes normas:

1.- Las acciones de la Clase A, titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Paterna no podrán transmitirse sin el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación que rige en materia de contratación de las Corporaciones Locales, sin perjuicio de la posibilidad del Ayuntamiento de transmitir las libremente a favor de Sociedades en las que el Excmo. Ayuntamiento de Paterna ostente una participación superior al cincuenta y uno (51%) por ciento del capital social.

2.- Las acciones de la Clase B, de titularidad privada, podrán transmitirse con arreglo a las condiciones y requisitos señalados en la normativa general sobre transmisibilidad de las acciones y en su caso, a las disposiciones que el Derecho Administrativo establece para la cesión de contratos de servicios públicos, debiendo reunir el adquirente las condiciones, cualidades y méritos equivalentes al transmitente, y estará condicionada en todo caso a la expresa autorización municipal.

No obstante lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Paterna tendrá un derecho de adquisición preferente en caso de transmisión de las acciones de la Clase B de titularidad privada.

A tal fin, cuando el titular de las citadas acciones pretenda transmitir las mismas, deberá ponerlo en conocimiento del Consejo de Administración quien, a su vez, lo comunicará al Excmo. Ayuntamiento de Paterna, para que en el plazo máximo de treinta días desde dicha notificación, puedan ejercitar tal derecho.

El valor de las acciones será el que libremente acuerden las partes. En caso de desacuerdo las acciones se transmitirán por el valor razonable, entendiéndose por valor razonable el que determine el auditor de cuentas designado por el Consejo de Administración de la Sociedad, distinto del Auditor de Cuentas de la Sociedad.

Ejercitado el derecho de adquisición preferente por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna, se deberá formalizar la transmisión en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de ejercicio del derecho de adquisición preferente.

En caso de que el Excmo. Ayuntamiento de Paterna no ejercitara su derecho, la Sociedad tendrá derecho de adquisición preferente y deberá ser convocada al efecto. En caso de que la Junta General no ejercitara su derecho de adquisición preferente, el socio transmitente quedará libre para transmitir sus acciones a un tercero, siempre que éste reúna los requisitos establecidos en el artículo 7.2, párrafo primero de los presentes Estatutos.

TÍTULO III

ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 8º.- NORMA GENERAL

La dirección y administración de la Sociedad estará a cargo de los siguientes órganos:

- 1) La Junta General
- 2) El Consejo de Administración
- 3) La Gerencia

Sección Primera: La Junta General

ARTÍCULO 9°.- COMPOSICIÓN, REQUISITOS, PRESIDENCIA Y SECRETARÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Las convocatorias se cursarán, publicarán y estructurarán de acuerdo con la Ley.

Las Juntas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, se considerarán válidamente constituidas cuando concurra, como mínimo, la parte del capital social que, en cada caso, señale la legislación vigente. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos emitidos.

Serán Presidente y Secretario de las Juntas Generales, quienes ostenten el cargo de Presidente y Secretario del Consejo de Administración y en su defecto, las personas en quien éstos deleguen.

A las Juntas Generales podrán asistir, con voz pero sin voto, los miembros del Consejo de Administración, el Interventor del Ayuntamiento o quien lo sustituya así como aquellas personas que sean expresamente autorizadas por la propia Junta General a propuesta del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 10°.- REUNIONES DE LA JUNTA GENERAL

La Junta General podrá ser ordinaria o extraordinaria. La Junta General Ordinaria se reunirá obligatoriamente una vez al año dentro del primer semestre, en el día y la hora que determine su Presidente a propuesta del Consejo de Administración de la Sociedad, para censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas anuales del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Asimismo, la Junta General Extraordinaria se reunirá cuando sea convocada por el Consejo de Administración de la Sociedad, bien a iniciativa propia o a petición por escrito de alguno de sus socios de acuerdo con la legislación vigente.

En todo caso, la Junta General se entenderá convocada y válidamente constituida para tratar cualquier tema, sea cual fuere el lugar de celebración de la sesión, si está presente todo el capital y los asistentes aceptan por unanimidad constituirse en Junta General con carácter universal, aprobando por unanimidad los puntos del orden del día a tratar.

ARTICULO 11°.- REPRESENTACIÓN DE LOS SOCIOS

En las Juntas Generales la representación de las acciones de la Clase A se atribuye a su Alcalde-Presidente, o en su ausencia, a la persona miembro de la Corporación e integrante del Consejo, en quien delegue.

La representación de las acciones de la Clase B cuya titularidad corresponden al socio privado, se atribuye a la persona física debidamente facultada o apoderada de conformidad con la legislación mercantil.

ARTÍCULO 12°.- LIBRO DE ACTAS

De las reuniones de la Junta General, se extenderá acta en un libro llevado a tal efecto. El acta será aprobada y constará en los términos y manera que determine la legislación mercantil.

El acta aprobada por la Junta General tendrá fuerza ejecutiva, salvo disposición legal en contrario.

Sección Segunda: El Consejo de Administración

ARTÍCULO 13°.- NÚMERO Y CONDICIÓN DE LOS CONSEJEROS

La Dirección, Administración y representación de la Sociedad corresponde al Consejo de Administración.

El Consejo de Administración estará formado por [ONCE] miembros, de los que seis serán designados por la Junta General a propuesta del Excmo. Ayuntamiento de Paterna, titular de las acciones de la Clase A, y cinco a propuesta del socio titular de las acciones de la Clase B. Los consejeros no necesitarán ostentar la condición de accionistas.

ARTÍCULO 14°.- DURACIÓN DEL CARGO DE CONSEJERO

El cargo de consejero tendrá una duración de [SEIS AÑOS.- PLAZO MÁXIMO LEGAL], pudiendo ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. No obstante, los consejeros nombrados a propuesta del titular de las acciones de la clase A, cesarán con la expiración del mandato corporativo -sean o no concejales-, continuando en funciones hasta la designación de los nuevos consejeros que los sustituyan.

ARTÍCULO 15°.- CONVOCATORIA, CONSTITUCIÓN Y ACUERDOS

El Consejo de Administración se reunirá en sesión ordinaria con una periodicidad quincenal el primer año de vigencia de la sociedad. A partir del primer año se celebrará una sesión ordinaria mensual. Además se reunirá siempre que lo disponga su Presidente o lo soliciten al menos tres de sus componentes, en cuyo caso se

convocará por su Presidente para reunirse dentro de los quince días siguientes a la petición.

La convocatoria se hará siempre por fax, dirigido personalmente a cada consejero, con una antelación mínima de tres días hábiles a la fecha de la reunión. El Consejo de Administración quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representantes, la mitad más uno de sus componentes.

La representación para concurrir al Consejo habrá de recaer necesariamente en otro Consejero.

Salvo los acuerdos en que la Ley exija la mayoría reforzada, éstos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros concurrentes, decidiendo en caso de empate el voto del Presidente, quien a su vez dirigirá las deliberaciones y votaciones. El Consejo podrá adoptar acuerdos, sin sesión, mediante votación por escrito, si ningún Consejero se opone a este procedimiento.

El Consejo de Administración, a propuesta de su Presidente, podrá autorizar a cualquier persona no Consejero para asistir con voz pero sin voto a sus sesiones.

ARTÍCULO 16°.- NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE, SECRETARIO, VICESECRETARIO y LETRADO ASESOR. LIBRO DE ACTAS DEL CONSEJO.

La Junta General nombrará a un Presidente y si lo considera oportuno un Vicepresidente que sustituya al Presidente en todas sus funciones en caso de ausencia del mismo.

El cargo de Presidente corresponderá al Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Paterna, correspondiente el cargo de Vicepresidente a uno de los consejeros previamente designados a propuesta del titular de las acciones de la Clase B.

El cargo de Secretario del Consejo de Administración recaerá en la persona que por la Junta General sea nombrado a propuesta del titular de las acciones Clase A, el cual asistirá a las reuniones del Consejo con voz pero sin voto. El Secretario podrá ser o no consejero de la Sociedad.

La Junta General podrá nombrar asimismo a un vicesecretario, a propuesta del titular de las acciones Clase B, para los casos de ausencia del titular, que podrá ser o no consejero de la Sociedad.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario o, en su caso por el Vicepresidente y el Secretario o Vicesecretario.

Las certificaciones de las actas serán expedidas por el Secretario o Vicesecretario del Consejo de Administración con el Visto Bueno del Presidente, o en su caso, del Vicepresidente.

Asimismo, el Consejo de Administración nombrará un Letrado Asesor, de acuerdo con la legislación vigente y para que cubra las funciones previstas por ésta.

ARTÍCULO 17º.- COMPETENCIAS Y FUNCIONES DEL CONSEJO

Corresponde al Consejo de Administración las más amplias facultades para el cumplimiento y desarrollo del objeto social, salvo lo que por Ley o Estatutos está reservado a la Junta General. Asimismo corresponde al Consejo de Administración la

representación de la Sociedad en todos los asuntos relativos al giro o tráfico de la empresa.

ARTÍCULO 18º. FUNCIONES DEL PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE, SECRETARIO Y VICESECRETARIO

El Presidente del Consejo de Administración es el órgano ejecutivo del mismo y estará facultado para, haciendo uso de la firma social, representar a la Sociedad tanto en juicio como fuera de él, pudiendo comparecer sin necesidad de poder especial y previo ante toda clase de jueces y tribunales, corporaciones o entidades jurídicas públicas o privadas, así como ante el Banco de España y sus sucursales. También podrá otorgar las sustituciones de facultades precisas para el cumplimiento de los referidos fines.

En concreto, el Presidente estará facultado para:

- a) Convocar los Consejos de Administración.
- b) Señalar el Orden del Día de los asuntos que han de tratarse en cada reunión.
- c) Presidir y dirigir las deliberaciones y votaciones, decidiendo los empates con su voto de calidad.
- d) Actuar en nombre del Consejo, llevando a su representación en toda clase de pleitos y procedimientos y en los recursos judiciales y administrativos pertinentes, así como otorgar poderes a Letrados y Procuradores necesarios para estos fines.
- e) Proponer al Consejo de Administración el nombramiento y separación de las personas que hayan de integrar la Gerencia.

- í) Preparar, en unión de la Gerencia y del Secretario, las propuestas, memorias, cuentas, informes e inventarios que hayan de ser aprobados por el Consejo.

- g) Ordenar la ejecución de los acuerdos del Consejo o dejarlos sin ejecutar cuando lo considere conveniente para el interés de la Sociedad, en cuyo caso deberá convocar al Consejo dentro de los cuatro días siguientes para que trate de nuevo el asunto en el supuesto de mantenerse la discrepancia, convocar Junta General para que resuelva.

El Vicepresidente sustituirá en la totalidad de sus funciones al Presidente en los casos de ausencia, enfermedad o impedimento que imposibilite a éste para el ejercicio de sus atribuciones así como para desempeñar las funciones de Presidente en los supuestos de vacante o hasta que tome posesión el nuevo Presidente.

Tendrá además las atribuciones que le encomiende el Consejo de Administración de la Sociedad.

El Secretario, desempeñará las siguientes funciones:

- a) Convocar las sesiones por orden del Presidente y dar cuenta de los asuntos que existan, solicitando antes los antecedentes necesarios la Gerencia para formalización del orden del día.

- b) Asistir a las sesiones, levantando acta de las mismas, que firmará con el Presidente y serán extendidas en el Libro de Actas correspondiente.

- c) Expedir, con el Visto Bueno del Presidente o Vicepresidente, las certificaciones de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración.

d) Todas aquellas que le atribuya la legislación mercantil vigente en la materia.

El Vicesecretario sustituirá en la totalidad de sus funciones al Secretario en los casos de ausencia, enfermedad o impedimento que imposibilite a éste para el ejercicio de sus atribuciones así como para desempeñar las funciones de Secretario en los supuestos de vacante o hasta que tome posesión el nuevo Secretario.

El Consejo de Administración podrá delegar también con carácter permanente sus facultades representativas hasta en tres Consejeros Delegados, en caso de ser nombrado más de uno actuarán con carácter mancomunado, y si se nombraran los tres bastará la actuación mancomunada de dos de ellos.

Asimismo, el Consejo de Administración, podrá nombrar uno o varios directores o apoderados para la mejor y más procedente dirección, administración y representación de la sociedad.

ARTÍCULO 19º.- RETRIBUCIONES Y DIETAS DE ASISTENCIA DE LOS CONSEJEROS, SECRETARIO, INTERVENTOR Y LETRADO

La Junta General fijara cada año la cuantía de la remuneración de los Consejeros, Secretario y Vicesecretario, Interventor y Letrado. La remuneración de los Consejeros consistirá en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo, dentro de los límites establecidos en la Ley.

Sección Tercera: La Gerencia

ARTÍCULO 20°.- NOMBRAMIENTO Y FUNCIONES

La Gerencia será nombrada y cesada por el Consejo de Administración a propuesta del Presidente del mismo; podrá asistir con voz y sin voto a las reuniones del Consejo de Administración, de las Comisiones Ejecutivas y Delegadas, y en caso de que el Consejo de Administración lo estime oportuno, a las Juntas Generales.

TITULO IV

**EJERCICIO SOCIAL, CUENTAS ANUALES Y
APLICACIÓN DEL RESULTADO**

ARTÍCULO 21°.- EJERCICIO SOCIAL

El ejercicio social comenzará el primero de enero y terminará el treinta y uno de diciembre de cada año. Por excepción el primer ejercicio social comenzará el día de la firma de la Escritura de Constitución y terminará el treinta y uno de diciembre del mismo año.

**ARTÍCULO 22°.- CUENTAS, ELABORACIÓN, VERIFICACIÓN,
DEPÓSITO Y PUBLICIDAD**

El Consejo de Administración, dentro del plazo legal, formulará las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado, así como, en su caso, las cuentas y el informe de gestión consolidados, para, una vez revisados e

informados por los Auditores de Cuentas, en su caso, ser presentados a la Junta General. En cuanto al depósito y publicidad de las cuentas se estará a lo dispuesto en el artículo 218 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas y a lo que en cada momento determine la Legislación aplicable.

ARTÍCULO 23º.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y FONDO DE RESERVA

La Junta General, a propuesta del Consejo de Administración determinará anualmente lo que proceda en relación al reparto de beneficios y aplicación de resultados, aunque siempre bajo la premisa que el sobrante que exista en relación a los ingresos totales anuales, después de satisfechas las atenciones siguientes, se distribuirá entre el Excmo. Ayuntamiento de Paterna y el titular de las acciones de la Clase B, en proporción a sus respectivas aportaciones:

- Los gastos de operación y todos los derivados de la gestión de las actividades que conforman el objeto social.
- La amortización de inversiones y los gastos financieros.
- Dotaciones al fondo de reversión del capital privado determinado en el artículo 27º de los Estatutos Sociales.
- Impuestos que graven la actividad de la Sociedad.
- Dotaciones a la reserva legal.

La amortización de las acciones de la Clase B, en el momento de la disolución, se realizará de acuerdo a:

- Al fondo para la reversión del capital privado que debería haber constituido la Sociedad durante los veinticinco años de vigencia.

- Al fondo anterior se sumará en su caso, la cantidad que corresponda de las reservas dotadas. Dicha cantidad se calculará en función del porcentaje de participación del socio privado en el capital social.

ARTÍCULO 24°.- TARIFAS

Por la gestión de los servicios que constituye el objeto social, la Sociedad percibirá, como retribución, las tarifas previstas en la memoria, pliegos para la selección del socio privado y ofertas. Las tarifas serán aprobadas por la Corporación Municipal titular del servicio y, en caso de sometimiento de los precios a control de política general de precios, a la autorización de la autoridad competente.

Las cuentas de las tarifas será la que resulte necesaria, en cada momento, para conseguir y mantener la autofinanciación del servicio y el equilibrio económico de su prestación.

La adecuación de las tarifas será propuesta a la Corporación por el Consejo de Administración de la Sociedad.

TITULO V

DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

ARTÍCULO 25°.- DISOLUCIÓN

La Sociedad se disolverá por acuerdo de la Junta General con los requisitos establecidos en la Ley y por las demás causas previstas en la misma.

Cuando la Sociedad deba disolverse por causa legal que exija acuerdo de la Junta General, el órgano de Administración deberá convocarla en el plazo de dos meses desde que concurra dicha causa para que adopte el acuerdo de disolución, cualquiera que fuese su causa.

Cuando la disolución deba tener lugar por haberse reducido el patrimonio a una cantidad inferior a la mitad del capital social, aquélla podrá evitarse mediante acuerdo de aumento o reducción de capital en la media suficiente. Dicha regularización será eficaz siempre que se haga antes de que se decrete la disolución judicial de la Sociedad.

ARTÍCULO 26º.- LIQUIDACIÓN

Acordada la disolución de la Sociedad, cesarán los consejeros del Consejo de Administración y se procederá al nombramiento de los liquidadores.

Los liquidadores en número de tres, serán designados por la Junta General, dos a propuesta del Excmo. Ayuntamiento de Paterna y uno a propuesta del titular de las acciones Clase B.

Desde el momento en que la Sociedad se declare en disolución, se extinguirá el derecho de uso de todos los bienes y derechos afectos al servicio de titularidad municipal, cedidos a la Sociedad de Economía Mixta para la gestión y funcionamiento de la misma, adquiriendo el Excmo. Ayuntamiento de Paterna la posesión de los mismos. El resto de bienes y derechos se liquidarán de conformidad con las normas establecidas en la legislación vigente.

Las funciones, cometidos y actuación de los liquidadores se ajustará a lo prevenido en la Ley de Sociedades Anónimas y demás normativa aplicable.

ARTÍCULO 27°.- FONDO DE REVERSIÓN

A partir del inicio de operaciones de la Sociedad se dotará “un fondo de reversión” con cargo a la cuenta de resultados de cada ejercicio, de manera tal que llegado el momento de finalización de la participación privada en el accionariado de la misma, el importe total acumulado de la indicada partida se destinará a la restitución de los fondos aportados por el titular de las acciones Clase B al objeto de que exista un fondo suficiente para poder recomprar dicha participación accionarial.

Para el cálculo de las dotaciones del Fondo de Reversión que corresponde a cada anualidad se destinará un [*%] de los beneficios de la Sociedad una vez dotada la reserva legal correspondiente.

Dicho fondo de reversión se podrá utilizar en el momento de la liquidación de la Sociedad o en caso de incumplimiento de la prestación accesoria prevista en el artículo 6.3 de estos Estatutos por parte del Socio privado, cuando sea la Sociedad quien adquiera las participaciones del titular de las acciones Clase B, o cuando así lo acuerde la Junta General.

ARTÍCULO 28°.- RESCATE

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna podrá antes de expirar el plazo de duración de la Empresa, adquirir las acciones Clase B del socio privado, abonando a éste las siguientes cantidades:

- a) El valor contable de sus participaciones, que será fijado pericialmente por tres facultativos expertos, a nombrar uno por cada una de las partes y el tercero de común acuerdo. En caso de no conseguirse el citado acuerdo actuará como tercer perito la persona que designe el Registro Mercantil.
- b) Una cantidad igual a la inversión aportada y no recuperada por el socio privado más la estimación de beneficios que el socio dejaría de percibir al adelantarse la fecha de extinción de la sociedad.

Asimismo el Excmo. Ayuntamiento de Paterna habrá de liberar y cancelar los avales y garantías que hayan prestado al Socio a favor o por cuenta de la sociedad.

El acuerdo municipal declarando el rescate será vinculante para el socio privado.

TITULO VI

FUNCIÓN INSPECTORA, CONTABILIDAD, PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS, PROGRAMAS ANUALES DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN. Y FUNCIONES DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN

ARTÍCULO 29º.- CONTROL, CONTABILIDAD, PRESUPUESTOS Y PROGRAMAS ANUALES

La Sociedad en cuanto tal y sus órganos quedan sujetos a la normativa local específica relativa a las funciones inspectoras de control y fiscalización, contabilidad, previsiones de ingresos y gastos, y programas anuales de actuación, inversiones y

financiación, y especialmente a los previsto para tales casos por el 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 y su normativa de desarrollo. Los órganos sociales deberán velar por el cumplimiento de las obligaciones y exigencias que se deriven de la referida normativa legal.

ARTÍCULO 30°.- INTERVENCIÓN

Corresponden al interventor del Excmo. Ayuntamiento de Paterna las funciones que la legislación de Régimen Local atribuya a la Intervención Municipal en estas materias, pudiendo ejercer dichas funciones por delegación en un técnico municipal que actuará como Interventor Delegado.

6. ANEXOS

- ANEXO 1** Cuentas de resultados proyectadas de Aparcamiento Público Lloma Llarga.
- ANEXO 2** Cuentas de resultados proyectadas de Centros Asistenciales para Mayores.
- ANEXO 3** Cuentas de resultados proyectadas de Escuelas Infantiles.
- ANEXO 4** Cuentas de resultados proyectadas de Instalaciones Deportivas.
- ANEXO 5** Detalle presupuestos de Nuevas Instalaciones Deportivas.
- ANEXO 6** Resumen de Cuentas de Resultados proyectada de la SEM.

SOCIEDAD ECONOMIA MIXTA (SEM 1)
I.CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADAS
Aparcamiento público Lloma Llarga

Anexo I

CUENTAS DE RESULTADOS PROYECTADAS	Euros										
	31-dic-09	31-dic-10	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-14	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19
1. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN											
Arrendamiento mensual completo	-	-	165.517	191.793	208.522	248.690	291.080	299.812	308.807	318.071	327.613
Arrendamiento mensual laboral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingreso por venta de plazas de parking	-	-	71.659	82.798	89.854	104.408	104.408	104.408	104.408	104.408	104.408
Ingresos por refacturación gastos	-	-	60.240	62.047	63.909	65.826	67.801	69.835	71.930	74.088	76.310
Trabajos realizados propio inmoviliz.	157.481	218.440	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos de explotación	157.481	218.440	297.417	336.639	362.284	418.923	463.288	474.055	485.144	496.566	508.331
2. GASTOS DE EXPLOTACION											
Gastos de personal	-	-	81.000	83.430	85.933	88.511	91.166	93.901	96.718	99.620	102.608
Servicios exteriores y tributos	-	9.480	119.800	123.394	127.096	130.909	134.836	138.881	143.047	147.339	151.759
Dotación del fondo de reversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total gastos de explotación	-	9.480	200.800	206.824	213.029	219.420	226.002	232.782	239.766	246.959	254.367
EBITDA	157.481	208.960	96.617	129.815	149.256	199.504	237.286	241.273	245.379	249.608	253.964
3. AMORTIZACIONES											
Dotaciones para amortización de Inmovilizado	-	-	179.742	179.742	179.742	179.742	179.742	179.742	179.742	179.742	179.742
Total amortizaciones	-	-	179.742	179.742	179.742	179.742	179.742	179.742	179.742	179.742	179.742
BENEFICIO (PERDIDA) DE EXPLOTACIÓN	157.481	208.960	(83.125)	(49.927)	(30.486)	19.762	57.545	61.531	65.637	69.866	74.222
Ingresos financieros	7.901	-	-	-	-	2.734	5.108	7.959	10.934	14.035	17.268
Gastos financieros	157.481	219.712	231.441	61.543	8.526	(6.927)	(6.141)	(5.307)	(4.421)	(3.479)	(2.480)
BENEFICIO (PERDIDA) DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	7.901	(10.752)	(314.566)	(111.470)	(39.012)	29.423	68.794	74.797	80.991	87.380	93.969
Beneficios (pérdidas) extraordinarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BENEFICIO (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	7.901	(10.752)	(314.566)	(111.470)	(39.012)	29.423	68.794	74.797	80.991	87.380	93.969
Impuesto sobre sociedades (30% Beneficio Antes Impuestos)	2.370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BENEFICIO (PÉRDIDA) NETO	5.531	(10.752)	(314.566)	(111.470)	(39.012)	29.423	68.794	74.797	80.991	87.380	93.969

CUENTAS DE RESULTADOS PROYECTADAS	Euros										
	31-dic-09	31-dic-10	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-14	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19
1. INGRESOS DE EXPLOTACIÓN											
Ingresos por alquiler	-	-	339.462	349.645	360.135	370.939	382.067	393.529	405.335	417.495	430.020
Trabajos realizados para el inmo.	103.521	152.885	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos de explotación	103.521	152.885	339.462	349.645	360.135	370.939	382.067	393.529	405.335	417.495	430.020
2. GASTOS DE EXPLOTACION											
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios exteriores y tributos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotación del fondo de reversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total gastos de explotación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	103.521	152.885	339.462	349.645	360.135	370.939	382.067	393.529	405.335	417.495	430.020
3. AMORTIZACIONES											
Dotaciones para amortización de Inmovilizado	-	-	168.688	168.688	168.688	168.688	168.688	168.688	168.688	168.688	168.688
Total amortizaciones	-	-	168.688	168.688	168.688	168.688	168.688	168.688	168.688	168.688	168.688
EBIT	103.521	152.885	170.774	180.958	191.447	202.251	213.379	224.841	236.647	248.807	261.332
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	3.366	9.184	15.387	20.431	24.040
Gastos financieros	103.521	152.885	160.887	154.947	142.632	129.260	120.862	115.857	110.544	104.903	98.916
BENEFICIO (PERDIDA) DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-	9.887	26.011	48.815	72.991	95.884	118.168	141.490	164.335	186.456
Beneficios (pérdidas) extraordinarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BENEFICIO (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	-	-	9.887	26.011	48.815	72.991	95.884	118.168	141.490	164.335	186.456
Impuesto sobre sociedades (30% Beneficio Antes Impuestos)	-	-	2.966	7.803	14.644	21.897	28.765	35.450	42.447	49.301	55.937
BENEFICIO (PÉRDIDA) NETO	-	-	6.921	18.208	34.170	51.094	67.118	82.718	99.043	115.035	130.519

CUENTAS DE RESULTADOS PROYECTADAS	Euros											
	31-dic-09	31-dic-10	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-14	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19	
1. INGRESOS DE EXPLOTACION												
Ingresos alquiler instalaciones	-	-	84.865	87.411	90.034	92.735	95.517	98.382	101.334	104.374	107.505	
Trabajos realizados para el inmo.	25.880	38.221	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total ingresos de explotación	25.880	38.221	84.865	87.411	90.034	92.735	95.517	98.382	101.334	104.374	107.505	
2. GASTOS DE EXPLOTACION												
Gastos de personal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Servicios exteriores y tributos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dotación del fondo de reversion	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total gastos de explotación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EBITDA	25.880	38.221	84.865	87.411	90.034	92.735	95.517	98.382	101.334	104.374	107.505	
3. AMORTIZACIONES												
Dotaciones para amortización de Inmovilizado	-	-	42.172	42.172	42.172	42.172	42.172	42.172	42.172	42.172	42.172	
Total amortizaciones	-	-	42.172	42.172	42.172	42.172	42.172	42.172	42.172	42.172	42.172	
EBIT	25.880	38.221	42.693	45.239	47.862	50.563	53.345	56.210	59.162	62.202	65.333	
Ingresos financieros	-	-	-	-	-	-	842	2.296	3.847	5.108	6.010	
Gastos financieros	25.880	38.221	40.222	38.737	35.658	32.315	30.216	28.964	27.636	26.226	24.729	
BENEFICIO (PERDIDA) DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	-	2.472	6.503	12.204	18.248	23.971	29.542	35.373	41.084	46.614	
Beneficios (pérdidas) extraordinarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
BENEFICIO (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	-	-	2.472	6.503	12.204	18.248	23.971	29.542	35.373	41.084	46.614	
Impuesto sobre sociedades (30% Beneficio Antes Impuestos)	-	-	742	1.951	3.661	5.474	7.191	8.863	10.612	12.325	13.984	
BENEFICIO (PÉRDIDA) NETO	-	-	1.730	4.552	8.543	12.773	16.780	20.679	24.761	28.759	32.630	

SOCIEDAD ECONOMIA MIXTA (SEM 1)
 III. CUENTAS DE RESULTADOS PROYECTADAS
 Escuelas Infantiles

Anexo III

CUENTAS DE RESULTADOS PROYECTADAS	Euros										
	31-dic-09	31-dic-10	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-14	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19
1. INGRESOS DE EXPLOTACION											
Ingresos Netos	-	-	626.574	645.371	664.732	684.674	705.215	726.371	748.162	770.607	793.725
Activación gastos financieros	143.950	287.900	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos de explotación	143.950	287.900	626.574	645.371	664.732	684.674	705.215	726.371	748.162	770.607	793.725
2. GASTOS DE EXPLOTACIÓN											
Gastos de Personal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Exteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Suministros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comisiones Bancarias	(25.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotaciones a la Amortización	-	-	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)
Total gastos de explotación	(25.000)	-	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)	(308.837)
EBIT	118.950	287.900	317.737	336.534	355.895	375.837	396.377	417.534	439.325	461.770	484.888
Ingresos Financieros	-	93.338	(47.657)	(14.995)	(26.430)	(17.225)	(7.892)	2.769	14.213	26.464	39.557
Gastos Financieros	(143.950)	(287.900)	(287.900)	(251.078)	(243.457)	(235.397)	(226.873)	(217.859)	(208.325)	(198.242)	(187.579)
BENEFICIO (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	(25.000)	93.338	(17.820)	70.462	86.008	123.215	161.612	202.445	245.213	289.991	336.866
Impuesto sobre Sociedades	7.500	(28.002)	5.346	(21.139)	(25.803)	(36.964)	(48.484)	(60.733)	(73.564)	(86.997)	(101.060)
BENEFICIO (PÉRDIDA) NETO	(17.500)	65.337	(12.474)	49.323	60.206	86.250	113.128	141.711	171.649	202.994	235.806

SOCIEDAD ECONOMIA MIXTA (SEM 1)
IV. CUENTAS DE RESULTADOS PROYECTADAS
Instalaciones deportivas

Anexo IV

CUENTAS DE RESULTADOS PROYECTADAS	Euros										
	31-dic-09	31-dic-10	31-dic-11	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-14	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19
Ingresos Netos	7.765	172.838	515.888	531.364	547.305	563.725	580.636	598.055	615.997	634.477	653.511
Activación gastos financieros	-	89.442									
Total ingresos de explotación	7.765	262.280	515.888	531.364	547.305	563.725	580.636	598.055	615.997	634.477	653.511
Gastos de Personal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Exteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tributos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dotaciones a la Amortización	7.765	67.765	332.437	332.437	332.437	332.437	332.437	332.437	332.437	332.437	332.437
Dotaciones a la Prov. Insolvencias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortización Gastos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Gastos de Explotación	7.765	67.765	332.437	332.437	332.437	332.437	332.437	332.437	332.437	332.437	332.437
EBIT	-	194.515	183.450	198.927	214.868	231.287	248.199	265.618	283.560	302.040	321.074
Gastos Financieros	-	105.073	295.527	375.837	365.372	354.237	342.391	329.788	316.383	302.127	286.967
Ingresos financieros	-	49.033	82.140	102.488	105.659	109.593	114.228	119.711	126.101	132.856	140.205
BENEFICIO (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	-	138.475	(29.936)	(74.423)	(44.846)	(13.357)	20.036	55.541	93.278	132.769	174.312
Impuesto sobre Sociedades	-	41.542	(8.981)	(22.327)	(13.454)	(4.007)	6.011	16.662	27.983	39.831	52.293
BENEFICIO (PÉRDIDA) NETO	-	96.932	(20.956)	(52.096)	(31.392)	(9.350)	14.025	38.879	65.294	92.938	122.018

ANEXO V.DETALLE PRESUPUESTOS NUEVAS INSTALACIONES DEPORTIVAS

NECESIDADES	USOS	UDS.	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	PRECIO M ²	TOTAL
CIUDAD DEPORTIVA					
SALA POLIVALENTE	Artes marciales sin suelo Baile deportivo / social Tenis de mesa Esgrima	2	300 m ² cada una	600	674 € 404.400 €
SALA POLIVALENTE	Maquinaria fitness Bicicletas	1	600 m ²	600	674 € 404.400 €
SALA POLIVALENTE	Programas mente-cuerpo	2	150 m ² cada una	300	674 € 202.200 €
SALA POLIVALENTE	Programas mantenimiento y base	1	400 m ²	400	674 € 269.600 €
SPA	Circuitos termales	1	200 m ²	200	1.000 € 200.000 €
ZONA AIRE LIBRE	Actividad diversa en entorno natural	1	600 m ²	600	100 € 60.000 €
RESTAURACIÓN	Cafetería / comedor	1	300 m ²	300	608 € 182.400 €
VESTUARIOS		4	60 m ² cada uno	240	674 € 161.760 €
SÓTANO SERVICIOS		1	500 m ²	500	253 € 126.500 €
GOLF	Campo reducido césped artificial	1	3.500 m ²	3500	300.000 €
ESCUELA HÍPICA	Escuela / equinoterapia	1	Ya solicitado		894.000 €
ZONAS COMUNES DIVERSAS				500	674 € 337.000 €
				7740	458 € 3.542.260 €
POLIDEPORTIVO MUNICIPAL					
SALA POLIVALENTE	Artes marciales sin suelo Baile deportivo / social	1	300 m ² cada una	300	674 € 202.200 €
SALA POLIVALENTE	Programas mantenimiento y base	1	400 m ²	400	674 € 269.600 €
SALA POLIVALENTE	Maquinaria fitness Bicicletas	1	600 m ²	600	674 € 404.400 €
SALA POLIVALENTE	Programas mente-cuerpo	1	150 m ² cada una	150	674 € 101.100 €
SPA	Circuitos termales	1	200 m ²	200	1.000 € 200.000 €
ZONA AIRE LIBRE	Actividad diversa en entorno natural	1			
RESTAURACIÓN	Cafetería / comedor	1	300 m ²	300	608 € 182.400 €
PISCINAS LÚDICAS	Actividad diversa	1	1.400 m ² lámina de agua	1400	337 € 471.800 €
VESTUARIOS		6	60 m ² cada uno	360	674 € 242.640 €
RECEPCIÓN		1	100 m ²	100	378 € 37.800 €
ALMACENES DIVERSOS			200 m ²	200	378 € 75.600 €
ZONAS COMUNES DIVERSAS			350 m ²	350	674 € 235.900 €
AJARDINAMIENTO			1000 m ²	1000	20 € 20.000 €
				5360	456 € 2.443.440 €
POLIDEPORTIVO LA CANYADA					
SALA POLIVALENTE	Maquinaria fitness Bicicletas	1	400 m ²	400	674 € 269.600 €
VASO APRENDIZAJE	Aquasalus, bebés y terapéuticas	1	100 m ² lámina de agua	100	633 € 63.300 €
SPA	Circuitos termales	1	200 m ²	200	1.000 € 200.000 €
				700	761 € 532.900 €
POLIDEPORTIVO VALTERNA SUD					
RECEPCIÓN/INFORMACIÓN		1	30 m ²	30	378 € 11.340 €
VESTUARIOS CLIENTES		4	30 m ² cada uno	120	674 € 80.880 €
SALA POLIVALENTE	Varios	2	200 m ² cada una	400	674 € 269.600 €
VESTUARIOS PERSONAL		2	10 m ² cada uno	20	674 € 13.480 €
ALMACENES	Mantenimiento/limpieza/mat. Deport.	3	10 m ² cada uno	30	378 € 11.340 €
PISCINA AL AIRE LIBRE	Vaso principal	1	300 m ²	300	378 € 113.400 €
PISCINA AL AIRE LIBRE	Vaso chapoteo	1	50 m ²	50	378 € 18.900 €
SALA MÁQUINAS		1	20 m ²	20	378 € 7.560 €
ALMACÉN MATERIAL	Deportivo	1	10 m ²	10	378 € 3.780 €
ALMACÉN MATERIAL	Mantenimiento	1	10 m ²	10	378 € 3.780 €
AJARDINAMIENTO			1000 m ²	1000	20 € 20.000 €
				1990	278 € 554.060 €

VI. SOCIEDAD ECONOMIA MIXTA (SEM 1)
CUENTA DE RESULTADOS (miles euros)

ANEXO VI

	Años										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
INGRESOS	18.573	24.435	53.967	52.880	44.256	44.518	44.771	44.997	45.227	45.463	45.704
margin/TIR											
Servicios Grua Municipal	121	125	129	132	136	138	141	144	147	150	153
Servicios Explotación Aparcamientos Publicos	157	218	297	337	362	419	463	474	485	497	508
Trabajos Inversión de Obra Publica	6.436	6.662	6.861	7.033	7.209	7.353	7.500	7.650	7.803	7.959	8.118
Certificación Produccion Edificación	11.851	17.257	44.858	43.502	34.617	34.617	34.617	34.617	34.617	34.617	34.617
Alquiler Edificación Escuelas Infantiles	0	0	627	645	665	685	705	726	748	771	794
Alquiler Edificación Centros 3ª edad	0	0	679	699	720	742	764	787	811	835	860
Alquiler Edificación Instalac. Deportivas	8	173	516	531	547	564	581	598	616	634	654
Variación %		32%	121%	-2%	-16%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
GASTOS	(17.686)	(23.087)	(49.757)	(48.619)	(40.297)	(40.432)	(40.571)	(40.715)	(40.862)	(41.012)	(41.165)
Servicios Exteriores:											
- Grua Municipal	(110)	(114)	(117)	(120)	(123)	(126)	(128)	(131)	(133)	(136)	(139)
- Explotación de Parking	0	(9)	(201)	(207)	(213)	(219)	(226)	(233)	(240)	(247)	(254)
Coste construcción Edificación	(11.297)	(16.451)	(42.763)	(41.470)	(33.000)	(33.000)	(33.000)	(33.000)	(33.000)	(33.000)	(33.000)
Coste construcción Obra Publica	(5.747)	(5.948)	(6.126)	(6.279)	(6.436)	(6.565)	(6.697)	(6.830)	(6.967)	(7.106)	(7.249)
Gastos Generales Constructora	(155)	(160)	(163)	(165)	(169)	(168)	(171)	(175)	(178)	(182)	(185)
Canon de Gestión Servicios Centrales SML	(377)	(405)	(387)	(378)	(356)	(354)	(349)	(346)	(343)	(341)	(338)
Variación %		31%	116%	-2%	-17%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
RESULTADO DE EXPLOTACION (ebitda)	888	1.348	4.210	4.261	3.959	4.086	4.201	4.282	4.365	4.451	4.539
Margen	4,8%	5,5%	7,8%	8,1%	8,9%	9,2%	9,4%	9,5%	9,7%	9,8%	9,9%
Amortización Parking	0	0	(180)	(180)	(180)	(180)	(180)	(180)	(180)	(180)	(180)
Amortización de Escuelas Infantiles	0	0	(309)	(309)	(309)	(309)	(309)	(309)	(309)	(309)	(309)
Amortización de Centros 3ª edad	0	0	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)	(337)
Amortización de Instalac. Deportivas	(8)	(68)	(332)	(332)	(332)	(332)	(332)	(332)	(332)	(332)	(332)
RESULTADO DE EXPLOTACION (ebit)	880	1.280	3.052	3.102	2.800	2.927	3.042	3.123	3.207	3.292	3.380
Rdo. Financiero Parking	(150)	(220)	(231)	(62)	(9)	10	11	13	15	18	20
Rdo. Financiero de Escuelas Infantiles	0	93	(336)	(266)	(270)	(253)	(235)	(215)	(194)	(172)	(148)
Rdo. Financiero de Centros 3ª edad	0	0	(322)	(310)	(285)	(259)	(235)	(213)	(190)	(169)	(150)
Rdo. Financiero de Instalac. Deportivas	0	37	(205)	(265)	(251)	(236)	(219)	(201)	(181)	(159)	(135)
RESULTADO FINANCIERO	(150)	(89)	(1.094)	(903)	(815)	(738)	(678)	(616)	(550)	(482)	(413)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	730	1.191	1.958	2.200	1.985	2.190	2.364	2.507	2.657	2.810	2.968
Gasto impositivo	(219)	(357)	(587)	(660)	(596)	(657)	(709)	(752)	(797)	(843)	(890)
Resultado después de Impuestos	511	834	1.371	1.540	1.390	1.533	1.655	1.755	1.860	1.967	2.077
Margen	2,8%	3,4%	2,5%	2,9%	3,1%	3,4%	3,7%	3,9%	4,1%	4,3%	4,5%