



## SESIÓN DE LA JUNTA GENERAL 3/2015

### ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA JUNTA GENERAL DE LA "EMPRESA PÚBLICA DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS S.L.", EL DÍA DIECINUEVE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL QUINCE

<p><u>Asistentes:</u> <u>Sr. Alcalde-Presidente:</u> D. Manuel Domínguez González</p> <p><u>Sres/as. Concejales/as:</u> D. Adolfo González Pérez-Siverio D.<sup>a</sup> María Noelia González Daza D. Domingo García Ruiz D. José Benito Dévora Hernández D.<sup>a</sup> María Sandra Pérez Martín D.<sup>a</sup> Isabel Elena Socorro González D. Juan Carlos Yanes Abrante Don José Alexis Hernández Dorta Doña Olga Jorge Díaz Doña Laura María Lima García Don Moisés Darío Pérez Farrais Doña Carolina De Los Angeles Toste Hernández Don Miguel Agustín García Rodríguez Doña Elena García Hernández Don José David Donate Cruz Doña Carmen Elisa Llanos León Don Jonás Hernández Hernández Doña Melania María González Torres Don José Enrique García García</p> <p><u>Sr. Secretaria Acctal:</u> D.<sup>a</sup> María José González Hernández</p> <p><u>Sr. Interventor Acctal:</u> Don Francisco Rodríguez Pérez</p>	<p>En la Histórica Villa de Los Realejos, Provincia de Santa Cruz de Tenerife, siendo las once horas, cincuenta y cinco minutos del día diecinueve de noviembre de dos mil quince, se reúne, en la Sala de Plenos de estas Casas Consistoriales, la Junta General de la Empresa Pública de Vivienda del Ayuntamiento de Los Realejos S.L. bajo la Presidencia de don Manuel Domínguez González, concurriendo los vocales relacionados al margen, y la ausencia de don Francisco José González Morales, todos ellos asistidos por la Secretaria Accidental, al objeto de celebrar la sesión extraordinaria previamente convocada con arreglo al siguiente:</p>
---	---

#### ORDEN DEL DÍA:

**ÚNICO.-APROBACIÓN DE LOS ESTADOS DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS DE LA ENTIDAD, EJERCICIO 2016.**

Habiendo sido conformados los estados de previsión de ingresos y gastos de la Empresa de Vivienda del Ayuntamiento de Los Realejos por acuerdo del Consejo de Administración de la entidad, en la sesión celebrada el pasado 23 de octubre de 2015, y de conformidad con lo establecido en la vigente legislación mercantil y en los estatutos sociales, es por lo que la Junta General de la Empresa Pública de Vivienda del Ayuntamiento de Los Realejos S.L, con los votos a favor del Sr. Presidente y de los vocales D. Adolfo González Pérez-Siverio, D.ª María Noelia González Daza, D. Domingo García Ruiz, D. José Benito Dévora Hernández , D.ª María Sandra Pérez Martín, D.ª Isabel Elena Socorro González, D. Juan Carlos Yanes Abrante, Don José Alexis Hernández Dorta, Doña Olga Jorge Díaz, Doña Laura María Lima García, Don Moisés Darío Pérez Farras y Doña Carolina De Los Angeles Toste Hernández y las abstenciones de Don Miguel Agustín García Rodríguez, Doña Elena García Hernández, Don José David Donate Cruz, Doña Carmen Elisa Llanos León y Don José Enrique García García, y los votos en contra de Don Jonás Hernández Hernández y Doña Melania María González Torres, adoptó el siguiente **ACUERDO**:

**PRIMERO.-** Aprobar los estados de previsión de ingresos y gastos de la Empresa Pública de Vivienda del Ayuntamiento de Los Realejos S.L., para el ejercicio 2016, cuyo tenor literal es el que sigue:

*“Las sociedades mercantiles, incluso de aquellas en cuyo capital sea mayoritaria la participación de la Entidad Local, remitirán a ésta, antes del 15 de septiembre de cada año, sus previsiones de ingresos y gastos, así como los programas anuales de actuación, inversión y financiación para el ejercicio siguiente”*

## A. ESTADOS DE PREVISIÓN EJERCICIO 2016.

### 1.- CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS:

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
	Información referida al periodo:	2015	2016
700, 701, 702, 703, 704, 705, (706), (708), (709)	<b>1. Importe neto de la cifra de negocios.</b>	<b>16.200,00</b>	<b>16.200,00</b>
	1.1. Por venta de viviendas	0,00	0,00
	1.2. Por alquiler de viviendas	16.200,00	16.200,00
71, 7930, (6930)	<b>2. Variación de existencias de productos term. y en curso</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
73	<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>4. Aprovisionamientos.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(600), 6060, 6080, 6090, 610	a) Consumo de mercaderías.	0,00	0,00
(601), (602), 6061, 6062, 6081, 6082, 6091, 6092, 611, 612	b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles.	0,00	0,00
(607)	c) Trabajos realizados por otras empresas.	0,00	0,00
(6931), (6932), (6933), 7931, 7932, 7933	d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos.	0,00	0,00
	<b>5. Otros ingresos de explotación.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
75	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.	0,00	0,00
740, 747	b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio.	0,00	0,00
	<b>6. Gastos de personal.</b>	<b>-2.160,00</b>	<b>-2.160,00</b>
(640) (641) (6450)	a) Sueldos, salarios y asimilados.	-2.160,00	-2.160,00

(642), (643), (649)	b) Cargas sociales.	0,00	0,00
(644), (6457), 7950, 7957	c) Provisiones.	0,00	0,00
	<b>7. Otros gastos de explotación.</b>	<b>-7.340,00</b>	<b>-7.340,00</b>
(625) (620), (621), (622), (623), (624), (626), (627), (628), (629)	a) Servicios exteriores.	-2.600,00	-2.600,00
(631), (634), 636, 639	b) Tributos.	-3.000,00	-3.000,00
(650), (694), (695), 794, 7954	c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales.	0,00	0,00
(651), (659)	d) Otros gastos de gestión corriente.	-1.740,00	-1.740,00
	<b>8. Amortización de inmovilizado.</b>	<b>-1.200,00</b>	<b>-1.200,00</b>
(680)	a) Amortización del inmovilizado intangible	0,00	0,00
(681)	b) Amortización del inmovilizado material	-1.200,00	-1.200,00
(682)	c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
746	<b>9. Imputación de subv. de inmovilizado no financiero y otras.</b>	0,00	0,00
7951, 7952, 7955, 7956	<b>10. Excesos de provisiones.</b>	0,00	0,00
	<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) Deterioros y pérdidas.	0,00	0,00
(690), 790	Del inmovilizado intangible	0,00	0,00
(691), 791	Del inmovilizado material	0,00	0,00
(692), 792	De las inversiones financieras	0,00	0,00
	b) Resultados por enajenaciones y otras..	0,00	0,00
(670), 770	Del inmovilizado intangible	0,00	0,00
(671), 771	Del inmovilizado material	0,00	0,00
(672), 772	De las inversiones financieras	0,00	0,00
	<b>Otros resultados</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(678)	Gastos excepcionales	0,00	0,00
778	Ingresos excepcionales	0,00	0,00
	<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>5.500,00</b>	<b>5.500,00</b>
	<b>12. Ingresos financieros.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
760	a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.	0,00	0,00
761, 762, 767, 769	b) De valores negociables y otros instrumentos financieros.	0,00	0,00
	<b>13. Gastos financieros.</b>	<b>-5.500,00</b>	<b>-5.500,00</b>
(6610), (6611), (6615), (6616), (6620), (6621), (6640), (6641), (6650), (6651), (6654), (6655), (6612), (6613), (6617), (6618), (6622), (6623), (6624), (6642), (6643), (6652), (6653), (6656), (6657), (669)	a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas.	0,00	0,00
(660)	b) Por deudas con terceros.	-5.500,00	-5.500,00
(663), 763	c) Por actualización de provisiones.	0,00	0,00
(668), 768	<b>14. Variación de valor razonable en instrumentos financiero.</b>	0,00	0,00
	<b>15. Diferencias de cambio.</b>	0,00	0,00
(666), (667), (673), (675), (696), (697), (698), (699), 766, 773, 775, 796, 797, 798, 799	<b>16. Deterioro y resultado por enajen. de instrumentos financieros.</b>	0,00	0,00
	<b>B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16).</b>	<b>-5.500,00</b>	<b>-5.500,00</b>
	<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
(6300), 6301, (633), 638	<b>17. Impuestos sobre beneficios.</b>	0,00	0,00
	<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+17)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) Con signo positivo o negativo según su saldo

Prescribe el artículo 19.3 del Texto Refundido de la Ley de Estabilidad Presupuestaria, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 de diciembre que las Entidades Locales ajustarán sus Presupuestos al **principio**

**de estabilidad presupuestaria** entendido como la situación de equilibrio o de superávit en términos de capacidad de financiación de acuerdo con la definición contenida en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales.

A tal efecto la **Empresa Pública de Vivienda del Ayuntamiento de Los Realejos, Sociedad Limitada** ha sido clasificada por la IGAE dentro del sector de las Administraciones Públicas (S13), de acuerdo con la delimitación del SEC aprobado por el Reglamento (CE) 2223/96 del Consejo, de 25 de junio de 1996, el cual “incluye todas las unidades institucionales que son otros productores no de mercado cuya producción se destina al consumo individual o colectivo, que se financian principalmente mediante pagos obligatorios efectuados por unidades pertenecientes a otros sectores y/o que efectúan operaciones de redistribución de la renta y de la riqueza nacional” según definición del SEC95. En dicho sector institucional se incluyen todas las unidades institucionales públicas de no mercado. Es decir todas aquellas entidades con personalidad jurídica, controladas por el Ayuntamiento de Los Realejos, ya sea mediante el nombramiento de sus administradores, por la posesión de la mayoría de sus acciones o por disposición legal, cuyos ingresos de no mercado sean superiores al 50%.

El artículo 4.1 del R.D. 1463/2007 establece que las entidades locales, sus organismos autónomos y los entes públicos dependientes de aquellas, que presenten servicios o produzcan bienes no financiados mayoritariamente con ingresos comerciales, aprobarán, ejecutarán y liquidarán sus presupuestos consolidados, ajustándose al principio de estabilidad definido en los apartados 1 y 3 del artículo 19 de la LGEP. Mientras que las restantes entidades públicas empresariales, sociedades mercantiles y demás entes de derecho público dependientes de las entidades locales, aprobarán, ejecutarán y liquidarán sus respectivas cuentas de pérdidas y ganancias en situación de equilibrio financiero.

Esta Sociedad Mercantil presenta sus estados de previsión en una posición de equilibrio financiero deducido de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias – Previsión 2016, **no estimando pérdidas en el resultado del ejercicio, como sucede en el presente caso.**

## 2.- PRESUPUESTO DE CAPITAL:

ESTADO DE DOTACIONES	IMPO RTE	ESTADO DE RECURSOS	IMPORTE
<b>1. INMOVILIZADO MATERIAL:</b>	<b>0,00</b>	<b>1. SUBVENCIONES DE CAPITAL</b>	<b>0,00</b>
Terrenos	0,00	De la Entidad Local (*)	0,00
Edificios y otras construcciones	<b>0,00</b>	De Organismos Autónomos	0,00
Maquinaria, instalaciones y utillaje	0,00	Otras subvenciones	0,00
Elementos de transporte	0,00		0,00
Mobiliario y enseres	0,00	<b>2. APORTACIONES CAPITAL</b>	<b>0,00</b>
Equipos para información	0,00	De la Entidad Local	0,00
Repuestos para inmovilizado	0,00	De Organismos Autónomos	0,00
Otro inmovilizado material	0,00	De Préstamos	0,00
Instalaciones complejas especializadas	0,00		0,00

TOTAL DOTACIONES	0,00	TOTAL RECURSOS	0,00
------------------	------	----------------	------

### 3.- PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN:

**3.1 Inversiones reales y financieras durante el ejercicio:** Las inversiones para 2016 se detallan en los siguientes párrafos.

#### 3.2. Relación de objetivos a alcanzar y rentas a generar:

A fecha de estado se ha tramitado ante el Instituto Canario de la Vivienda el cambio de régimen de la promoción de once viviendas en la calle Tindaya 4 del núcleo urbano de La Cruz Santa, pasando de régimen de compraventa a régimen de arrendamiento con opción de compra a diez años y dicha promoción cuenta con la correspondiente calificación definitiva de vivienda protegida.

La actividad empresarial de VIVIRE, S.L. para el año 2016 se incardinará en promocionar el arrendamiento de, como mínimo, seis viviendas de la citada promoción otorgando a los arrendatarios un derecho de opción de compra a ejercer a los diez años del otorgamiento de la calificación definitiva de la promoción, con ello se facilita la primera adquisición de vivienda, ya que los arrendatarios pueden optar a la compra de la misma.

A tal efecto se trabaja en la elaboración de unas bases donde se fijarán los requisitos que han de cumplir los solicitantes interesados, regular el procedimiento de adjudicación de las viviendas y, asimismo, las cláusulas que rigen el contrato de arrendamiento con opción a compra.

Vista la calificación definitiva de vivienda protegida de régimen especial en arrendamiento a diez años que fijan los precios y la renta anual máxima, y pendiente del correspondiente estudio de mercado, se puede hacer una mera previsión de lo que podría ser una renta anual máxima para estas viviendas que puede estar en torno a los 300 ó 350 euros al mes, según su superficie.

Se estima que el procedimiento de adjudicación pueda estar resuelto en el mes de abril de 2016, arrendándose seis viviendas a razón de 300 euros al mes. A la vista de las bases en redacción, el setenta por ciento de la renta mensual descontará el precio de la futura compraventa. Asimismo, se prevé exigir a los arrendatarios una prima a cuenta del precio que se estima en 2.000 euros.

*Sobre este particular indicar que el apartado 2.d de la Disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, conforme a la redacción dada por el apartado veinticuatro del artículo único de R.D. 1713/2010, de 17 de diciembre, por el que se modifica el R.D. 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, donde se recogen una serie de medidas para hacer frente a la coyuntura económica del sector, recoge expresamente que "d) Las Comunidades Autónomas podrán autorizar a los propietarios de las viviendas protegidas calificadas definitivamente para venta en el marco de planes estatales de vivienda, y que no hubieran sido vendidas a personas físicas, a que las pongan en arrendamiento. Las rentas máximas aplicables serán las establecidas en este Real Decreto para las viviendas protegidas en alquiler a*

10 años. El precio de venta, transcurrido el plazo de tenencia en régimen de arrendamiento, será el que corresponda, en ese momento, a una vivienda protegida de nueva construcción, en la misma ubicación, calificada para venta”.

Es por ello por lo que a la luz de lo previsto en el apartado 2.d de la Disposición transitoria primera del Real Decreto 2066/2008, con el objetivo de articular los mecanismos procedimentales oportunos tendentes a buscar una salida para las 11 viviendas protegidas promovidas por VIVIRE mediante su **puesta a disposición en alquiler con opción a compra**.

Por otro lado, se mantiene abierto el procedimiento de venta de las 4 viviendas para jóvenes en Régimen Especial localizadas en Icod el Alto, según acuerdo del consejo de administración de fecha 12 de febrero de 2009.

Se lleva a cabo la gestión del banco de viviendas libres de titularidad privada en régimen de alquiler de Los Realejos con la entrada en vigor de la ordenanza municipal que lo regula y la reciente modificación de la misma que da entrada a las viviendas protegidas. Su finalidad es informar y facilitar el contacto entre propietarios de viviendas ubicadas en Los Realejos y futuros arrendatarios para coadyuvar en la consecución del derecho de toda persona a una vivienda digna y adecuada, a la vez que servir de vehículo de comunicación con aquellos titulares de inmuebles vacíos que en el momento actual precisen de su ocupación. Se pretende animar a los propietarios de inmuebles vacíos a la puesta a disposición en favor de terceros a través del arrendamiento con la garantía de intermediación municipal así como a los terceros en búsqueda de vivienda.

Se presta colaboración al Instituto Canario de la Vivienda, mediante el convenio de colaboración firmado el día 9 de enero de 2012, en el procedimiento de adjudicación de viviendas protegidas de promoción pública de nueva construcción así como para la implantación, inscripción y acceso a los datos del Registro Público de Demandantes de Viviendas Protegidas de Canarias.

### Previsiones de Ingresos:

Concepto	Importe Mensual (medio)	Número de Viviendas (mínimo)	Número de Meses (Abril/Dic)	Total Año
Alquiler Mensual	300,00	6	9	16.200,00

### 3.3 Memoria de actividades:

No se contempla la contratación de personal eventual para la anualidad 2016

Anexo de Personal: (Se excluyen otros complementos retributivos)

PERSONAL	CATEGORÍAS	GRU POS	Nº	RETRIB.	TOTAL
Personal administrativo:					

TOTAL PUESTOS...				

**SEGUNDO.-** Dar traslado del presente acuerdo al Ayuntamiento de Los Realejos, con el fin de que se incorpore en el presupuesto general consolidado de la entidad.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se retira la Secretaria Accidental con objeto de redactar el acta de la sesión, que posteriormente es aprobada por todos los miembros presentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 99 del Reglamento del Registro Mercantil, y acto seguido, de orden de la Presidencia se da por terminada la sesión, siendo las ocho horas, cuarenta y cinco minutos, de todo lo cual, yo, la Secretaria Accidental, doy fe.

Vº Bº

EL PRESIDENTE