



AYUNTAMIENTO PLENO

SESION EXTRAORDINARIA CORRESPONDIENTE AL DIA 30 DE MARZO de 2012

En la Ciudad de Niebla, a treinta de marzo de 2012, en el Salón de Sesiones de esta Casa Consistorial, bajo la Presidencia de la Sra. Alcaldesa-Presidenta: DÑA. LAURA PICHARDO ROMERO y asistiendo los Sres. Concejales D. FELIPE RIVEIRO CONTIOSO, DÑA. Mª ISABEL GONZALEZ CARMELO, D. FRANCISCO VEGA CABELLO, DÑA. SARA MORALES GREGORIO, D. FRANCISCO VIEJO DELGRADO, DÑA. ANGELA RAMOS HERNANDEZ, D. FELIX CASTILLO PALACIO, DÑA. Mª JOSE GONZALEZ GALLEGO, D. ANTONIO FERNANDEZ REGIDOR Y D. GONZALO AMADOR GALLEGO, asistidos por el Secretario de la Corporación D. Pedro M. Broncano Galea, se reúne el Pleno a las nueve horas treinta minutos del día de la fecha, con objeto de celebrar la sesión extraordinaria, para tratar el siguiente

ORDEN DEL DIA

1.- Dación de Cuenta de la remisión al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de relación certificada de obligaciones pendientes de pago que reúnen los requisitos establecidos en el Real Decreto Ley 4/2012, de 24 de Febrero.

2.- Aprobación, si procede, de Plan de Ajuste, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Ley 4/2012, de 24 de Febrero.

1.- DACIÓN DE CUENTA DE LA REMISIÓN AL MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS DE RELACIÓN CERTIFICADA DE OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO QUE REÚNEN LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL REAL DECRETO LEY 4/2012, DE 24 DE FEBRERO.

Por la Sra. Alcaldesa se da cuenta que con fecha 13.03.2012, ha sido remitida por el Secretario-Interventor al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas por vía telemática y con firma electrónica, la relación certificada de todas las obligaciones pendientes de pago de esta Corporación, conforme dispone el art. 3 del R.D. Ley 4/2012, de 24 de febrero, por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales.

El resumen es el siguiente:



JUNTA DE ANDALUCÍA

El Ayuntamiento de Niebla se compromete a aplicar las medidas indicadas en el presente plan de ajuste.

Actas y Resoluciones
de las Entidades Locales

Quinto.- El Ayuntamiento de Niebla se compromete a remitir toda la información que el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas considere necesaria para el seguimiento del cumplimiento de este plan de ajuste, así como cualquier otra información adicional que se considere precisa para garantizar el cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria, los límites de deuda pública y las obligaciones de pago a proveedores.

Abierto debate toma la palabra en primer lugar el Concejal Portavoz del Grupo Popular D. Gonzalo Amador Gallego, que pregunta al Concejal del Grupo Andalucista D. Francisco Viejo Delgrado, en virtud de la relación institucional que mantiene con GIAHSA, cual es la situación de la deuda que este organismo mantiene con el Ayuntamiento y si se va a abonar próximamente.

D. Francisco Viejo Delgrado responde que, aunque no va a responder a D. Gonzalo Amador porque él está aquí como Concejal del PA y no como un cargo de GIAHSA, informa a la Sra. Alcaldesa, que "probablemente se pagará a finales de abril y que aprovecha para pedir que cuando se reciba el dinero, parte del mismo se utiliza para cancelar la deuda pendiente con proveedores".

Tanto el PP como el PA se muestran a favor de la aprobación del Plan de Ajuste.

El Concejal Portavoz del Grupo Andalucista D. Félix Castillo Palacio, pregunta por los compromisos futuros que supone la aprobación del Plan de Ajuste, siendo informado de los mismos por el Sr. Secretario-Interventor.

La Sra. Alcaldesa Dña. Laura Pichardo Romero manifiesta su apoyo al Plan de Ajuste, con las siguientes puntualizaciones:

"1) Apoyamos cualquier medida que vaya dirigida al pago efectivo de deudas generadas con proveedores por parte de las Administraciones Públicas.

2) Nuestro partido, no obstante, ve demasiados puntos "oscuros" en el procedimiento propuesto por el Gobierno, tanto en el propio Decreto, como en la posterior Orden que aprueba el modelo de Plan de Ajuste.

3) Al margen de nuestra posición respecto al Plan de Ajuste, es importante que introduzcamos en el debate plenario algunos elementos significativos: a) beneficiaría claramente a los bancos, b) establece un calendario de devolución del préstamo que en muchos casos, puede llegar a ser inasumible por parte de muchos Ayuntamientos, legítimamente elegida por el pueblo, a favor de los técnicos municipales, en especial la intervención municipal".

Sometido a votación, se aprueba el Plan de Ajuste por unanimidad de los once miembros corporativos presentes.

Y no habiendo mas asuntos de que tratar, el Sr. Alcalde-Presidente dio por finalizada la sesión a las diez horas quince minutos del día de la fecha, para extender la presente acta que ofrecen firmar todos los asistentes de que certifico.

ANEXO I

PLAN DE AJUSTE DE LA ENTIDAD LOCAL: *(Denominación)*
AYUNTAMIENTO DE NIEBLA

Ir a.....

A) SITUACIÓN ACTUAL Y PREVISIONES

B) AJUSTES PROPUESTOS EN EL PLAN

C) DECLARACIONES

Antes de enviar el plan de ajuste compruebe que se han cumplimentado correctamente las tres hojas que contiene.
Recuerde que los importes se expresarán en miles de euros

CONTENIDO DEL PLAN DE AJUSTE

Luzmila

INFORMACIÓN GENERAL DEL PLAN DE AJUSTE

Informe sobre el ajuste

Descripción de las medidas de ajuste	Cumplimiento: Hito generado respecto a la liquidación del ejercicio 2011									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.1. Descripción de las medidas de ajuste										
1.2. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
1.3. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
1.4. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
1.5. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
1.6. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
1.7. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
1.8. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
1.9. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
1.10. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
MONEDAS GENERALES POR LOS RECURSOS ASIGNADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE AJUSTE	184.74	107.06	174.38	174.38	174.38	174.38	174.38	174.38	174.38	174.38
De los cuales corresponden al Plan de Ajuste y a la Ley de Presupuesto	184.74	107.06	174.38	174.38	174.38	174.38	174.38	174.38	174.38	174.38

Informe sobre el ajuste

Descripción de las medidas de ajuste	Cumplimiento: Hito generado respecto a la liquidación del ejercicio 2011									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
2.1. Descripción de las medidas de ajuste										
2.2. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
2.3. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
2.4. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
2.5. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
2.6. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
2.7. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
2.8. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
2.9. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
2.10. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
MONEDAS GENERALES POR LOS RECURSOS ASIGNADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE AJUSTE	61.62	26.86	653.03	108.64	108.64	108.64	108.64	108.64	108.64	108.64
De los cuales corresponden al Plan de Ajuste y a la Ley de Presupuesto	61.62	26.86	653.03	108.64	108.64	108.64	108.64	108.64	108.64	108.64

Informe sobre el ajuste

Descripción de las medidas de ajuste	Cumplimiento: Hito generado respecto a la liquidación del ejercicio 2011									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
3.1. Descripción de las medidas de ajuste										
3.2. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
3.3. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
3.4. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
3.5. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
3.6. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
3.7. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
3.8. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
3.9. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
3.10. Estado de cumplimiento de las medidas de ajuste										
MONEDAS GENERALES POR LOS RECURSOS ASIGNADOS A LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE AJUSTE	11.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
De los cuales corresponden al Plan de Ajuste y a la Ley de Presupuesto	11.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

(1) Comprometer con el ejercicio el gasto destinado para el ajuste en la ejecución.

Supuesto financiero

Moneda de la República

Moneda de la República

Moneda de la República

Moneda de la República

Moneda de la República

Servicio público	Periodo 2015 - 2021												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOT	
Servicio público 1: Administración de justicia													
Cuentas por pagar													
Préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicio público 2: Salud de la comunidad													
Cuentas por pagar													
Préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicio público 3: Servicio de atención de emergencias													
Cuentas por pagar													
Préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicio público 4: Servicio de atención de emergencias													
Cuentas por pagar													
Préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicio público 5: Emergencias													
Cuentas por pagar													
Préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicio público 6: Hospitalarios													
Cuentas por pagar													
Préstamos	16,00	12,28	14,44	10,87	14,63	11,78	11,78	10,87	10,87	11,78	10,87	8,98	3,04
Total	16,00	12,28	14,44	10,87	14,63	11,78	11,78	10,87	10,87	11,78	10,87	8,98	3,04
Servicio público 7: Salud y bienestar													
Cuentas por pagar													
Préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicio público 8: Salud y bienestar													
Cuentas por pagar													
Préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicio público 9: Educación													
Cuentas por pagar													
Préstamos	106,00	109,58	20,57	30,45	55,28	9,34	-77,9	-12,11	69,31	-83,53	52,84	-8,83	-8,83
Total	106,00	109,58	20,57	30,45	55,28	9,34	-77,9	-12,11	69,31	-83,53	52,84	-8,83	-8,83
Servicio público 10: Patrimonio													
Cuentas por pagar													
Préstamos	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicio público 11: Patrimonio													
Cuentas por pagar													
Préstamos	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Total	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Servicio público 12: Transporte colectivo urbano de pasajeros													
Cuentas por pagar													
Préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicio público 13: Gestión municipal													
Cuentas por pagar													
Préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Banco de entidades públicas (B)													
Cuentas por pagar													
Préstamos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL SERVIDOR PÚBLICO													
Cuentas por pagar	16,00	12,28	14,44	10,87	14,63	11,78	11,78	10,87	10,87	11,78	10,87	8,98	3,04
Préstamos	122,00	125,86	24,47	34,45	59,28	13,68	-68,61	-12,11	65,31	-71,75	56,84	-8,83	-8,83
Total	138,00	138,14	38,91	45,32	73,91	25,46	-56,83	-24,92	76,18	-60,97	67,71	0,15	-11,79

(B) Complementar con el siguiente cargo número (no hacer todo en la respuesta):

(B) En el documento por que se acompaña se detalla la forma de financiación y el impacto financiero

CONTENIDO DEL PLAN DE AJUSTE

[Ir al índice](#)

Compromisos declarados por la Entidad local

AYUNTAMIENTO DE NIEBLA

(Denominación)

CIF de la Entidad local

P2105300D

1. Declaración expresa de la Entidad local comprometiéndose a adoptar las medidas previstas en el plan de ajuste para garantizar la estabilidad presupuestaria, límites de deuda y los plazos de pago a proveedores, por un periodo coincidente con el de amortización de la operación de endeudamiento que se prevea concertar en el marco del Real Decreto-ley 4/2012, de 24 de febrero (que será como máximo de 10 años de duración).
2. Declaración expresa de la Entidad local comprometiéndose a aplicar las medidas indicadas en el presente plan de ajuste
3. Declaración expresa de la Entidad local comprometiéndose a remitir toda la información que el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas considere necesaria para el seguimiento del cumplimiento de este plan de ajuste, así como cualquier otra información adicional que se considere precisa para garantizar el cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria, los límites de deuda pública y las obligaciones de pago a proveedores.
4. El presente plan de ajuste ha sido aprobado por el Pleno de la Entidad en sesión del día

30/03/2012

(dd/mm/aaaa)

con el informe favorable del interventor local.

(marcar con una x)

desfavorable

**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
NIEBLA**

PLAN DE AJUSTE

AYUNTAMIENTO DE NIEBLA

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
NIEBLA

Unidad: miles de euros

El presente Plan de Ajuste está formado por dos partes diferenciadas:

- Un diagnóstico económico-financiero de la Hacienda Municipal y sus entidades dependientes.
- Un plan de medidas que afectan tanto a ingresos como a gastos y que llevan a la corrección de los desequilibrios detectados.

1.- DIAGNÓSTICO ECONÓMICO-FINANCIERO. AYUNTAMIENTO DE NIEBLA.

Del análisis realizado sobre la situación económica y financiera del Ayuntamiento de Niebla, referente al ejercicio 2011, cabe apuntar las siguientes conclusiones:

- Los ingresos corrientes han sido suficientes para financiar los gastos corrientes, manteniéndose asimismo un saldo no financiero positivo, si bien una vez aplicados los ajustes SEC, refleja una necesidad de financiación de 47,12.
- El remanente de tesorería señala un saldo notoriamente positivo (1.289,58), aunque se hace notar que carece de una aplicación realista de los derechos de dudoso cobro, que una vez aplicados conforme al sistema determinado por la Cámara de Cuentas de Andalucía (medida necesaria a tomar para el ejercicio 2012), reflejaría un saldo positivo de únicamente 24,32.

EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE NIEBLA El volumen de endeudamiento financiero se sitúa en valores elevados: 1.305,99 en cuanto a las operaciones existentes a largo plazo y 140,07 a corto plazo.

- La deuda con proveedores asciende a 361,82, de las cuales 50,97 derivan de subvenciones concedidas por la Junta de Andalucía, pendientes de abonar al día de la fecha por la Comunidad Autónoma.
- El análisis de la eficiencia recaudatoria en los ingresos corrientes apunta la necesidad de mejorar su gestión, así como potenciar la inspección tributaria para descubrir hechos imposables no gravados (señaladamente, como se dirá más adelante, en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y en la Tasa por Licencias Urbanísticas).
- En cuanto a los servicios públicos, se observan desviaciones negativas, que habrán de soslayarse tanto con el aumento de los ingresos necesarios para su financiación como en la disminución progresiva del coste de los mismos.

2.- DIAGNÓSTICO ECONÓMICO-FINANCIERO DE LA ENTIDAD PÚBLICA MUNICIPAL SOCIEDAD DE NIEBLA PARA LA VIVIENDA, S.L.

- De su contabilidad se desprende una deuda con proveedores de 158,91, que habrá de aquilatarse con el desarrollo de una nueva promoción de viviendas, que arrojaría un beneficio suficiente para afrontar el pago de la deuda pendiente. Se acompaña detalle y acuerdo de aprobación en este mismo documento.

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
NIEBLA

3.- MEDIDAS SOBRE INGRESOS.

Las medidas que se proponen sobre los ingresos serían:

- Potenciar la inspección tributaria sobre hechos imposibles no gravados, esencialmente sobre el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza y la Tasa de Licencias por otorgamiento de Licencias Urbanísticas exigidas por la Legislación del Suelo y Ordenación Urbana, que entendemos que produciría un 20% de aumento de la recaudación en los susodichos tributos en el año 2012 y un 5% en el resto de anualidades escenario de la operación de endeudamiento del R.D. Ley 4/2012.
- Correcta financiación de tasas y precios públicos.

Se prevé un aumento en la recaudación de un 20% el primer año 2012 y un 5% en los siguientes, derivados de la correcta aplicación de la Tasa de Licencia Urbanística en lo que afecta a la valoración del Presupuesto de Ejecución Material de las Obras, que influiría decididamente en el Coste del Servicio de Gestión Urbanística, deficitario en el presente ejercicio.

- En la Medida 5 (Otras medidas por el lado de los ingresos), se ha contado con el ingreso derivado del canon por la concesión de la gestión integral del agua y saneamiento a la empresa GIAHSA, que habrá de reportarnos unos ingresos anuales a partir de 2012 de 139,74.

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
NIEBLA

4.- MEDIDAS SOBRE GASTOS.

La desviaciones negativas en el coste de los Servicios Hospitalarios, Sociales y Asistenciales, Educativos, Deportivos, Protección Civil, Gestión Urbanística y sobre todo Culturales, que abarcan los Espectáculos y Ocio, requieren realizar un esfuerzo suficiente y estable que las compense adecuadamente.

En consecuencia se ha determinado realizar una **disminución progresiva de un 5% en el coste de todos los servicios apuntados, a excepción de los Culturales, incluyendo los Espectáculos y Ocio, cuyo coste se compromete a reducir la Corporación en un 10% anualmente.**

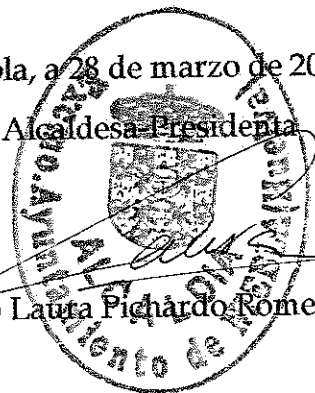
En cuanto al Resto de Servicios Públicos, se han incluido los de Cementerio, Mercado y Piscina; si bien los dos primeros se financian adecuadamente con los ingresos que producen, hemos considerado necesario que se **reduzca en un 5% progresivo el coste del servicio de piscina** que entre ellos es el que presenta una desviación negativa más acusada (31,5).

Finalmente, en cuanto a **otro tipo de medidas**, se entiende imprescindible que se proceda a una estimación realista de los derechos de dudoso cobro, que hará que se refleje de manera fiel el Remanente de Tesorería de la hacienda municipal.

Niebla, a 28 de marzo de 2012.

Alcaldesa-Presidenta

Fdo Laura Pichardo Romero.



D. JESÚS REDONDO CARRASCO, mayor de edad, con D.N.I. 48.930.306-Z, en su calidad de Secretario del Consejo de Administración de la entidad "**SOCIEDAD DE NIEBLA PARA LA VIVIENDA, S.L.**" con domicilio social en Niebla (Huelva), Plaza Santa María, número 1 y C.I.F. B-21261060, inscrita en el Registro Mercantil de Huelva, al Tomo 480, Folio 129, Hoja H-6904,

CERTIFICA:

I.- Que según consta en el Libro de Actas de esta Sociedad, existe una del Consejo de Administración de la "**SOCIEDAD DE NIEBLA PARA LA VIVIENDA, S.L.**" de fecha 27 de Marzo de 2012, donde consta que habiéndose convocado en tiempo y forma, se reunieron los Sres. Consejeros: D^a. Laura Pichardo Romero, D. Felipe Rivero Contioso, D^a Ángela Ramos Hernández, D. Félix Castillo Palacio y D^a Sara Morales Gregorio; asistidos por el Secretario del Consejo de Administración D. Jesús Redondo Carrasco, se adoptó respecto al ASUNTO SEGUNDO del Orden del Día, el siguiente acuerdo que, a continuación, se transcribe a tenor literal del acta:

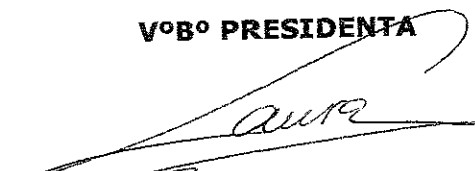
"SEGUNDO.- Aprobación de Plan de Ajuste de la Sociedad y su remisión a Intervención del Ayuntamiento de Niebla, para su inclusión, en su caso, en el plan de ajuste a aprobar por el Pleno de la Corporación antes del 31 de marzo de 2012, conforme al artículo 7 del Real Decreto-ley 4/2012, de 24 de febrero, por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales...

...Tras someterlo a votación, se aprueba por **unanimidad de los Consejeros presentes** el plan de ajuste de la Sociedad, cuyo texto se incorpora a la presente acta como parte integrante de la misma, y su remisión a Intervención del Ayuntamiento de Niebla, para su inclusión, en su caso, en el plan de ajuste a aprobar por el Pleno de la Corporación antes del 31 de marzo de 2012, conforme al artículo 7 del Real Decreto-ley 4/2012, de 24 de febrero, por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales."

II.- Que asimismo certifica que el plan de ajuste aprobado por el Consejo de Administración e incorporado al acta de la reunión del Consejo de Administración celebrada el 27 de marzo de 2012, como parte integrante de la misma, es el mismo cuya copia se incorpora al presente documento suscrito por el Secretario con el Visto Bueno de la Presidenta.

Y para que conste a los efectos oportunos se expide la siguiente certificación en, Niebla, (Huelva) a 29 de Marzo de 2012.

VºBº PRESIDENTA


Fdo. Laura Pichardo Romero



SECRETARIO


Edo. Jesús Redondo Carrasco

**INFORME DE VIABILIDAD SOCIEDAD DE NIEBLA PARA LA VIVIENDA,
S.L.**

ÍNDICE:

1.- ANTECEDENTES

2.- SITUACIÓN ACTUAL

3.- EMBARGOS Y RECAMACIONES

4.- PLAN DE VIABILIDAD

ANEXOS

ANEXO I: INFORME DE VIABILIDAD CALLE BONARES, NIEBLA.

INFORME DE VIABILIDAD CALLE BONARES –NIEBLA (HUELVA)

1.- ANTECEDENTES

De la contabilidad de la Sociedad de Niebla para la Vivienda, S.L. ejercicio 2009 se desprende que la sociedad tiene una deuda con el proveedor Grupo Equion Constructores, S.L.U. procedente de ejercicios anteriores por importe de 158.913,81.-€ (CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO).

2.- SITUACIÓN ACTUAL

El pasado 26 de febrero, entró en vigor el Real Decreto – Ley 4/2012, de 24 de febrero publicado en el BOE número 48/2012, por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales.

La sociedad comunicó a la autoridad competente la deuda con Grupo Equion Constructores, S.L.U. por el importe mencionado.

3.- EMBARGOS Y RECLAMACIONES

Seguridad Social

Con fecha 25 de junio de 2009 la Sociedad de Niebla para la Vivienda, S.L. recibió notificación de la Seguridad Social por la que se le comunicaba el embargo de la facturación, garantía o derechos económico que la sociedad tuviera pendientes de abonar a Grupo Equion Constructores, S.L.U. por un importe total de 598.103,44.-€.

Agencia Tributaria

Con fecha 24 de febrero de 2010 la Sociedad de Niebla para la Vivienda, S.L. recibió de la Agencia Tributaria diligencia por la que quedaban embargados los créditos que a favor de Grupo Equion Constructores, S.L.U. tuviese la sociedad de Niebla por importe de 372,00.-€.

Reclamaciones obra

La Sociedad de Niebla para la Vivienda, S.L. reclama a Grupo Equion Constructores, S.L.U. la reparación de una serie de desperfectos en las viviendas ejecutadas (9 viviendas unifamiliares adosadas de Protección Oficial en la barriada de Asiand) en base al informe emitido por el Arquitecto Técnico municipal.

Con fecha 8 de junio y 4 de octubre de 2010 se enviaron burofaxes reclamando el arreglo de los desperfectos.

3.- FINANCIACIÓN

Sin tener en cuenta las consideraciones del punto segundo y suponiendo que estas se resolviesen de forma favorable al proveedor de manera que no modificasen el importe adeudado por la Sociedad de Niebla para la Vivienda, S.L., la sociedad necesitaría financiación necesaria para abonar al proveedor los 158.913,81.-€ mencionados en el punto primero.

El plan de viabilidad para financiar la deuda pendiente con el proveedor se basa en el desarrollo de a promoción de la Calle Bonares en Niebla (Huelva).

La promoción de la calle Bonares consta de 32 viviendas de VPO con garajes y trasteros que con un coste aproximado de 2.725.000,00.-€ y unos ingresos de 3.235.000,00.-€ dejarían un beneficio para la sociedad de 510.000,00.-€ suficiente para afrontar el pago de la deuda pendiente.

Se adjunta al presente informe como documento anexo número 1 informe de viabilidad con los datos de la promoción.

Niebla, 20 marzo de 2.012.

**SOCIEDAD DE NIEBLA PARA LA VIVIENDA, S.L.**

AVANCE INFORME VIABILIDAD EN NIEBLA - HUELVA

DATOS PROMOCIÓN C/ BONARES

19/03/2012

COSTOS CONSTRUCCIÓN:

	M2 CONSTRUIDOS	COSTE /m2	TOTAL
SOTANO	1.368,30	275,00	376.282,50 €
VIVIENDAS	3.080,10	550,00	1.694.055,00 €
TOTAL PROMOCION C/BONARES	4.448,40		2.070.337,50 €

VENTAS:

	SUPERFICIE	PRECIO /m2	TOTAL
VIVIENDAS	2.297,80	1.212,80	2.786.771,84 €

Aparcamientos: 449,20 m2 x 727,68 (60%) 326.873,86 €
Trasteros (32) 165,83 m2 x 727,68 (60%) 120.671,17 €

	SUPERFICIE	PRECIO /m2	TOTAL
TOTAL SOTANO	615,03	727,68	447.545,03 €

TOTAL PROMOCION C/ BONARES	3.234.316,87 €
-----------------------------------	-----------------------



AVANCE INFORME VIABILIDAD EN NIEBLA - HUELVA

SOCIEDAD DE NIEBLA PARA LA VIVIENDA, S.L.

		ESTUDIO VENTAS PROMOCIÓN C/ BONARES				19/03/2012
PRECIO/M2 1.212,80 €/m2 útil	PLANTA BAJA	SUPERFICIES ÚTILES			PRECIO VIVIENDA	
		BAJA	PRIMERA	SEGUNDA		ATICO
PORTAL 1	LETRA A	64,80			78.589,44 €	
	LETRA B	54,85			66.522,08 €	
	LETRA C	80,00			97.024,00 €	
	LETRA D	78,45			95.144,16 €	
	LETRA A		58,60		71.070,08 €	
	LETRA B		62,90		76.285,12 €	
	LETRA C		81,85		99.267,68 €	
	LETRA D		80,30		97.387,84 €	
	LETRA E		63,65		77.194,72 €	
	LETRA A			58,60	71.070,08 €	
PORTAL 2	LETRA B			62,90	76.285,12 €	
	LETRA C			81,85	99.267,68 €	
	LETRA D			80,30	97.387,84 €	
	LETRA E			63,65	77.194,72 €	
	LETRA C				87,60	106.241,28 €
PORTAL 2	LETRA D				88,60	107.454,08 €
	LETRA A	64,80			78.589,44 €	
	LETRA B	54,85			66.522,08 €	
	LETRA C	80,00			97.024,00 €	
	LETRA D	78,45			95.144,16 €	
	LETRA A		58,60		71.070,08 €	
	LETRA B		62,90		76.285,12 €	
	LETRA C		81,85		99.267,68 €	
	LETRA D		80,30		97.387,84 €	
	LETRA E		63,65		77.194,72 €	
PORTAL 2	LETRA A			58,60	71.070,08 €	
	LETRA B			62,90	76.285,12 €	
	LETRA C			81,85	99.267,68 €	
	LETRA D			80,30	97.387,84 €	
	LETRA E			63,65	77.194,72 €	
PORTAL 2	LETRA A				87,60	106.241,28 €
	LETRA C				88,60	107.454,08 €
	LETRA D				352,40	-
	TOTAL POR PLANTAS					2.786.771,84 €
	TOTAL PISOS C/BONARES					2.297,80
TOTAL PISOS C/BONARES					694,60	
TOTAL PISOS C/BONARES					694,60	
TOTAL PISOS C/BONARES					352,40	
TOTAL PISOS C/BONARES					2.297,80	
TOTAL PISOS C/BONARES					2.786.771,84 €	
UNIDADES	SUPERF. TOTAL	PRECIO/m2	IMPORTE TOTAL	IMPORTE TOTAL		
GARAJES	449,20	727,68	326.873,86	326.873,86		
TRASTEROS	165,83	727,68	120.671,17	120.671,17		
TOTAL SOTANOS C/BONARES	615,03	-	447.545,03 €	447.545,03 €		
TOTAL VENTAS PROMOCIÓN C/BONARES					3.234.316,87 €	

PROMOCIÓN NIEBLA CALLE BONARES	ESTUDIO APROXIMADO PENDIENTE DE CONFIRMAR ANTES DE INICIAR VENTAS
32 viviendas VPO en bloque	
4.448,40 m2 CONSTRUIDOS TOTALES	19/03/2012
2.297,80 m2 SUPERFICIE UTIL DE VIVIENDA	

		TOTAL
TOTAL COSTES		2.722.970,92 €
0,00%	COSTE SUELO	- €
3,67%	COSTE URBANIZACIÓN	100.000,00 €
2,75%	HONORARIOS FACULTATIVOS	74.900,00 €
	1,41% Proyecto ejecución	38.300,00 €
	0,60% Dirección de obra	16.400,00 €
	0,60% Aparejador	16.400,00 €
	0,07% Estudio Seguridad y Salud	1.900,00 €
	0,07% Coordinación Seguridad y Salud	1.900,00 €
76,03%	COSTE EDIFICACIÓN	2.070.337,50 €
	76,03% Presupuesto Ejecución Contrata	2.070.337,50 €
3,75%	GASTOS LEGALES PROMOCIÓN	102.004,45 €
	0,64% <u>Licencia de obras</u>	<u>17.397,79 €</u>
	0,18% <u>Tasaciones</u>	<u>5.000,00 €</u>
	1,36% <u>Declaración Obra Nueva y Div. Horizontal</u>	<u>37.139,78 €</u>
	Impuestos A.J.D.	34.800,00 €
	Notaría	1.443,87 €
	Registro Propiedad	895,91 €
	1,50% <u>Ampliación Préstamo hipotecario subrogable</u>	<u>40.906,88 €</u>
	Impuestos A.J.D.	38.850,00 €
	Notaría	1.274,13 €
	Registro Propiedad	782,75 €
	0,06% <u>Final de Obra</u>	<u>1.560,00 €</u>
	Notaría	480,00 €
	Registro Propiedad	1.080,00 €
1,92%	GASTOS FINANCIEROS PROMOCIÓN	52.297,28 €
	1,90% <u>Ampliación Préstamo</u>	<u>51.800,00 €</u>
	Comisión	12.950,00 €
	Intereses préstamo	38.850,00 €
	0,02% <u>Avales cliente</u>	<u>497,28 €</u>
11,88%	GASTOS GESTION	323.431,69 €
TOTAL VENTAS		3.234.316,87 €
RESULTADO		511.345,95 €

PRÉSTAMO HIPOTECARIO (80% importe ventas)	2.590.000 €
COSTE EJECUCIÓN m2 Construido Sótano	275,00 €
COSTE EJECUCIÓN m2 Construido Altura	550,00 €

	TOTAL	TOTAL/PPTO. EJECUCIÓN
GASTOS GENERALES ESTIMADOS	229.201,73 €	11,07%

	m2
Superficie Construida en Sótano	1.368,30
Superficie Construida en altura	3.080,10
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	4.448,40
Superficie Útil en Sótano (solo Garajes)	449,20
Superficie Útil en Sótano (solo Trasteros)	165,83
Superficie Útil en Sótano (resto no comercializable)	524,93
Superficie Útil Viviendas	2.297,80
TOTAL SUPERFICIE UTIL	3.437,76