

PIMESA
**Programa anual de actuación, inversión
y financiación, ejercicio 2018**



EXTRACTO DEL PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PIMESA PARA EL EJERCICIO 2018, APROBADO POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE PIMESA EN SESIÓN CELEBRADA EL 30 DE OCTUBRE DE 2017

ÍNDICE

A) ACTIVIDADES A REALIZAR EN EL EJERCICIO 2018

B) INVERSIONES Y FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA EL EJERCICIO 2018

- 1.- Estado de inversiones reales y financieras a efectuar durante 2018.
- 2.- Fuentes de financiación de las inversiones.

C) ESTADOS DE PREVISIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PIMESA PARA EL EJERCICIO 2018

- 1.- Balance de situación al 31/12/2017 y al 31/12/2018.
- 2.- Cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios anuales terminados al 31/12/2017 y al 31/12/2018.
- 3.- Notas a los estados de previsión.

(Cifras expresadas en euros)

Octubre de 2017

A) ACTIVIDADES A REALIZAR EN EL EJERCICIO 2018

Las actividades a realizar en el año 2018 consistirán en el desarrollo de los proyectos y actividades que a continuación se relacionan:

ÁREA INMOBILIARIA

1. Gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio San Antón de Elche

- Características de la actuación
- Modelo de gestión para la comercialización de las viviendas
- Edificación de viviendas en la Parcela nº 1 del PRIM
- Edificación de viviendas en la Parcela nº 2 del PRIM
- Edificación de viviendas en la Parcela nº 4 del PRIM
- Reurbanización
- Subvenciones a la Edificación, Reurbanización y Equipo Técnico de Gestión
- Liquidación de ingresos y gastos con el Ayuntamiento de Elche

2. Promoción de viviendas

- Solar en el Sector E-5

3. Gestión de suelo industrial

- Sector E-40, Unidad de Ejecución 2, Elche Parque Empresarial
- Ampliación Elche Parque Empresarial

4. Promoción de Elche Campus Tecnológico en Elche Parque Empresarial

- Promoción del Edificio 77a.1
- Promoción del Edificio 77b.1

5. Gestión de las Encomiendas de construcción de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal de Elche

- Nichos Manzana B Cementerio Municipal
- Nichos en la Rotonda situada en la zona norte del Cementerio

6. Comercialización de inmuebles terminados propiedad de PIMESA

▪ Solares

Para uso industrial y terciario

- Solares en "Elche Parque Empresarial"

Para uso residencial

- Solar en la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-27
- Solares en la Unidad de Ejecución nº 1 del Sector Vv-1, en Valverde

▪ Viviendas protegidas

- Edificio "La Magrana"

▪ Locales comerciales

- Locales comerciales y oficinas con plaza de garaje vinculada en el Centro Negocios "Bulevar Parque", en "Elche Parque Empresarial"
- Locales comerciales en promociones de vivienda protegida

7. Explotación de aparcamientos y comercialización de plazas de garaje

- Servicio de estacionamiento en el aparcamiento público "Gran Teatro"
- Aparcamiento "Carrús"
- Plazas de garaje en Capitán Antonio Mena
- Plazas de garaje en "La Lonja"

- Plazas de garaje en distintas promociones de vivienda protegida

ÁREA DE MOVILIDAD URBANA

1. Explotación de la Estación de Autobuses de Elche y de la Planta de energía fotovoltaica ubicada en la cubierta
2. Explotación de la Estación de Servicio y de la Cafetería
3. Gestión del Servicio de Retirada de Vehículos de la vía pública (Grúa) y del Depósito Municipal de vehículos, y colaboración en el tratamiento residual de los mismos
4. Gestión del Servicio de Ordenación y Regulación del Aparcamiento de vehículos en la vía pública (ORA)
5. Gestión del Servicio Municipal de Transporte Público en Bicicleta en Elche (Bicielx)
6. Gestión del Servicio Municipal de Taxi Compartido (ElcheTaxi)

B) INVERSIONES Y FUENTES DE FINANCIACIÓN PARA EL EJERCICIO 2018

1. ESTADO DE INVERSIONES REALES Y FINANCIERAS A EFECTUAR DURANTE EL EJERCICIO 2018

1.1. INVERSIONES REALES

Las inversiones previstas para 2018 en las distintas actividades desarrolladas por PIMESA ascienden a 8.346.956,66 euros, IVA no incluido, y se detallan a continuación:

Inversión	2018
Área de Renovación Urbana Barrio San Antón Parcela 1	115.714,22
Área de Renovación Urbana Barrio San Antón Parcela 2	3.882.165,99
Área de Renovación Urbana Barrio San Antón Parcela 4	1.531.459,11
Área de Renovación Urbana Barrio San Antón Reurbanización	138.326,20
Edificación viviendas Sector E-5	76.750,00
Urbanización Sector E-40 UE nº 2	357.444,04
Ampliación Elche Parque Empresarial	284.426,30
Elche Campus Tecnológico	1.307.243,05
Construcción de nichos el Cementerio Nuevo Municipal	490.046,34
Total área inmobiliaria	8.183.575,24
Estación de Servicio	16.300,00
Servicio Municipal de transporte público Bicielx	56.061,42
Aparcamiento Gran Teatro	15.500,00
Estación Autobuses	7.500,00
Grúa y Depósito Municipal	60.000,00
Total área de movilidad urbana	155.361,42
Equipos y aplicaciones informáticas	8.020,00
Total estructura general	8.020,00
TOTAL	8.346.956,66

Entre las actuaciones del **área inmobiliaria** se prevé que PIMESA realice las siguientes inversiones:

Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón

En su condición de Ente Gestor de la Actuación de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón, se prevé realizar una inversión por importe de 5.667.665,52 euros, IVA no incluido, con el siguiente detalle:

- 115.719,22 euros en el Edificio construido en la parcela nº 1 del PRIM, de los que 71.987,97 euros corresponden a los costes pendientes hasta la entrega de la totalidad de los inmuebles y 43.726,25 euros al valor del suelo de los dos locales comerciales titularidad del Ayuntamiento de Elche que se aportarán a PIMESA a cuenta de la liquidación económica de ese edificio, para compensar las diferencias de valoración del suelo existentes entre las viviendas nuevas entregadas y las recibidas por el Ayuntamiento pertenecientes a los bloques 11 a 14.
- 3.761.864,23 euros corresponden a los costes necesarios para la ejecución del edificio en construcción en la parcela nº 2 del PRIM y 120.301,76 euros al valor del suelo de los dos locales comerciales titularidad del Ayuntamiento de Elche que se aportarán a PIMESA a cuenta de la liquidación económica de ese edificio.

- 1.531.459,11 euros corresponden a los costes del edificio a construir en la parcela nº 4 del PRIM.
- 138.326,20 euros a las obras de electrificación necesarias para dotar de suministro eléctrico a los edificios de las parcelas nº 2 y 4.

Solar en el Sector E-5

Se prevé realizar una inversión por importe de 76.750,00 euros, IVA no incluido, correspondiente a los costes de Redacción de los Proyectos de Edificación de viviendas, no contemplándose el inicio de las obras en 2018.

Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40 Elche Parque Empresarial

Se prevé una inversión de 357.444,04 euros, IVA no incluido, en la ejecución de las obras de la reconstrucción del inmueble denominado "Casa de las Palomas".

Ampliación Elche Parque Empresarial

Como promotor de una nueva ampliación de suelo destinado a uso industrial en el entorno Elche Parque Empresarial, se prevé una inversión de 284.426,30 euros, IVA no incluido, que corresponden a la redacción de proyectos necesarios para tramitar el desarrollo urbanístico de la actuación.

Promoción de Elche Campus Tecnológico, situado en Elche Parque Empresarial

Como promotor de este proyecto, se prevé una inversión de 1.307.243,05 euros, IVA no incluido, de los que 165.000,00 corresponden a la redacción de los proyectos, 950.000,00 euros a la ejecución de obras y 192.243,05 euros a los demás servicios necesarios para llevar a cabo la construcción de los Edificios 77a.1 y 77b.1 (coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución, control externo de la certificación energética, laboratorio de ensayos, control técnico de proyectos y de la ejecución, licencia municipal etc.).

Construcción de nichos

En cumplimiento de la Encomienda de Gestión de la construcción de 440 nichos (312 sencillos y 128 dobles) en la rotonda situada en la zona norte del Cementerio Municipal, PIMESA invertirá 490.046,34 euros.

Por lo que respecta al área de **movilidad urbana**, el detalle de las inversiones que se contemplan para 2018 es el siguiente:

Estación de Servicio

Se prevé realizar una inversión de 16.300,00 euros, IVA no incluido, de los que 13.000,00 euros se destinarán a la mejora del sistema de seguridad y 3.300,00 al reacondicionamiento y mejora del centro de datos.

Servicio Municipal de transporte publico Bicielx

Se ha estimado que en el año 2018 se instalarán nuevas estaciones, por importe de 44.061,42 euros, cuyo importe se corresponde con el resto de la partida de 50.000 euros aprobada por el Ayuntamiento en noviembre de 2016 con tal fin.

Además, se prevé realizar una inversión de 12.000 euros para la adquisición de un vehículo.

Aparcamiento Gran Teatro

Se prevé realizar una inversión de 15.500,00 euros, IVA no incluido, de los que 13.000,00 euros para la sustitución del equipo del sistema de videovigilancia y cámaras y 2.500,00 euros para la instalación de una persiana automática.

Estación de Autobuses

Se prevé realizar una inversión de 7.500,00 euros, IVA no incluido, de los que 4.000,00 euros corresponden a la renovación de la iluminación del vestíbulo (reducción de consumo y mejora de eficiencia energética) y 3.500,00 euros corresponden a la renovación de las puertas automáticas de acceso.

Servicio de retirada vehículos en la vía pública (Grúa) y gestión del Depósito Municipal

Se prevé realizar una inversión de 50.000 euros para la adquisición de un vehículo grúa.

Además, se prevé realizar una inversión de 10.000 euros para la adecuación de la iluminación del Depósito Municipal de Vehículos.

Finalmente con respecto a la **estructura general de la empresa**, se prevé una inversión de 8.020,00 euros, IVA no incluido, destinada a la renovación de equipos informáticos.

1.2. INVERSIONES FINANCIERAS

Durante el ejercicio los excedentes de tesorería se rentabilizarán mediante la constitución de imposiciones a plazo en entidades financieras.

2. FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS INVERSIONES

Para financiar las inversiones a realizar en 2018 se dispondrá de los recursos líquidos de la Sociedad, de los ingresos procedentes de la venta y arrendamiento de inmuebles, de las subvenciones a percibir por el desarrollo del Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio San Antón, así como de las tasas y precios públicos que se cobran por cuenta del Ayuntamiento de Elche por la prestación de los servicios de públicos de movilidad urbana cuya gestión ha encomendado a esta Sociedad.

C) ESTADOS DE PREVISIÓN DE LA SOCIEDAD MERCANTIL PIMESA PARA EL EJERCICIO 2018

1. BALANCES AL CIERRE DE LOS EJERCICIOS 2017 Y 2018

ACTIVO	31.12.2017 Euros	31.12.2018 Euros
A) ACTIVO NO CORRIENTE	10.785.160,29	11.004.270,53
I. Inmovilizado intangible	1.210.939,05	1.181.076,01
II. Inmovilizado material	2.129.602,90	2.132.251,75
III. Inversiones inmobiliarias	7.326.033,27	7.578.517,22
IV. Inversiones financieras a largo plazo	59.984,54	59.984,54
V. Activos por impuesto diferido	58.600,53	52.441,01
B) ACTIVO CORRIENTE	44.505.540,49	48.197.121,14
I. Existencias	23.108.089,11	28.974.416,10
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.023.887,08	4.836.734,03
a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios cp.	341.579,25	59.624,32
b) Clientes por ventas y prestaciones de servicios lp.	132.727,49	58.814,94
c) Clientes del grupo	383.047,18	513.049,64
d) Otros deudores	2.166.533,16	4.205.245,13
III. Inversiones financieras a corto plazo	17.942.781,68	13.942.781,68
IV. Periodificaciones a corto plazo	1.380,81	1.380,81
V. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	429.401,81	441.808,52
TOTAL ACTIVO (A+B)	55.290.700,78	59.201.391,67

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31.12.2017 Euros	31.12.2018 Euros
A) PATRIMONIO NETO	51.167.913,09	51.858.697,13
A-1) Fondos propios	51.045.825,18	51.757.590,99
I. Capital	26.401.790,10	26.401.790,10
II. Reservas	22.316.624,37	24.411.294,01
III. Resultado del ejercicio	2.327.410,71	944.506,87
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	122.087,91	101.106,14
B) PASIVO NO CORRIENTE	286.313,52	249.499,95
I. Deudas a largo plazo	101.769,74	100.719,74
II. Pasivos por impuesto diferido	40.695,86	33.701,93
III. Periodificaciones a largo plazo	143.847,92	115.078,28
C) PASIVO CORRIENTE	3.836.474,17	7.093.194,60
I. Provisiones a corto plazo	267.244,07	153.675,97
II. Deudas a corto plazo	40.457,38	40.457,38
a) Deudas con entidades de crédito	1.936,91	1.936,91
b) Otras deudas	38.520,47	38.520,47
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	550,01	147.476,64
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.518.966,54	6.746.295,38
a) Proveedores	1.164.518,47	1.487.938,94
b) Otros acreedores	2.354.448,07	5.258.356,44
V. Periodificaciones a corto plazo	9.256,17	5.289,23
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	55.290.700,78	59.201.391,67

2. CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS AL 31/12/2017 Y 31/12/2018

	31.12.2017 Euros	31.12.2018 Euros
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	17.197.433,45	9.596.592,30
a) Ventas y arrendamientos	16.739.290,78	9.006.761,64
b) Prestación de servicios	458.142,67	589.830,66
2. Variación existencias producto terminado y en curso	(3.826.541,17)	8.513.646,84
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	52.091,96	28.769,64
4. Transferencia de inversiones inmobiliarias a existencias	(859.250,18)	(284.516,35)
5. Existencias incorporadas a inversiones inmobiliarias	803.936,52	768.972,47
6. Aprovisionamientos	(8.306.202,90)	(15.479.343,09)
a) Consumo de mercaderías	(5.118.785,95)	(7.264.751,77)
b) Consumo de mat. primas y otras mat. consumibles	(92.497,64)	(44.235,00)
c) Trabajos realizados por otras empresas	(2.594.919,31)	(8.192.569,75)
d) Deterioro de mercaderías. mat. primas otros aprovi.	(500.000,00)	22.213,43
7. Variación de provisiones para terminación obra	(9.674,88)	175.020,92
8. Otros ingresos de explotación	2.118.981,26	2.287.012,99
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	5.671,44	13.174,73
b) Subvenciones. explotación incorporadas al result.del ejerc.	2.113.309,82	2.273.838,26
9. Gastos de personal	(3.137.744,61)	(3.337.648,87)
a) Sueldos, salarios y asimilados	(2.368.027,55)	(2.532.323,60)
b) Cargas sociales	(769.717,06)	(805.325,27)
10. Otros gastos de explotación	(678.682,49)	(703.464,38)
a) Servicios exteriores	(553.033,94)	(575.306,84)
b) Tributos	(172.511,87)	(127.680,69)
c) Pérdidas, deterioro y var. de prov. de op. comerciales	47.000,00	0,00
d) Otros gastos de gestión corriente	(136,68)	(476,85)
11. Amortización del inmovilizado	(353.358,34)	(369.393,58)
a) Amortización inmovilizado intangible	(49.759,81)	(47.331,42)
b) Amortización inmovilizado material	(142.970,98)	(155.582,45)
c) Amortización inversiones inmobiliarias	(160.627,55)	(166.479,71)
12. Imputación subvenciones de inmoviliz. no financiero.	27.975,71	27.975,70
13. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	(56,85)	16.540,79
14. Otros resultados	14.888,34	(2.100,00)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	3.043.795,82	1.238.065,38
15. Ingresos financieros	41.920,78	21.277,12
16. Gastos financieros	(618,14)	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO	41.302,64	21.277,12
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	3.085.098,46	1.259.342,50
17. Impuestos sobre beneficios	(757.687,75)	(314.835,63)
A.4) RESULTADO OPERAC. CONTINUADAS	2.327.410,71	944.506,87
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	2.327.410,71	944.506,87

3. NOTAS A LOS ESTADOS DE PREVISIÓN

Las previsiones de obtención de beneficio en 2018 contempladas en el presupuesto dependen en gran medida del cumplimiento de las hipótesis de obtención de los ingresos previstos por la formalización de las escrituras de compraventa de solares y por la gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón.

Distribución de beneficios al Ayuntamiento

Se ha previsto la distribución al Ayuntamiento en 2018 del importe de 232.741,07 euros, correspondiente al 10% del beneficio previsto para el ejercicio 2017.

Importe neto de la cifra de negocios

Concepto	2017	2018
Venta de inmuebles	11.291.354,63	3.214.148,62
Arrendamiento de inmuebles	554.818,94	616.830,30
Explotación de aparcamientos	236.967,38	239.006,51
Construcción de nichos en Cementerio Nuevo Municipal	78.423,44	18.437,94
Prestación de servicios como urbanizador	4.060,53	14.161,52
TOTAL ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	12.165.624,92	4.102.584,89
Venta de carburantes	4.125.848,11	4.345.543,75
Venta de productos de tienda y de servicios de gasolinera	437.315,46	547.033,68
Servicios cafetería	218.741,13	228.940,52
Explotación Estación de Autobuses	90.504,36	91.409,40
Gestión depósito vehículos	23.397,69	26.800,00
Venta de energía fotovoltaica	40.000,00	40.500,00
Servicio de transporte público en bicicleta	52.594,00	6.000,00
Servicio de transporte público en taxi compartido (ElcheTaxi)	2.000,00	4.000,00
TOTAL ACTIVIDADES DE MOVILIDAD URBANA	4.990.400,75	5.290.227,35
Subtotal	17.156.025,67	9.392.812,24
Costes urbanización traspasados a propietarios Sector E-40 UE 2	41.407,78	203.780,06
TOTAL	17.197.433,45	9.596.592,30

Subvenciones a la explotación

Concepto	2017	2018
Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón	425.565,80	470.569,01
Servicio de retirada de vehículos en la vía pública (Grúa)	909.772,16	991.278,94
Servicio de ordenación y regulac. aparcamientos en la vía P ^a . (ORA)	438.355,28	449.902,92
Servicio de transporte público en bicicleta (Bicielx)	326.815,10	347.709,28
Servicio de transporte público en taxi compartido (ElcheTaxi)	12.541,48	14.378,11
Otras subvenciones	260,00	0,00
TOTAL SUBVENCIONES A LA EXPLOTACIÓN	2.113.309,82	2.273.838,26

Deterioro de existencias

El presupuesto para 2018 contempla la dotación de un deterioro reversible de las existencias de solares destinados a uso residencial por importe de 500.000,00 euros.

Gastos de personal

Para el ejercicio 2018 se ha previsto la contratación del personal necesario para que la plantilla de la empresa funcione en su integridad, sin tener en cuenta situaciones de baja del personal, así como un incremento retributivo del 1% vinculado a la aprobación de los Presupuestos Generales del Estado.

Concepto	2017	2018
Sueldos y Salarios	2.368.027,55	2.532.323,60
Seguridad Social	749.538,18	784.144,26
Otros (FLC, uniformidad, vigilancia salud, seguros convenios)	20.178,88	21.181,01
TOTAL	3.137.744,61	3.337.648,87

Otros gastos de explotación

Incluye servicios exteriores (publicidad, reparaciones y conservación, servicios profesionales independientes, primas de seguro, suministros, comunicaciones) y tributos municipales.

CONCEPTO	2017	2018
Arrendamientos y cánones	11.572,30	22.955,82
Reparaciones y conservación	249.370,27	252.184,07
Servicios profesionales independientes	41.828,01	36.335,39
Primas de seguro	45.285,05	45.194,68
Servicios bancarios y similares	15.157,45	16.199,38
Publicidad y propaganda	36.947,10	41.559,55
Suministros	73.097,52	74.775,05
Otros servicios	79.776,24	86.102,90
Impuestos municipales (IBI, IAE, IIVTNU)	172.511,87	127.680,69
Variación de provisiones por créditos incobrables	(47.000,00)	0,00
Otras pérdidas en gestión corriente	136,68	476,85
TOTAL	678.682,49	703.464,38

Ingresos financieros

CONCEPTO	2017	2018
Ingresos financieros por ventas con pago aplazado	27.023,64	11.057,90
Ingresos de colocación excedentes tesorería	14.783,69	8.918,95
Otros ingresos financieros	113,45	1.300,27
TOTAL	41.920,78	21.277,12

Impuesto sobre beneficios

En el cálculo del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2017 se han aplicado las bases imponibles negativas procedentes de ejercicios anteriores y las deducciones pendientes compensar, quedando fundamentalmente al cierre de dicho ejercicio como activo por impuesto diferido las diferencias temporarias correspondientes a la limitación de la deducibilidad de la amortización de la Ley 17/2012.

Al cierre de 2018 el importe de los activos por impuesto diferido asciende a 52.441,01 euros por el concepto indicado en el párrafo anterior.

Como consecuencia del resultado negativo de las actividades bonificadas, no se ha aplicado la bonificación del 99% establecida en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local a las rentas derivadas de las actividades comprendidas en el ámbito de la misma.