

Documento asinado

ÍNDICE

1 OBXECTO, ALCANCE E NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	4
2. SOSTIBILIDADE, EFICIENCIA E CLASIFICACION SECTORIAL.....	6
2.1. Sostibilidade e eficiencia.....	6
3. VINCULOS CO CONCELLO DE VIGO	15
3.1. Vínculos financeiros.....	15
3.2. Reparto das funcións e atribucións.....	19
3.3. Encargos de execución de medio propio.....	21
4.RECURSOS HUMANOS.....	26
4.1 Normativa Xeral de Aplicación.....	26
4.2 Subrogación de persoal.....	27
4.3 Limitacións e condicións en materia salarial	29
4.3.1 Masa Salarial	29
4.3.2. Taxa de reposición de efectivos.....	31
4.4 Supostos que non computan en Taxa de Reposición de Efectivos:.....	34
5. POLITICA FISCAL.....	35
5.1. Imposto de Sociedades	35
5.2 Imposto sobre o valor engadido.....	38
6. ESTRUCTURA E FUNCIONAMENTO INTERNO	44
6.1. Réxime xurídico e mercantil	44
6.2. Estructura organizativa.....	48
6.2.1.Xunta Xeral de Accionistas.....	49
6.2.2.Consello de Administración	49
6.2.3 Xerencia.....	49
6.3. Mecanismos de control municipais.....	53
6.4. Procedemento administrativo de constitución	53
7.IDONEIDADE DA ELECCIÓN DO MODELO DE EMPRESA PÚBLICA.....	55
8.ANALISE ECONÓMICO-FINANCEIRA.....	59
8.1.Actuacións	59
8.2.Capital social e financiamento.....	61
8.3.Gastos.....	62
8.4.Ingresos.....	64
8.5.Conta de perdas e ganancias	65

8.6.Análise de sensibilidade a cambios nas partidas de gasto.....	66
9Viabilidade da empresa.....	67
9.1.Viabilidade da empresa sen subvencións á promoción.....	67
9.2.Viabilidade en escenario alternativo (con subvencións á promoción).....	69
9.3.Efecto multiplicador adicional.....	71
10COMPARATIVA ECONÓMICA DA IDONEIDADE NA ELECCIÓN DO MODELO.	73
10.1.Casos 1 e 2: Xestión pola propia entidade local ou organismo autónomo local sen efecto derivado do tempo de execución.....	75
10.2.Casos 1 e 2: Xestión pola propia entidade local ou organismo autónomo local con efecto derivado do tempo de execución.....	77
10.3.Caso 3: Xestión por entidade pública empresarial local (sen efecto tempo).....	78
10.4.Caso 4: Xestión por entidade pública empresarial local (con efecto tempo).....	79
10.5.Comparativa entre os modelos de xestión directa.....	80
CONCLUSIÓNS.....	82

1 OBXECTO, ALCANCE E NORMATIVA DE APLICACIÓN

O obxecto do presente documento é realizar unha análise da viabilidade da xestión de xeito directo dun conxunto de servizos xa existentes que son prestados actualmente polo Concello de Vigo mediante xestión directa polo propio Concello.

Deste xeito, o presente documento analiza a maior sustentabilidade e eficiencia da xestión directa mediante sociedade mercantil local da xestión directa polo Concello e, dado que como forma xestora para o conxunto de servizos analizados expónse a da constitución dunha sociedade mercantil local de capital propiedade íntegro do Concello de Vigo, adquire a condición de memoria xustificativa nos termos esixidos polo artigo 85 da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local.

Así mesmo, este documento recolle unha avaliación detallada dos aspectos organizativos, técnicos, económicos e xurídicos asociados á implantación desta modalidade de xestión, co obxectivo de determinar se a súa posta en marcha supón unha mellora en termos de eficacia, eficiencia, calidade do servizo e sustentabilidade financeira respecto das fórmulas actuais.

A memoria inclúe igualmente unha análise comparativa entre os distintos modelos de xestión posibles —xestión directa, indirecta e mediante entidade instrumental—, identificando as vantaxes e inconvenientes de cada un, así como os impactos que a creación da nova sociedade mercantil local podería ter sobre o persoal, os recursos materiais e o equilibrio orzamentario municipal.

En conclusión, o documento pretende servir de base para a toma de decisión por parte dos órganos competentes do Concello de Vigo, achegando a información necesaria para valorar a oportunidade e conveniencia da creación dunha sociedade mercantil local que permita optimizar a prestación dos servizos públicos implicados, garantir a súa viabilidade económica e reforzar o control público sobre a súa xestión.

Presentase así, a principal normativa a considerar no ámbito do presente informe:

En materia de réxime local:

- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL).
- 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 (TRLRHL).
- Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (RD Leg. 781/1986).
- Lei 5/1997 de 22 de xullo de Administración local de Galicia (LALGA).
- Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. (LPAP).
- Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales.

En materia de contratación administrativa

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (LCSP).
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.
- Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. (LRJSP).

En materia orzamentaria:

- Reglamento (UE) nº549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo de 2013, relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC2010).

- Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF).
- Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre, de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales (RDLEP).
- Leyes de Presupuestos Generales del Estado para cada ejercicio (LPGE).

En materia de recursos humanos:

- Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores. (ET).
- Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público. (TREBEP).
- Lei 1/2008 de 13 de marzo pola que se aproba o texto refundido da lei da función pública de Galicia.

En materia fiscal:

- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA).
- Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre sociedades (LIS).
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. SOSTIBILIDADE, EFICIENCIA E CLASIFICACION SECTORIAL

2.1. Sostibilidade e eficiencia

O artigo 85 da Lei de Bases de Réxime Local en diante, LBRL, establece que son servizos públicos os que prestan as entidades locais no ámbito das súas competencias. Asemade, o

artigo 86 ofrece unha regulación básica para o exercicio de actividades económicas por parte das entidades locais.

Ambos artigos ofrecen á administración un amplo abanico de posibilidades no que toca ás diferentes formas de xestión do servizo. Saliéntase, en concreto, o artigo 85.2, o cal expón que:

4“Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las enumeradas a continuación:

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.

Solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

La forma de gestión por la que se opte deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 9 del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Ley 7/2007, de 12 de abril, en lo que respecta al ejercicio de funciones que corresponden en exclusiva a funcionarios públicos”.

Por outra banda, o artigo 86 limitase a sinalar o seguinte: “ *Corresponde al pleno de la respectiva Corporación local la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión del servicio”.*

Ante esta situación existe unha primeira elección á hora de xestionar os servizos, no momento de optar pola xestión directa ou indirecta, sendo a diferenza principal entre as dúas a presenza ou non de capital privado. Así, no caso da xestión directa, a principal característica é que se fai por medio de entidades públicas, ou entidades privadas de capital integramente público e sobre as que entidades públicas teñen control efectivo; en cambio, no caso da indirecta, a xestión derívase en empresas privadas de xeito integro ou en colaboración cá administración.

Daquela, antes de determinar a forma de xestión a adoptar por parte dunha actividade ou servizo, compre elixir primeiro entre a xestión directa ou a indirecta, para en segunda instancia, establecer a figura xurídica máis axeitada de entre as alternativas existentes para cada unha das formas de xestión posibles, en concreto.

- No caso da **xestión directa**:
 - o Xestión pola propia Entidade Local
 - o Organismo autónomo local
 - o Entidade pública empresarial local
 - o Sociedade mercantil local, na que o capital social sexa de titularidade pública.

Se a opción escollida é a figura da entidade pública empresarial ou a sociedade mercantil, no expediente haberá que axuntar unha memoria xustificativa na que se expoña a maior

eficiencia e sustentabilidade destas fórmulas respecto da xestión pola propia entidade local ou por medio de organismo autónomo. Neste sentido, haberá que analizar os criterios de rendibilidade económica e recuperación do investimento.

- No caso de escoller a **xestión indirecta** deberanse analizar as diferentes formas que a Lei de Contratos do Sector Publico ten previstas para o contrato de xestión de servizos públicos. Se ben, na normativa actual, non existe a figura de xestión de servizos públicos, polo tanto, haberá que escoller entra as posibles formas existentes, sendo estas as seguintes:

- o Concesión de obras.
- o Concesión de servizos.
- o Sociedade de economía mixta.

En calquera caso, como xa se ven comentando ao longo do informe, é preciso escoller entre a xestión directa ou indirecta antes de optar por unha fórmula xurídica ou contractual concreta. Unha cuestión ante a cal, a normativa é clara, a elección deberá responder aos criterios de sustentabilidade e eficiencia.

Analizados os pros e contras de cada unha das alternativas de xestión directa posibles, en relacións cos servizos e actividades que poden ser xestionados polo Concello deste xeito, parece que a sociedade mercantil é a fórmula máis axeitada para cumprir cos fins perseguidos polo Concello de Vigo.

Non obstante, aínda que a xestión directa, mediante sociedade mercantil local, é unha opción amparada pola potestade de autoorganización da entidade local, segundo o artigo 85.2 da LBRL, deberá estar xustificada no feito de que resulte máis sustentable e eficiente a calquera das outras formas de xestión directa administrativa, neste caso, polo propio Concello de Vigo. Así, a autoorganización municipal estará limitada pola norma de réxime local ao cumprimento do **criterio xeral de eficiencia de sustentabilidade**, tanto no momento de escoller a forma de xestión, directa ou indirecta, coma na elección da figura xurídica máis adecuada dentro da xestión directa, no caso de que algunha das alternativas

con carácter empresarial sexa a escollida, e dicir, sociedade mercantil ou entidade pública empresarial.

Agora ben, a hora de avaliar a **eficiencia e sustentabilidade** dunha determinada forma de xestión, nunha actividade ou servizo público, compre establecer os elementos que permiten analizar estes dous parámetros. En primeiro lugar, cabe destacar que ambos son criterios económicos relacionados, fundamentalmente, co custo e o seu financiamento. Deste xeito, a norma vincula a elección da forma de xestión tanto ao custo do servizo coma ás súas posibilidades, tanto presentes coma futuras, de asumir o seu financiamento.

Todo o recollido nos parágrafos anteriores está intrinsecamente ligado co artigo 7 da lei 2/2012 de 27 de abril de Estabilidade Orzamentaria, o cal establece que:

- 1. Las políticas de gasto público deberán encuadrarse en un marco de planificación plurianual y de programación y presupuestación, atendiendo a la situación económica, a los objetivos de política económica y al cumplimiento de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.*
- 2. La gestión de los recursos públicos estará orientada por la eficacia, la eficiencia, la economía y la calidad, a cuyo fin se aplicarán políticas de racionalización del gasto y de mejora de la gestión del sector público.*
- 3. Las disposiciones legales y reglamentarias, en su fase de elaboración y aprobación, los actos administrativos, los contratos y los convenios de colaboración, así como cualquier otra actuación de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley que afecten a los gastos o ingresos públicos presentes o futuros, deberán valorar sus repercusiones y efectos, y supeditarse de forma estricta al cumplimiento de las exigencias de los principios de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.*

Da lectura do precepto despréndese que a xestión dos recursos públicos non so debe ter en conta criterios como o custo, ao que se refiren conceptos como a eficiencia ou a economía, senón tamén outros fundamentos como a eficiencia e a calidade.

Por ende, a lectura combinada de ámbalas dúas normas, intimamente relacionadas, expón que, aínda que o custo é o elemento clave á hora de analizar o tipo de xestión máis adecuado, existen outras cuestións relevantes, como a calidade e a eficiencia na prestación do servizo, que compre ter tamén en conta.

Dentro da análise dos custos asociados á xestión, existen aqueles relacionados con feitos imprevistos e/ou servizos extraordinarios, xunto con outro tipo de circunstancias vencelladas á eficiencia e calidade na prestación do servizo. Estes son custos dificilmente avaliábeis a priori, pero poden marcar diferenzas entre unhas opcións de xestión e outras.

Se ben, nun principio, poden parecer custos menores, estes poden resultar sumamente importantes unha vez que o servizo está a prestarse. Por tal razón, xunto cá estimación do custo directo a asumir pola entidade, por mor da xestión dun novo servizo público, este tipo de elementos, aínda que non poidan ser cuantificados, deben ser analizados, incluído o efecto que poden ter sobre a execución do servizo, unha vez posto en marcha, xa que poden resultar claves para a propia sustentabilidade.

Xunto con todo o anterior, compre ter en conta outra variable: o impacto que ten a forma de xestión elixida sobre o orzamento consolidado municipal, en concreto, no relativo ao cumprimento dos obxectivos de estabilidade orzamentaria e sustentabilidade financeira.

Así, en tanto en canto se mostre a posibilidade de prestación do servizo a través dunha sociedade mercantil, convirá estudar a forma na que o servizo afectará á súa clasificación sectorial, así como o impacto que terá sobre o orzamento municipal e os seus equilibrios no caso de que sexa prestado por unha entidade clasificada no sector “ Administracións Públicas” da Contabilidade nacional ou que, con motivo da atribución do servizo, poida ser reclasificada neste sector.

Outro factor relevante a considerar, fronte aos modelos de xestión directa, é a posibilidade efectiva de ter socios de natureza pública que participen na propia sociedade mercantil, dotándoa de recursos e medios, algo que sería de maior dificultade nas alternativas de xestión.

A diferenza da xestión realizada polo propio Concello ou por un organismo autónomo, a sociedade mercantil ofrece tamén unha maior axilidade no tráfico mercantil, unha contabilidade separada e un presuposto propio. Neste sentido, contará con capacidade para concertar hipotecas e préstamos para a promoción das vivendas previstas, posto que, ao rexerse polo dereito privado, pode interactuar de forma máis eficiente coas entidades financeiras e os provedores do sector inmobiliario. Ademais, permitirá unha xestión máis eficiente dos ingresos por alugueiros sociais e o seu reinvestimento sen dificultar a contabilidade xeral municipal.

Así mesmo, o propio texto define a “eficacia” como a relación existente entre o grao de cumprimento dos obxectivos previstos por unha organización nun período de tempo determinado.

Neste sentido, comprende ter en conta a eficiencia, non só a nivel financeiro senón tamén dende o punto de vista do propio servizo e da calidade. Para poder medir a eficiencia dende este punto de vista, haberá que establecer unha serie de indicadores de Desempeño Social que permitan realizar medicións posibles e relevantes dentro de períodos temporais concretos. Deste xeito, en función da materia, comprende salientar os seguintes:

1.- En alugueiros.

- Taxa de Ocupación Efectiva. Porcentaxe de vivendas alugadas e habitadas respecto ao total do parque dispoñible. Obxectivo, superar o 95%.
- Tempo Medio de Rotación. Tempo medio (en días) que unha vivenda permanece baleira entre a saída dun inquilino e a entrada do seguinte. Obxectivo, reducir a un máximo de 60 días.
- Aforro medio das familias en comparación co mercado libre de alugueiro de Vigo. Isto é, o Subsidio Social Implícito ou a Transferencia de Renda que a administración local fai aos inquilinos. Aforro = Renda Mercado Libre (Zona equivalente)–Renda EMVIGO. Obxectivo, manter un prezo medio de alugueiro que supoña un aforro mínimo do 20% respecto ao prezo medio de mercado para vivendas comparables en Vigo, revisado semestralmente durante o exercicio fiscal.
- Índice de Morosidade Técnica. Porcentaxe de la renda facturada non cobrada tras 30/60 días. Obxectivo, que non sobrepase o 2%.

2.- Impacto Social e Accesibilidade.

- Taxa de Cobertura da Demanda. Porcentaxe de solicitantes en lista de espera que reciben unha vivenda. Obxectivo, incrementar cada ano o número de entrega nun mínimo do 5% ou reducir a lista nun 5%.
- Esfuerzo Financeiro do Inquilino (Porcentaxe medio dos ingresos do fogar que os inquilinos destinan ao pago do alugueiro. Como obxectivo esforzo inferior ao **30%** dos ingresos da unidade familiar).
- Índice de Rotación Social (n.º de persoas que pasan a unha mellor situación económica, como obxectivo que un 10% dos inquilinos pasen a vivenda libre ou propiedade nun prazo de 5 años.
- Porcentaxe de redución da lista de agarda municipal de vivenda. Obxectivo, reducir a lista de espera nun 5% anual.

3.- Mantemento e Sostibilidade.

- Tempo Medio de Resolución de Incidencias. Días transcorridos desde que un inquilino reporta unha avaría ata que se pecha o parte. Obxectivo, resolver as incidencias graves en menos de 48 horas.
- Eficiencia Enerxética do Parque de vivendas. Porcentaxe de vivendas con certificado enerxético de letra C o superior. Obxectivo, as vivendas do parque que non cumpran, deberán mellorar polo menos unha letra cada dous anos.

4.- Xestión Económica e Financeira.

- Custe de Mantemento por Unidade. Gasto medio anual en reparacións e conservación dividido polo número de vivendas.
- Retorno Social do Investimento. Valor monetario do impacto social xerado por cada euro investido. Obxectivo, conseguir 1,5 euros por euro investido para multiplicar o valor social creado.

2.2. Clasificación sectorial dos produtores públicos

A **clasificación sectorial en contabilidade nacional** resulta un punto clave á hora de optar pola xestión directa a través dunha sociedade mercantil, posto que a devandita clasificación implicará un tratamento diferencial con repercusións relevantes para a facenda municipal.

Neste sentido, a clasificación dunha sociedade mercantil municipal, tal e como se recolle, nos criterios do **Sistema Europeo de Contas Nacionais e Rexionais (SEC 2010)**, dependerá principalmente do cumprimento da coñecida “**regra do 50%**”.

A norma establece que, se a sociedade e quen de cubrir, como mínimo, o 50% dos seus custos de produción por medio de vendas ou ingresos de mercado, será considerada unha entidade “**de mercado**” e polo tanto quedará integrada dentro do subsector de “**Sociedades non financeiras**”, da contabilidade nacional.

Por contra, de non cumprir o criterio anterior, a entidade terá a consideración de “**non de mercado**”, e por conseguinte, quedará integrada no sector “**Administracións Públicas**” do citado sistema contable.

Se ben a clasificación sectorial dunha entidade **non afectará nin á súa forma xurídica, nin ás obrigas e requisitos que lle impón a normativa mercantil, laboral ou fiscal que lle resulte de aplicación**, unicamente terá implicación en relación co **sector institucional da contabilidade nacional** no que se computen os seus resultados, patrimonio e operacións económicas.

Con todo, está será unha **cuestión capital**, dende o punto de vista do Concello, posto que, de ser considerada como produtora “**non de mercado**”, pasará a formar parte do seu perímetro de consolidación contable e, como tal, o Concello terá que consolidar as súas contas coas da propia sociedade, en cumprimento dos obxectivos de **estabilidade orzamentaria e sustentabilidade financeira**, recollidos na normativa vixente.

Esta situación ten como consecuencia que todas as operacións económicas que realice a sociedade terán efectos **directos** sobre o cómputo global do **déficit, endebedamento e regra de gasto municipal**, o que obriga a avaliar de xeito exhaustivo o impacto que a creación desta sociedade podería ter sobre o equilibrio financeiro do Concello de Vigo.

Queda patente que a determinación da clasificación sectorial constitúe un **elemento estratéxico** clave na planificación da nova fórmula de xestión, resultando recomendable o establecemento de mecanismos que permitan garantir a suficiencia financeira da sociedade e o seu carácter de mercado, co fin de, por unha banda, preservar a **autonomía**

orzamentaria municipal, e por outra, minimizar as restricións derivadas da consolidación no sector público.

Neste sentido, EMVIGO deberá entregar ao Concello, con carácter semestral, un informe Semestral de Clasificación Sectorial. Así, poderase controlar, de xeito constante, o cumprimento da citada regra para que, en caso de existir desaxustes a hora de cubrir os custos de produción, estes, podan ser corrixidos, mediante medidas correctoras automáticas coma, a revisión de prezos ou a redución de gastos correntes, garantindo a inalterabilidade da regra do 50%.

3. VINCULOS CO CONCELLO DE VIGO

3.1. Vínculos financeiros

O servizo público defínese como aquel conxunto de competencias atribuídas a una determinada Administración. Á hora de levar a cabo a súa xestión, serán dúas as formas posibles, de xeito directo o indirecto. Cando se fala de sistemas de xestión, faise referencia as diversas modalidades de organización e aos diversos réximes xurídicos existentes. Deste xeito, o ordenamento xurídico, por medio destas formas de xestión, proporciona tipos de organización e réxime xurídico, que permitan dar cabida legal e eficiencia a unha actividade prestacional á titularidade da que decidiu asumir.

Para coñecer as diversas vías ao alcance da Corporación Local, no suposto da xestión directa de servizos municipais, compre acudir ao artigo 85 da Lei Reguladora das Bases do Réxime Local.

A elección dunha das posibles modalidades existentes constitúe unha decisión “autónoma”, baseada no exercicio da potestade de autoorganización da Administración. Esta, é una elección, que como se veu comentando a logo do estudo, non ten en conta unicamente criterios legais, senón tamén de eficiencia e calidade, tendo en conta os obxectivos perseguidos pola entidade coa súa actividade prestacional.

Establecidos os servizos públicos e/ou actividades locais susceptibles de xestión directa a través dunha sociedade mercantil, existen dúas posibilidades, en canto á súa prestación por

parte dunha entidade, e á articulación das relacións económicas e financeiras desta co Concello. Por unha banda, existe a posibilidade de empregar a terminoloxía da Directiva Europea de contratación, máis concretamente, a atribución de funcións e competencias reguladas nos artigos 85 e 86 da LBRL. O primeiro dos preceptos fai referencia ao suposto dos servizos públicos e, o segundo, ás actividades económicas.

Por outra banda, existe a posibilidade de proceder a execución material das prestacións concretas dos contratos administrativos, a través da figura dos encargos a medios propios, recollida no artigo 32 de Lei de Contratos do Sector Público.

Aínda que ambas vías conducen a resultados semellantes ou practicamente idénticos, a prestación dun servizo ou o desenvolvemento dunha actividade por una entidade dependente, as implicacións xurídicas e económicas nos orzamentos serán diferentes. Tamén resultarán diferentes as condicións, na posta en marcha, dos expedientes administrativos.

Así, será importante diferenciar entre a xestión directa dunha actividade económica local ou dun servizo público, recollida nos artigos 85 e 86 de LBRL, e a xestión directa da execución da prestación propia dun contrato administrativo, recollida no artigo 32 da Lei 9/2017 de 8 de novembro, de contratos do sector público.

Aínda que, ambas figuras, enmárcanse dentro do exercicio da potestade de autoorganización da administración, as súas atribucións son diferentes. No primeiro dos casos, o Concello, atribúe unha serie de competencias ou funcións a un ente dependente como forma de xestión directa descentralizada e especializada. En cambio, no segundo, a entidade funciona coma unha subordinada do poder adxudicador, é dicir, será a encargada de desenvolver a execución material dunha prestación concreta típica dos contratos administrativos.

Deste xeito, aínda que, en ambos supostos, estamos ante casos de xestión directa en exercicio da potestade autoorganizativa da administración, a realidade é que a forma de execución é moi diferente. No primeiro dos casos estamos ante unha descentralización de funcións e/ou competencias en favor dunha entidade dependente especializada, é, no

segundo, estamos ante un suposto de cooperación vertical, do artigo 31 da LCSP, en favor dun medio propio que conta coas capacidades necesarias.

Así, no caso da atribución dunha función ou competencia a unha entidade dependente, esta convértese nun centro directivo máis da propia administración, de carácter especializado, ao pasar a ser titular da función ou competencia que lle foi atribuída. En cambio, no segundo dos caso, o Concello segue sendo o titular da competencia, e unicamente transferirá a execución da prestación material ao medio propio, por dispoñer este das capacidades, medios materiais e coñecementos axeitados e necesarios para a súa execución.

Resulta importante recalcar o feito de que, no caso do encargo a medio propio, non hai transferencia da titularidade da función encomendada, senón unicamente da execución material de todos ou parte dos elementos do servizo ou actividade de interese xeral, en termos semellantes aos que se producirían no marco dunha xestión indirecta por medio de empresario privado. En consecuencia, a normativa actual non impón a obriga de xustificar a eficiencia nin a sustentabilidade da opción adoptada, limitándose a verificar que se cumpran todos os requisitos legais que permitan cualificar ao ente adxudicador dependente como medio propio da entidade titular. Unha vez verificados tales extremos, a decisión de proceder ou non ao encargo constitúe unha mera cuestión de oportunidade administrativa, sen prexuízo de que, coma todo acto administrativo, deba observar o principio reitor da eficiencia na xestión dos recursos públicos.

En base ao exposto, resulta procedente identificar e delimitar aqueles trazos distintivos que configuran cada unha das figuras analizadas, atendendo as súas características estruturais, funcionais e normativas.

Polo tanto, no contexto da atribución de competencias e funcións conforme aos artigos 85 e 86 da Lei de Bases do Réxime Local (LBRL), cabe destacar os seguintes aspectos caracterizadores:

- Estamos ante unha modalidade de **xestión directa descentralizada** dos servizos públicos, a cal está articulada a través da constitución dunha nova entidade instrumental ou da modificación do obxecto social dunha xa existente.

- Para a súa implementación, compre xustificar que esta representa unha **alternativa máis eficiente e sostible** ca xestión directa convencional, por medio dos órganos administrativos de carácter ordinario.
- O seu **prazo de vixencia é indefinido**, sen prexuízo das revisións que poidan derivarse da planificación estratéxica ou da avaliación de resultados.
- O **financiamento das actuacións**, tanto en termos de gasto corrente como de investimento, é aprobado e xestionado conforme aos procedementos aplicables aos centros directivos da propia administración titular.
- A entidade dependente conta con **autonomía funcional na xestión da competencia atribuída**, respectando sempre o marco das directrices e obxectivos establecidos pola administración matriz.
- Os recursos financeiros proceden de **ingresos propios atribuídos e/ou achegas da administración**, consignadas no seu orzamento xeral, e entregados segundo os termos definidos nos instrumentos de planificación e execución aprobados.

No caso da **cooperación vertical** a través de encargos de xestión a medios propios, en base ao disposto no artigo 32 da Lei de Contratos do Sector Público, esta modalidade baséase nunha serie de características diferenciadores que cómpre salientar:

- Estamos ante unha **xestión directa da execución de prestacións vinculadas a contratos públicos**, desenvolvida por medio dunha entidade preexistente que dispón das capacidades técnicas e operativas necesarias para a súa execución.
- Resulta imprescindible a acreditación da **condición de medio propio** da entidade receptora, sen que resulte exixible, neste caso, demostrar a superior eficiencia ou sustentabilidade da fórmula elixida. Se ben, resulta recomendable incorporar criterios de eficiencia, consonte co principio de boa administración aplicable a todo acto administrativo.
- O encargo formulárase **por prazo determinado**, sen posibilidade de establecer unha duración indefinida.

- A entidade instrumental encargada debe **executar as prestacións en estrita conformidade cos termos establecidos no encargo**, isto é, deberá respectar os límites e condicións fixados pola administración titular.
- No propio documento de encargo, definirase o **financiamento das actuacións**, mediante **compensacións económicas calculadas conforme a tarifas baseadas no custo real** dos servizos ou actividades encomendadas.

En síntese, a figura da atribución de funcións ten un carácter indefinido e prodúcese no momento fundacional da entidade instrumental ou no proceso de modificación do seu obxecto social. Ten coma finalidade principal a configuración estrutural da función esencial da entidade, orientada ao desenvolvemento de actividades de carácter permanente ou a prestación de servizos públicos.

En cambio, o encargo a medio propio, resulta unha actuación de carácter necesariamente posterior, dirixida a unha entidade xa existente que conta cas capacidades, tanto técnica coma operativas necesarias, para a execución material da prestación encomendada. Neste suposto existe unha natureza complementaria ou accesorio respecto da función principal da entidade, é terá unha duración limitada no tempo.

3.2. Reparto das funcións e atribucións

Para a prestación dos servizos transferidos á sociedade mercantil polo Concello de Vigo, a entidade dependente disporá de autonomía na xestión e de suficiencia financeira, todo iso dentro do seguinte marco operativo e institucional:

- O disposto no Plan-Programa de Actuación e financiamento (PAIF) aprobado polo Pleno municipal e as modificacións que puidesen acordarse sobre o mesmo polo órgano municipal competente.
- As directrices técnicas municipais que poidan emitirse, en cada momento, sobre aspectos non recollidos no PAIF.

O financiamento das actuacións que a entidade dependente desenvolva para a prestación dos servizos públicos locais transferidos, efectuarase por diferentes fontes, coma os

recursos propios, o acceso ao financiamento e subvencións doutras administracións públicas, o acceso ao financiamento bancario, e tamén as transferencias consignadas no orzamento municipal, concretamente nos capítulos IV, VII e, se procede, VIII do orzamento de gastos do Concello.

As devanditas transferencias deberán corresponder a algún dos destinos recollidos na norma sexta da Orde EHA/733/2010, do 25 de marzo, pola que se regulan determinados aspectos contables aplicables ás sociedades mercantís públicas que operan en circunstancias específicas. Os destinos contemplados pola devandita norma son os seguintes:

- Financiamento do custo relativo á prestación dos servizos públicos transferidos.
- Financiamento de proxectos específicos de I+D vencellados á prestación dos servizos públicos asignados.
- Achegas destinadas á compra de inmovilizado afecto á prestación do servizo público, ou á amortización de débedas derivadas da súa adquisición.
- Financiamento de déficits de explotación ou de gastos xerais de funcionamento da entidade, non aplicables a unha actividade ou área específica, senón ao conxunto das funcións que executa.
- Financiamento de gastos excepcionais ou non recorrentes, non vinculados directamente a unha actividade concreta.

Compre destacar que as achegas municipais a realizar entre os anos 2026 e 2030 estarán orientadas, principalmente, ao investimento e a dotación do capital inicial. Polo tanto, minimizaranse as transferencias de explotación co fin de asegurar que a empresa manteña o carácter de mercado dende o primeiro día.

Con independencia do cumprimento da regra do 50%, as achegas municipais, agás as de achega ou ampliación do capital social, que en termos orzamentarios se cualifican no capítulo 8 do estado de gasto, as demais, transferencias correntes ou de capital, computan anualmente nos obxectivos das regras fiscais SEC-2010.

O Concello será o encargado, de oficio, de realizar o libramento das transferencias efectuadas, de acordo co calendario previsto no PAIF e tendo en conta o establecido nas bases de execución do orzamento municipal.

Con este sistema refórzase a axilidade na xestión dos servizos públicos, en coherencia coa decisión municipal de optar por un modelo de xestión descentralizada e especializada, canalizado mediante a creación dunha entidade instrumental dependente.

Deste xeito, a Xerencia Municipal de Urbanismo centrarase nas funcións de planeamento, concesión de licenzas e autorizacións, e disciplina, isto é, funcións de autoridade, mentres que EMVIGO centrará os seus esforzos na xestión operativa, económica, conservación e de mantemento do parque de vivendas. Ademais, fronte a estrutura ríxida da XMU, EMVIGO, ao rexerse polo dereito privado, poderá xestionar as reparacións e incidencias, de xeito máis rápido, cumprindo así cos obxectivos sociais.

3.3. Encargos de execución de medio propio

Esta figura xurídica aparece recollida na Lei 9/2017 de Contratos do Sector Público, en concreto, o seu artigo 32, desenvolve o seu marco normativo básico.

Cando falamos dun encargo de execución de medio propio, este non se pode entender coma un contrato, senón coma unha técnica organizativa de Administración Pública. A súa finalidade será permitir que un poder adxudicador poida valerse dos medios persoais, técnicos e materiais, así como das capacidades operativas e do coñecemento especializado (*Know How*) dunha entidade que cumpra cos requisitos esixidos para ser considerada medio propio.

Compre destacar o feito de que o artigo 32 non regula de xeito exhaustivo todos os aspectos vencellados ao encargo, especialmente aqueles relacionados coa súa xestión operativa e co procedemento administrativo aplicable. A razón de ser desta omisión responde á natureza organizativa da figura, xunto ca facultade de autoorganización que as normas recoñecen á Administración, co obxectivo de facilitar que cada entidade poida adaptar esta técnica as súas necesidades, tanto funcionariais coma estatutarias.

Así, dentro do marco normativo básico, as Administracións públicas- Concello de Vigo- teñen autonomía plena á hora de regular os aspectos organizativos, procedimentais e operativos vencellados ao encargo de xestión, no exercicio da facultade de autoorganización recoñecida polo ordenamento xurídico.

Compre destacar neste punto, o apartado 2 do citado artigo 32 da LCSP, o cal establece que, no suposto de entidades consideradas medio propio dun poder adxudicador, os seus estatutos ou o seu acto de creación, deberán recoller expresamente os seguintes aspectos:

- A distinción do poder adxudicador respecto do cal ostentan tal condición.
- A determinación do réxime xurídico e administrativo aplicable aos encargos que poidan recibir.
- A previsión expresa da imposibilidade de participar en procedementos de licitación pública convocados polo poder adxudicador do que sexan medio propio personificado, sen prexuízo de que, no suposto de que non concorra licitador algún, se lles poida encomendar a execución da prestación obxecto da licitación.

Neste contexto, en virtude da Resolución da Intervención Xeral da Administración do Estado do 25 de xullo de 2018, pola que se publica o Acordo do Consello de Ministros do 20 de xullo de 2018, resulta recomendable establecer un procedemento interno de xestión dos encargos que conte coas fases de aprobación, modificación e liquidación. No presente acordo, desenvólvense os artigos 152 e 147 da Lei Xeral Orzamentaria, relativos ao exercicio da función interventora baixo réxime de requisitos básicos no ámbito dos contratos do sector público e dos encargos a medios propios.

Así mesmo, para completar a regulación específica dos encargos no ámbito dun poder adxudicador concreto —como é o caso do Concello de Vigo— cómpre definir un procedemento de libramento de pagos adaptado á natureza diferenciada da entidade vinculada ou dependente, en contraste co réxime xeral aplicable aos provedores municipais. Este procedemento deberá estar vinculado ao propio encargo, que delimitará con precisión as prestacións e condicións aplicables en cada caso.

Neste marco, compre ter en conta que, en virtude do artigo 32 da LCSP, o pagamento que debe recibir o medio propio debe entenderse coma unha compensación, e non coma un prezo ou retribución, posto que o encargo non ten un carácter contractual. Esta distinción revela o espírito da norma: garantir, dese o punto de vista económico e financeiro, que o encargo sexa neutro para o medio propio. Deste xeito, non existirá a posibilidade de que a entidade incorpore marxes de beneficio na compensación, nin que soporte perdas derivadas de execución do encargo.

O medio propio debe ser compensado polo custo total, isto é, incluíndo tanto os custos directos coma os indirectos, en base ao principio de **neutralidade económica**, consubstancial ao encargo de xestión, con independencia da tarifa inicialmente fixada. Así, co fin de garantir a neutralidade, habilitaranse mecanismos que permitan a modificación e/ou liquidación dos encargos, de xeito que se asegure una compensación axustada ao custo real. No suposto de existir sobrefinanciamento, deberán establecerse os correspondentes reintegros ou compensacións a favor do Concello.

Así, o esquema xurídico-administrativo idóneo para garantir unha xestión eficaz dos encargos, asegurando ao mesmo tempo un control axeitado, debería configurarse nos seguintes niveis:

- **Nivel xeral:** Aplicación do artigo 32 da Lei de Contratos do Sector Público, xunto cá normativa estatal, autonómica e local que desenvolva e complemente esta figura organizativa.
- **Nivel do poder adxudicador (Concello):**
 - Constitución dun procedemento de xestión interno, dos encargos, que inclúa as fases de aprobación, modificación e liquidación.
 - Nas bases de execución do orzamento municipal, existirá unha regulación específica na que se recolla un tratamento diferenciado dos encargos a medios propios.
- **Nivel do medio propio:**

- Nos estatutos, existirán previsións relativas ao réxime xurídico e administrativo, que lle será de aplicación aos encargos.
- Para cada encargo, desenvolveranse unha serie de directrices e instrucións específicas ao fin de delimitar, de forma clara, as prestacións, condicións e obrigas asociadas.

O artigo 32.2 da LCSP recolle os requisitos que son precisos para que unha entidade sexa considerada medio propio personificado dun poder adxudicador. Así, estes requisitos son os seguintes:

O **poder adxudicador**, deberá exercer sobre a entidade destinataria dos encargos un **control, directo ou indirecto**, equivalente a aquel que tería sobre os seus propios servizos ou unidades. E dicir, terá capacidade de influír de forma decisiva nas decisións relevantes e nos obxectivos estratéxicos.

Ademais, **máis do 80%** da actividade da entidade debe dedicarse a cumprir cos cometidos encomendados polo poder adxudicador, encargado de realizar o encargo e de controlala, ou por outras entidades xurídicas igualmente controladas por este. Para o **calcul**o do 80%, poderanse empregar indicadores, tales como o volume global de negocio, os gastos soportados polos servizos prestados ao poder adxudicador en relación co total de gastos da entidade, ou outros indicadores alternativos fiables, referidos aos tres exercicios precedentes á formalización do encargo. No suposto das **entidades de nova creación ou organización**, de non existir datos dos **tres exercicios previos**, ou de non ser representativos, será suficiente con xustificar que o nivel previsto de actividade correspóndese coa realidade, a través de proxeccións económicas fundamentadas.

En aqueles casos nos que a entidade destinataria do encargo teña natureza xurídico-privada, compre que a totalidade do seu capital ou patrimonio sexa de titularidade pública ou de achega pública.

Por último, a condición de medio propio debe constar de forma expresa nos estatutos ou no acto de creación da entidade, e ten que estar precedida da conformidade ou autorización expresa do poder adxudicador. Do mesmo xeito, será labor da entidade pública da que

dependa o medio propio a verificación de que este conta cos medios materiais e persoais axeitados para executar os encargos de acordo co seu obxecto social.

Para coñecer os requisitos esenciais que fan que unha entidade poida ser considerada medio propio personificado dun poder adxudicador, é necesario acudir ao artigo 32 da Lei de Contratos do Sector Público; se ben compre sinalar o feito de que o citado precepto, non determina de forma detallada a forma de articular o procedemento administrativo necesario para a tramitación e xestión dos encargos, que lle poidan ser conferidos a esa entidade.

A razón de ser desta ausencia de concreción non é outra que a natureza organizativa da figura do encargo de xestión, a cal se fundamenta na potestade de autoorganización da Administración. Así, será labor de cada poder adxudicador, neste caso do Concello de Vigo, a definición e regulamentación do procedemento aplicable, adaptándoo ás súas necesidades operativas e garantindo, ao mesmo tempo, o cumprimento dos principios de eficiencia, legalidade, transparencia e control financeiro.

Neste marco, compre ter en conta unha serie de principios xerais que deben servir de guía no proceso de tramitación e execución dos encargos. Tales principios, se agruparán nos seguintes ámbitos:

Ámbito xurídico

- O medio propio está vencellado a realización das actividades e traballos que lle sexan formalmente encargados, non existindo posibilidade de rexeitamento.
- A supervisión da correcta execución do encargo, será obrigação da entidade que o fórmula.
- O poder adxudicador e o ente instrumental terán unha relación de carácter interno, dependente e subordinado, excluindo todo tipo de vínculo contractual externo.
- O poder, non será en ningún caso sinónimo de exercicio de autoridade ou de potestades administrativas reservadas á Administración Pública.

Ámbito económico

- Cada encargo, irá acompañado do correspondente estudo económico-financeiro que permita xustificar o importe do crédito a consignar, garantindo a execución dos recursos.
- O sistema de determinación da tarifa, ben mediante unidades de execución, ben mediante orzamento global, ou unha combinación de ambos, ten que fundamentarse na eficiencia da xestión.
- As tarifas aplicables deben cubrir o custo total da prestación, sen marxes de beneficio nin perdas para o medio propio, e dicir, deben responder a criterios de suficiencia financeira.

Ámbito administrativo

- O concello será o encargado de instruír un expediente completo no que se recollan os trámites técnicos, xurídicos, orzamentarios, de control e de aprobación do gasto, empregando parámetros análogos aos dos contratos administrativos.
- Aprobado o expediente, o seguinte paso será a formalización do encargo, supoñendo a mesma a orde efectiva de inicio da prestación.
- Será a unidade administrativa, que o propuxo, quen se encargue de supervisar a execución do encargo, garantindo o control e seguimento da actividade encomendada.

4.RECURSOS HUMANOS

4.1 Normativa Xeral de Aplicación

No ámbito laboral, a sociedade municipal, ao ser unha entidade de dereito privada, rexerase integralmente pola lexislación laboral ordinaria e, en particular, polo Estatuto dos Traballadores. Se ben, non se debe obviar a súa condición de empresa integrada no sector público e, como tal, deberá observar tamén os principios establecidos nos artigos 52,53,54,55 e 59 do Estatuto Básico do Empregado Público (TREBEP), en virtude do establecido na súa disposición Final Primeira, recollida no Real Decreto Legislativo 5/2015, do 30 de outubro.

En canto á contratación de persoal, no caso das sociedades municipais, o artigo 55 do TREBEP establece que debe realizarse a través de procedementos que garantan os principios constitucionais de igualdade, mérito e capacidade.

Do mesmo xeito, cabe a posibilidade de incorporar, aos órganos de goberno da sociedade, persoal directivo ou funcional da Corporación Municipal. Neste caso, ao non estar ante unha relación de natureza laboral, non procederá o establecemento dun salario a cambio da dedicación prestada. Se ben, existirá a posibilidade de que estas persoas perciban as remuneracións que, de ser o caso, se acorden para os membros do órgano de goberno, en virtude do artigo 217 do Real Decreto Lexislativo 1/2010, do 2 de xullo, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Sociedades de Capital (LSC).

4.2 Subrogación de persoal

O tratamento do persoal que actualmente desenvolve o servizo público do que se quere mudar a forma de xestión, constitúe un aspecto clave á hora de valorar o cambio, especialmente no relativo á posible subrogación das relacións laborais por parte de novo xestor. Esta será unha cuestión relevante no suposto de que o Concello opte por asumir directamente a xestión da actividade.

A subrogación de persoal é unha materia complexa, na que poden concorrer múltiples circunstancias e supostos de feito. Neste sentido, resulta imprescindible realizar unha análise detallada, de casa caso concreto, á luz da normativa aplicable e da xurisprudencia consolidada. Esta será a única vía posible para determinar, de forma precisa, a existencia ou non da obriga a subrogar ao persoal e, no seu caso, os termos en que esta debe producirse, garantindo a seguridade xurídica para a Administración e para os traballadores.

Nesta materia, compre ter en conta a seguinte normativa básica:

- **Directiva 2001/23/CE** do Consello, do 12 de marzo de 2001, sobre a aproximación das lexislacións dos Estados membros relativas ao mantemento dos dereitos dos traballadores en caso de traspaso de empresas, de centros de actividade ou de partes de empresas ou de centros de actividade (DOUE 22/03/2001).

- **Artigo 44** “A sucesión de empresa” do Real Decreto Lexislativo 2/2015, do 23 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Estatuto dos Traballadores (ET).

Así, á hora de avaliar se resulta aplicable o recollido no artigo 44 do ET, o factor determinante será a existencia ou non dunha transmisión da infraestrutura ou da estrutura organizativa esencial, vencellada á explotación do servizo por parte do novo empresario.

Deste xeito, non aparecerá a obriga de subrogación nos contratos de traballo, ao non haber sucesión de empresa, cando se dean todos e cada un dos seguintes factores: cando non exista transmisión algunha da unidade produtiva, non conste norma sectorial que a prevexa e, cando non se recolla no prego de condición que propiciou a adxudicación. Esta é unha cuestión avalada pola xurisprudencia do Tribunal de Xustiza da Unión Europea.

O exposto nos parágrafos anteriores é a regra xeral, unha regra fronte á que existen una serie de riscos que fan recomendable analizar cada caso de xeito individualizado en aras de coñecer se se dá ou non, un suposto de sucesión de empresa e, polo tanto, a obriga de subrogación nos contratos de traballo do persoal adscrito ao servizo ou actividade. A continuación, desenvólvense os diversos riscos existentes:

- En primeiro lugar, existe a figura do coñecido como **empresario aparente**. Neste caso, a pesar de que o contratista actúa formalmente coma empregador, a realidade é que, quen actúa coma verdadeiro empresario é o Concello. Deste xeito, tal e como se recolle no artigo 1 do ET, a situación podería levar a conclusión de que a relación laboral real vincula de xeito directo ao traballador coa Administración Local.
- En segundo lugar, e tendo en conta a xurisprudencia existente, podería darse o segundo dos riscos, que a relación laboral se configure coma unha situación de **pluralidade de empresarios**, en virtude do establecido no artigo 1.2 do ET, compartindo responsabilidades entre o contratista e o Concello.

- Por último, estaría o caso da **cesión ilegal** de traballadores, contraria ao marco legal vixente, non podendo entenderse esta coma una forma lícita de descentralización produtiva, cuestión que implicaría consecuencias xurídicas de relevancia para ambas as dúas partes.

4.3 Limitacións e condicións en materia salarial

4.3.1 Masa Salarial

Á hora de determinar a masa salarial nas sociedades mercantil locais, a Lei de Orzamentos Xerais do Estado actuará coma condicionante da masa, máis concretamente, as directrices sobre “bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica en materia de gastos de persoal ao servizo do sector público”.

Trátase dun concepto moi amplo xa que, dentro do mesmo, inclúense as retribución salariais e extrasalariais, así como o conxunto de gastos de acción social xerados ao longo do exercicio polo persoal laboral. Do exposto, conclúese que quedarán excluídos os importes de natureza indemnizadora ou compensatoria e os suplidos por gastos asumidos de xeito directo polo traballador. Quedarán tamén excluídas, ao non ter carácter estritamente retributivo, as cotizacións empresariais á Seguridade Social.

A masa salarial fai referencia unicamente ao persoal laboral incluído en convenio, no que as condicións retributivas estean pactadas a través de negociación colectiva. Así, quedarán excluídos deste ámbito tanto o persoal que estea fora de convenio, como o persoal directivo, que teña establecidas as súas retribucións a través de contratos de traballo individuais, suxeitos ao conxunto de criterios e limitacións que, en cada caso, estableza a normativa de aplicación.

Exposto o anterior, en relación co alcance do concepto de masa salarial, a modo de conclusión débese indicar que este se configura do seguinte xeito:

- Por unha banda, inclúe tanto as retribucións salariais e extrasalariais, coma os gastos de acción social devengados polo persoal laboral que pertence ao sector público estatal.

- Pola contra, non computarán no mesmo as prestacións e indemnizacións da Seguridade Social, as indemnizacións derivadas de traslados, suspensións ou despedimentos, as cotizacións empresariais á Seguridade Social e as compensacións ou suplidos por gastos que foron asumidos de xeito directo polo traballador.

Igualmente, segundo o ámbito subxectivo de aplicación, é dicir, o relativo ao persoal laboral con retribucións establecidas por medio de negociación colectiva, quedarán fóra do concepto de masa salarial as retribucións do persoal de alta dirección, cuxas condicións laborais foran pactadas por medio de contratos individuais. De igual modo, e no caso de existir, quedarán excluídas as retribucións do Consello de Administración da sociedade.

Determinado o concepto da masa salarial, e o seu alcance, compre interpretar a expresión “termos homoxéneos” empregada pola normativa para aplicar a limitación global ao seu crecemento.

A normativa actual, relativa ao incremento da masa salarial, indica que resulta necesario realizar o cálculo de xeito homoxéneo entre os diferentes períodos/exercicios que se comparan. O cómputo debe ter en conta en igualdade de condicións, os seguintes criterios: os efectivos de persoal, a súa antigüidade, o réxime de prestación de servizos, as xornadas, as horas extraordinarias e demais condicións laborais. Ademais, é preciso computar por separado as variacións que se produzan en cada un destes elementos.

A citada comparación busca facilitar o control do gasto público limitando o incremento retributivo. Debullando por conceptos o aumento experimentado, é posible realizar unha análise partida por partida, para compensar os excesos cos aforros.

Así, para que o cálculo da masa salarial se poida considerar homoxéneo, haberá que ter en conta a contía dos dous exercicios que se comparan, integrando todas as partidas retributivas asignadas ao conxunto do persoal de canda entidade, xunto coas súas condicións laborais. Como se pode observar, a masa salarial non é un elemento individualizado, con vinculación a cada traballador e a súas circunstancias concretas, senón

que este debe ser analizado de xeito colectivo para poder reflectir o custo total do persoal nun marco comparativo uniforme.

A hora de determinar a posibilidade de consolidación da masa salarial da sociedade coa do Concello, compre ter en conta que está situación só se producirá no caso de que a sociedade, de acordo cos criterios do SEC-2010- quede integrada no sector das Administracións Públicas. Está situación, no caso do traslado das competencias producirase cando o 50% dos ingresos da sociedade proveñan de transferencias, subvencións, aportacións presupostarias ou outros ingresos considerados non de mercado. Pola contra, cando máis do 50% dos ingresos proveñan da actividade económica real, a súa masa salarial non quedará consolidada coa municipal ao non estar a sociedade integrada na Administración Pública.

No suposto de optar polos medios propios o procedemento sería o mesmo, a masa salarial da sociedade unicamente quedaría consolidada coa do concello no suposto de incumprir coa regra do 50%, isto é, se máis do 50% dos seus ingresos proveñen de transferencias, subvencións ou outros ingresos non de mercado.

4.3.2. Taxa de reposición de efectivos

As sucesivas Leis de Orzamentos Xerais do Estado, nos derradeiros exercicios, estableceron restricións vencelladas á Taxa de Reposición de Efectivos (TRE), as cales afectan directamente ás entidades ligadas ou dependentes da Administración Pública.

Débese, no caso do exercicio vixente, acudir a Lei 31/2022, do 23 de decembro, **de Presupostos Xerais do Estado para o ano 2023**, máis concretamente ao seu artigo 20, xunto cá súa **Disposición Adicional Vixésimo Primeira**, que recolle cales son os criterios de aplicación no suposto de contratar novo persoal nas entidades públicas empresariais ou nas sociedades mercantís.

Da lectura do texto legal pódese extractar as seguintes limitacións:

- A **contratación de carácter temporal** unicamente se poderá realizar nos casos, e a través das modalidades, previstas no **Estatuto dos Traballadores**, en virtude da

redacción introducida polo **Real Decreto-lei 32/2021, do 28 de decembro**, relativo as Medidas Urxentes para a Reforma Laboral, así como a demais normativa aplicable, sempre mediante autorización previa nos termos establecidos.

- Aquelas **entidades públicas empresariais e sociedades mercantís públicas** que desenvolvan algunha das actividades recollidas no artigo **20.dous.2 da LPGE 2023** estarán facultadas a aplicar unha **taxa de reposición do 120%**, sempre e cando xustifiquen, debidamente, que tal incremento é necesario en aras de garantir unha correcta prestación do servizo ou actividade.
- Para o resto de supostos, a **taxa de reposición será do 110%**, empregando para o seu cálculo o conxunto de regras recollido no artigo 20, xa mencionado.

Así, co fin de determinar o número máximo de incorporacións permitidas, cada entidade do sector público deberá calcular a taxa de reposición para o exercicio correspondente.

Para o cálculo da taxa de reposición, compre acudir ao artigo número 20 da Lei Xeral de Presupostos do Estado. No citado precepto legal indicase que a taxa de reposición calcúlase como a diferenza entre o número de **funcionarios de carreira ou persoal laboral fixo** que cesaron no exercicio orzamentario anterior e os que se incorporaron, sen incluír a aqueles que proceden de ofertas de emprego público anteriores, procesos de promoción interna ou ingresos desde situacións sen reserva de posto de traballo.

Serán considerados **cesamentos válidos**, a efectos de cálculo, os derivados de xubilación, retiro, falecemento, renuncia, declaración de excedencia, sen reserva de posto, perda da condición de funcionario ou extinción do contrato de traballo, xunto con calquera outra situación administrativa que non implique reserva da posto nin percepción de retribucións con cargo á Administración correspondente.

A hora de calcular o límite máximo de prazas derivado da taxa de reposición, non computarán aqueles que sexan convocados por medio de **procesos de promoción interna**, así como tampouco, os derivados da execución de **ofertas de emprego público de exercicios anteriores**.

Co fin de reducir, por baixo do 8%, a temporalidade no emprego público das prazas de carácter estrutural, existe na devandita lei a posibilidade de aplicar una **taxa específica extraordinaria**, sempre que vaia acompañada dun **instrumento de planificación plurianual**, debidamente xustificado.

Cabe destacar o feito de que a normativa fai referencia a empregados de carácter fixo, de xeito exclusivo, segundo o concepto establecido no **artigo 11 Real Decreto Legislativo 5/2015 do 30 de outubro**, polo que se aproba o **TREBEP**.

Porén, en virtude da **Disposición adicional do TREBEP**, no caso das **empresas públicas**, ao non estar incluídas no ámbito definido polo artigo 2 desta norma, so lles resultarán aplicables os principios recollidos nos artigos 52,53,54,55 e 59. Polo tanto, o concepto de “empregado fixo”, debe interpretarse de forma analóxica como aquel persoal con relación laboral **indefinida**, de acordo coa súa natureza xurídica.

Tendo en conta tal consideración, no suposto das empresas públicas, **a taxa de reposición de efectivos** debe ser entendida coma o límite porcentual máximo de variación autorizada anualmente pola **Lei de Orzamentos**, aplicado sobre a diferenza entre as **baixas e as altas de persoal indefinido** rexistradas no exercicio anterior.

A hora de realizar o cálculo das baixas, compre ter en conta que dentro das mesmas inclúense as derivadas de retiro, xubilación, renuncia voluntaria, falecemento, declaración de excedencia sen reserva de posto, extinción do contrato de traballo, ou calquera outra situación pola cal se produza a desvinculación, de modo definitivo, e a perda de retribucións con cargo á entidade.

En canto ás altas, serán tidas en conta todas as producidas durante o exercicio, agás as derivadas de procesos de **promoción interna**, **reingresos** ou **ofertas de emprego público de exercicios anteriores**.

Por último, tal e como establece o artigo 20.Catro da Lei de Presupostos Xerais do Estado 2023, non será factible a **cesión de taxa de reposición** ás sociedades mercantís públicas, entidades públicas empresariais nin fundacións dependentes, coa excepción dos casos que a

normativa prevé expresamente, tales como os consorcios ou as cesións entre diversas administracións.

4.4 Supostos que non computan en Taxa de Reposición de Efectivos:

No contexto dunha decisión estratéxica orientada ao cambio na forma de xestión de servizos ou actividades, resulta especialmente relevante identificar os supostos de contratación de persoal que quedan excluídos do cómputo da taxa de reposición de efectivos. Esta cuestión adquire especial transcendencia á hora de avaliar a viabilidade operativa e normativa da nova fórmula de xestión.

En particular, deben destacarse os casos recollidos nas letras g) e h) do artigo 20.Tres.4 da Lei de Orzamentos Xerais do Estado para o exercicio 2023, que establecen excepcións específicas ao cómputo da taxa de reposición, permitindo determinadas incorporacións de persoal sen que estas computen para os efectos do límite máximo de contratación autorizado.

Así, non computarán á hora de calcular a taxa de reposición aquelas contratacións de persoal derivadas da **internalización de servizos** ou actividades que anteriormente prestábanse a través de fórmulas de xestión indirecta, sempre que se xustifique que se trata de persoal de carácter necesario para poder garantir a continuidade do servizo.

Do mesmo xeito, tampouco entrarán no computo, aquelas contratacións que deriven da **asunción directa de competencias ou funcións** que non eran exercidas pola entidade, sempre e cando sexa persoal imprescindible para o desenvolvemento das funcións asumidas.

Deste modo, aquelas prazas que deban ser cubertas co fin de garantir a posta en marcha e o funcionamento de novos servizos creados por mando normativo, estatal autonómico ou local, xunto cás vinculadas á asunción directa da xestión de servizos públicos, anteriormente externalizados, non computarán aos efectos da taxa de reposición de efectivos. A excepción fai posible a incorporación do persoal necesario para atender as novas obrigas, sen que opere o marco restritivo da taxa, sempre que quede xustificada a súa vinculación directa co cumprimento da norma ou coa prestación efectiva do servizo.

En síntese, segundo o artigo 19 de LGPE a taxa de reposición será de aplicación, unicamente para aquelas entidades que estean integradas no sector das Administracións Públicas. Así, no caso dos medios propios, o Concello será quen deba reforzar o seu persoal para poder planificar e controlar os encargos, quedando as devanditas incorporacións sometidas a taxa de reposición. En cambio, no caso das sociedades mercantís municipais de mercado, estas non forman parte da Administración Pública e, porén, as súas contratacións non estarán sometidas á taxa de reposición e non consumen tampouco a do Concello.

5. POLITICA FISCAL

Segundo o artigo 85. ter da Lei de Bases de réxime local, as sociedades mercantís locais, independentemente de cal sexa a súa forma xurídica, estarán sometidas ao ordenamento xurídico privado, exceptuando aquelas materias nas que resulte de aplicación a normativa en materia orzamentaria, contable, de control financeiro, de control de eficacia e contratación. Unha excepción que convive co previsto no apartado seguinte do artigo, o que reforma a singularidade destas entidades.

A citada configuración normativa pon de manifesto a dualidade que caracteriza a natureza das sociedades mercantís de titularidade pública local. A vinculación existente co ente matriz, na meirande parte dos casos unha administración local, e as operacións que realizan con el, provocan que en moitas ocasións sexa precisa unha análise detallada para distinguir entre os trazos públicos e os privados.

Neste marco, compre facer un análise dos principais tributos que gravan a activade das sociedades de capital, e do tratamento específico que perciben no suposto das sociedades de capital público, tendo presentes as particularidades propias da súa condición híbrida entre o dereito público e o privado.

5.1. Imposto de Sociedades

O Imposto sobre Sociedades, regulado pola Lei 27/2014, do 27 de novembro, constitúe un tributo de natureza directa e carácter persoal que grava a obtención de rendas por parte das sociedades e demais entidades xurídicas, conforme ás disposicións establecidas na devandita norma.

O seu **feito imponible** ven determinado pola xeración de rendas atribuíbles ao suxeito pasivo, independentemente da súa natureza, fonte ou orixe, de xeito que quedarán suxeitas a tributación todas as manifestacións de capacidade económica, sempre que se produzan dentro do marco definido pola Lei.

En base ao establecido no artigo 29 da Lei do Imposto de Sociedades, o tipo xeral de gravame aplicable será do 25%. Se ben, existe tipos reducidos aplicables a certos colectivos, para os cales, deberanse ter en conta os axustes progresivos das Leis de Orzamentos Xerais do Estado:

- As **empresas de reducida dimensión**, isto é, as que teñen unha facturación inferior a 10 millóns de euros, tributan ao **24%**. Trátase dun tipo previsto como transitorio, cunha redución progresiva ata acadar o 20 % no ano 2029.
- As **microempresas**, con facturación inferior a 1 millón de euros, aplican un tipo do **21 %** sobre os primeiros 50.000 euros de base imponible, e do **22 %** sobre o resto da base.
- As **empresas de nova creación** poden beneficiarse dun tipo reducido do **15 %** durante o primeiro período impositivo en que obteñan base imponible positiva e tamén no seguinte.

Así, no cadro resumo, podemos observar de xeito esquemático os tipos de gravame existentes no ano 2025:

Tipo de entidade	Tipo aplicable no 2025
Tipo xeral	25%
Empresas de reducida dimensión (<10 MM €)	24% (transitorio cara ao 23 % en 2026 e 20 % en 2029)
Mircoempresas (<1 MM € facturación)	21 % ata 50.000 € de base imponible, 22 % no resto
Empresas de nova creación	15 % (primeiro exercicio con base positiva e o seguinte)

Nota aclaratoria

- As microempresas beneficianse dun tipo progresivo segundo a base imponible.

- As empresas de nova creación terán que cumprir requisitos específicos para aplicar o tipo reducido.
- Estes tipos están suxeitos á revisión anual nas Leis de Orzamentos Xerais do Estado.

Serán suxeitos pasivos do imposto, en base ao artigo 7 da LIS, todas aquelas persoas físicas ou xurídicas que, en base á normativa, realicen feitos impositivos suxeitos a gravame.

Para coñecer as excepcións, compre acudir ao artigo 9 da LIS, en virtude do cal estarán exentas do imposto as administracións públicas, así como os organismos autónomos do Estado e as entidades de dereito público, de análoga natureza, pertencentes ás CCAA e ás entidades locais.

Tal e como se pode observar, as excepcións establecidas no citado artigo 9 non alcanzan ás sociedades mercantís municipais. Pese a contar con capital público e a estar vencelladas a unha administración local, non teñen natureza xurídica pública, senón que se rexen polo dereito privado, en base ao recollido no artigo 85. ter da Lei de Bases de Réxime Local. Así, deberán tributar polo Imposto sobre Sociedades nas mesmas condicións que o fai calquera outra sociedade mercantil, ao non estar exentas.

Bonificación por prestación de servizos públicos locais

A fin de reducir a diferenza na carga fiscal entre as sociedades mercantís de titularidade pública e os entes públicos exentos do imposto, o artigo 34 da LIS establece unha bonificación do 99% sobre a parte da cota íntegra relativa ás rendas obtidas pola prestación de certos servizos públicos.

Está bonificación será de aplicación ás rendas obtidas pola prestación dalgún dos servizos recollidos no artigo 25.2 e nas letras a), b) e c) do artigo 36.1, ambos da Lei Reguladoras das Bases do Réxime Local, sempre e cando non sexan explotados a través de fórmulas de xestión indirecta, coma as empresas mixtas ou as sociedades de capital integramente privado. Esta bonificación resultará tamén de aplicación no caso de que os servizos sexan prestados por entidades que resulten integramente dependentes do Estado ou das CCAA.

Á hora de aplicar a bonificación, será necesario o cumprimento de dous requisitos:

- a) **Requisito subxectivo:** a bonificación, unicamente será de aplicación a certas formas organizativas de xestión directa dos servizos públicos. En canto as sociedades mercantís, resulta imprescindible que o capital social pertenza, de xeito íntegro, á entidade local, provincial, autonómica ou estatal. Isto é, ten que ser unha sociedade de capital público íntegro.
- b) **Requisito obxectivo:** Para que as rendas sexan bonificables, deben proceder, en exclusiva, da prestación dos servizos públicos recollidos no artigo 25.2 e nas letras a), b) e c) do artigo 36.1, ambos da Lei de Bases de Réxime Local. Non dando dereito a bonificación outros servizos que poida prestar a entidade, aínda que estean amparados pola capacidade municipal de promover actividades e satisfacer necesidades veciñais.

En consecuencia, a titularidade pública da sociedade permite cumprir co requisito subxectivo, se ben compre analizar, de xeito detallado, as actividades que a mesma desenvolve, a fin de verificar se entran dentro do marco competencial bonificable e, daquela, se permiten que se cumpra o segundo dos requisitos.

5.2 Imposto sobre o valor engadido

As sociedades mercantís municipais teñen, por regra xeral, a condición de **suxeito pasivo do Imposto de Valor Engadido**, polo que, no desenvolvemento da súa actividade, deberán liquidar e repercutir o imposto.

Aínda así, no caso das sociedades públicas, son varias as **particularidades fiscais**, derivadas da confluencia de varios factores:

1. **Dependencia institucional:** o feito de ser entidades nas que o capital é integramente privado e de depender dunha administración, son circunstancias que poden afectar ao tratamento do IVE, sobre todo no caso no que a destinatario das operacións sexa unha administración. Neste marco, poden aplicarse regras especiais

sobre a repercusión e dedución do imposto, derivadas da confluencia de diversos factores que condicionan o tratamento do IVE.

2. **Natureza das actividades realizadas:** Moitas sociedades públicas prestan servizos por encargo da administración que, en determinadas circunstancias, non se consideran actividades económicas, senón o **exercicio de funcións públicas**. Nestes casos, as operacións poden quedar fora do ámbito de aplicación do IVE, sempre e cando cumpran cos requisitos recollidos na normativa tributaria e coa interpretación da Dirección Xeral de Tributos.
3. **Relacións financeiras e patrimoniais coa administración:** existen unha serie de fluxos patrimoniais e económicos que, como consecuencia da dependencia funcional e financeira da sociedade respecto da administración, e en función da súa natureza e finalidade, poden ter un **tratamento diferenciado no ámbito do imposto**. Estes fluxos deben ser analizados con detalle, a fin de coñecer se son operación suxeitas ao IVE ou se están excluídos.

Neste marco, existen unha serie de excepcións relevantes que poden afectar ás operacións levadas a cabo por sociedades mercantís municipais, sobre todo no caso de actuar coma **medio propio personificado** da administración. Estes supostos aparecen recollidos **no artigo 7.8 da Lei do Imposto sobre o Valor Engadido**, en concreto:

- **Letra C):** Non estarán suxeitos ao IVE, segundo o artigo 32 da LCSP, os servizos prestados por entidades coa condición de **medio propio personificado**, cando executen encargos da administración que os constitúe como tal.
- **Letra D):** Non estarán suxeitos ao IVE os servizos prestados por entidades do sector público a favor das administracións das que dependan, ou doutra entidade **integramente dependente**, coa condición de que a administración ostente a titularidade **íntegra** da entidade prestadora.
- **Letra E):** Esta exclusión tamén se aplica aos **servizos prestados entre entidades dependentes da mesma administración pública**, sempre que se cumpran os requisitos de dependencia e titularidade.

Deste xeito, pódese observar que o artigo 7.8 LIVE recolle unha serie de operacións que **non estarán suxeitas** ao imposto; en concreto, aquelas realizadas entre entidades do sector público, sempre que se cumpran una serie de requisitos determinados:

- **Encargos a medios propios personificados:** aqueles servizos prestados por entes, organismos ou entidades do sector público que teñan a condición de **medio propio personificado**, en virtude do establecido no artigo 32 da LCSP, no estarán suxeitos, naqueles casos nos que executen encargos do poder adxudicador que os constitúe como tal.
- **Servizos entre entidades dependentes da mesma administración:** Do mesmo xeito, ocorre cos servizos prestados por entidades do sector público en favor das administracións públicas das que dependen, ou ben, doutra entidade que sexa **integrante dependente**, coa condición de que a administración sexa quen ostenta a **titularidade íntegra** da entidade prestadora.

Estamos ante supostos de especial relevancia para aquelas sociedades mercantís municipais que actúan como instrumentos de **xestión directa** da administración local, posto que permitirán, sempre que se trate de encargos formais e se respecte o marco legal establecido, cualificar determinadas operacións como **non suxeitas ao IVE**.

Resulta habitual, no marco das relacións financeiras entre sociedades mercantís municipais e administracións públicas, que estas últimas realicen **achegas económicas**, para financiar a actividade da sociedade. Neste sentido, compre salientar que, **non todas están suxeitas a IVE** posto que non todas teñen a consideración de **subvencións vinculadas a prezo**.

Neste senso, segundo a interpretación da Dirección Xeral dos Tributos da normativa vixente, non se consideran subvencións vinculadas a prezo, e por tanto **non estarán suxeitas a IVE**, as achegas dinerarias que teñan algunha das seguintes finalidades:

- **O financiamento da xestión de servizos públicos ou actividades de fomento da cultura**, sempre e cando non haxa una distorsión significativa da competencia, e dicir, que non afecte negativamente ao mercado, independentemente da forma de xestión empregada.

- Nos supostos nos que os **destinatarios non sexan identificables individualmente**, isto é, en actividades de interese xeral, que non satisfagan ningunha contraprestación a cambio da actividade financiada.

Tales condicións, permiten distinguir entre achegas con carácter puramente institucional ou financiador, daquelas directamente ligadas á prestación de un determinado servizo a cambio dun prezo, as cales si estarían suxeitas ao imposto.

Tratamento das cotas de IVE soportado

Como xa se comentou anteriormente, as sociedades mercantís municipais tributan a través do réxime **ordinario** do IVE. É dicir, declaran o imposto e, por tanto, terán que repercutilo nas operacións suxeitas, e deducilo nas cotas soportadas na medida en que estean vinculadas a actividades suxeitas e non exentas.

Téñase en conta que moitas das operacións realizadas por estas sociedades, sobre todo as que se executan coma **medio propio personificado**, poderán, segundo o artigo 7.8 da LIVA, cualificarse coma **non suxeitas ao imposto**. Nestes supostos, a sociedade actúa coma extensión organizativa da administración en lugar de facelo coma empresario ou profesional e, polo tanto, estas prestacións non son consideradas **actividade económica**.

A sociedade, terá que declarar as cotas de IVE repercutido polas operacións **suxeitas e non exentas**, e poderá deducir as cotas soportadas segundo os seguintes criterios:

- **Cotas soportadas en operacións suxeitas (art. 92 LIVA)**
 - Existirá dereito a **dedución plena**, no caso das cotas de IVE soportado por bens ou servizos destinados, exclusivamente, a operación suxeitas ao imposto.
- **Cotas soportadas en bens e servizos non considerados de investimento (Art. 102 e 104 LIVA)**
 - No caso de adquirir bens ou servizos **non** considerados de **investimento** que sexan destinados, de xeito simultáneo, a operacións suxeitas e non suxeitas,

a sociedade terá que aplicar un criterio **homoxéneo e razoable**, que deberá manter no tempo.

- Poderase empregar calquera criterio que reflecta a **realidade económica da empresa**, posto que a Administración Tributaria non determina un método concreto.
- Como norma xeral, existe a posibilidade de aplicar unha dedución proporcional ao **peso das operacións suxeitas** sobre o total de operacións realizadas.
- **Cotas soportadas en bens de investimento (Art. 107 LIVA)**
 - No suposto dos bens de investimento, a dedución virá determinada polo **grao de afectación á actividade suxeita ao imposto**.
 - Será necesario aplicar un criterio **individualizado**, co fin de valorar a medida na que o ben se emprega para as operacións suxeitas.
 - No caso dos vehículos de **turismo, remolques, ciclomotores e motocicletas**, legalmente, presúmese unha afectación do **50%** á actividade profesional ou empresarial.

Compre salientar unha serie de apreciacións adicionais:

- **Non estarán suxeitos ao IVE** aqueles servizos que sexan prestados á administración **titular** da sociedade.
- Aqueles servizos prestados a terceiros, que teñan un destinatario diferente á administración, **si estarán suxeitos ao imposto**.
- Estarán sempre **suxeitas** ao imposto, independentemente de cal sexa o destinatario, as **achegas de bens**.

En síntese, na atribución de competencias (art.. 85 e 86 LBRL) existe tanto IVE repercutido como IVE soportado, polo que se produce a compensación de IVE. En cambio, no caso do encargo a medios propios (art. 32 LCSP) non hai IVE repercutido e tampouco

soportado, salvo prorata. Así, o IVE soportado supón un custo, encarecendo un 21% na taxa ordinaria.

5.3 Imposto sobre transmisións patrimoniais

O Imposto sobre Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados (ITPAJD) é un tributo indirecto que grava o tráfico patrimonial de natureza civil. Na súa normativa, en concreto no **artigo 45.I.A.a)** da lei que o regula, recóllense unha serie de **exencións fiscais** para as **Administracións Públicas**, incluíndo a Administración institucional.

A efectos do presente estudo, resulta clave coñecer se as **sociedades públicas empresariais** se poden beneficiar das exencións, ao ser consideradas parte da Administración Institucional. Para responder a pregunta, compre atender á interpretación consolidada da Administración Tributaria e aos órganos xurisdicionais e, en base aos mesmos, a resposta é **non**.

A excepción que aparece recollida no devandito artigo 45 atópase reservada para aquelas entidades que encaixen, de xeito estrico, no concepto de **Administración Pública**, un concepto que se interpreta de forma restritiva, segundo o principio de **legalidade tributaria**. Esta cuestión quedou recollida na resolución do **11 de setembro de 1997**, do Tribunal Económico-Administrativo Central, onde se afirma que:

“Cando o citado artigo 45 fala de Administracións Públicas hai que aterse ao seu concepto, sen que haxa que estender a exención ao que xenericamente se denomina ‘sector público’, onde caben entes moi diversos.”

Segundo a consulta vinculante do **1 de marzo de 1994**, da Dirección Xeral de Tributos, unha entidade pode considerarse Administración institucional se:

- Ten **personalidade xurídica pública**.
- Realiza funcións de **administración ou goberno**, reguladas polo **Dereito público**.

- Está dotada das **prerrogativas propias da función administrativa**.

Este contexto exclúe a aquelas entidades que, a pesar de ter capital público, operan a través do **dereito privado** e desenvolven actividades **mercantís e comerciais**.

Este marco exclúe as entidades que, aínda que teñan capital público, **operan baixo dereito privado e desenvolven actividades mercantís ou comerciais**.

Compre salientar que as sociedades públicas empresariais teñen personalidade xurídica **privada**, desenvolven actividades reguladas polo **dereito privado**, por mor da natureza mercantil das mesmas, e deben concorrer en igualdade de condicións con outras entidades privadas no mercado. No que toca as exencións que resultan relevantes no caso das sociedades mercantís municipais, compre salientar que estarán exentas as operacións societarias.

No suposto das achegas de bens, se estas fanse ao capital estarán exentas, ao igual que ocorre coas operacións societarias. En cambio, se as aportacións se realizaren fora do capital, en principio están suxeitas, aínda que, ao ser o Concello unha Administración Pública, a operación podería non estar suxeita se non hai tráfico patrimonial. Neste último suposto habería que estudar se a transmisión se realiza para prestar un servizo público municipal, e se existe afectación directa ao interese xeral. Todo isto tendo en conta que o artigo 7.1 A) da lei de imposto establece que só se gravan as transmisións no tráfico patrimonial e que os artigos 3 e 4 da Lei de Patrimonio das Administracións Públicas distinguen entre bens demaniais e bens patrimoniais afectos, os cales si poden ser obxecto de transmisión.

6. ESTRUCTURA E FUNCIONAMENTO INTERNO

6.1. Réxime xurídico e mercantil

As sociedades mercantís municipais, a pesar de estar creadas por entidades locais, réxense pola **normativa mercantil privada**, ao ter natureza xurídica privada. Deste xeito, operan conforme ao **Dereito privado**, en réxime de concorrência no mercado, con capacidade

xurídica e de obrar plena, coma calquera outra sociedade mercantil. Compre destacar, dentro da lexislación básica que regula este tipo de sociedades, a seguinte:

- **Real Decreto Lexislativo 1/2010, do 2 de xullo**, polo que se aproba o **Texto Refundido da Lei de Sociedades de Capital**; no mesmo regúlase o réxime xurídico das sociedades, tanto anónimas coma limitadas, incluíndo a súa constitución, o funcionamento, a regulación dos órganos de goberno e a responsabilidade dos socios.
- **Real Decreto 1784/1996, do 19 de xullo**, polo que se aproba o **Regulamento do Rexistro Mercantil**, encargado da regulación da inscricións das sociedades, dos actos societarios e da documentación obrigatoria.
- **Real Decreto Lexislativo 781/1986, do 18 de abril**, polo que se aproba o **Texto Refundido das Disposicións legais vixentes en materia de Réxime Local**, recolle a posibilidade de que as corporacións locais xestionen de xeito directo servizos públicos a través de sociedades mercantís.

Deste xeito, a normativa vixente outorga as entidades locais a capacidade de **xestionar directamente** servizos públicos ou actividades económicas a través da creación das sociedades mercantís. Nas cales:

- Se atopa amparo baixo a forma de **sociedade anónima (S.A.) ou sociedade limitada (S.L.)**.
- O **capital social é achegado polo Concello**, o cal actúa ou ben coma único accionista ou coma socio.
- O **Concello** responderá polo **capital achegado**, isto e, a súa responsabilidade queda limitada ao mesmo, coma en calquera sociedade mercantil.
- Para a adquisición de plena personalidade xurídica deberán constituírse a través de **escritura pública** e inscribirse no **Rexistro Mercantil**. .

A normativa actual indica que, nos casos en que unha corporación local opta por xestionar servizos ou actividades económicas directamente por medio dunha sociedade mercantil, a mesma, debe adoptar una forma que **limite a responsabilidade** dos socios, garantindo deste xeito, tanto a seguridade xurídica coma a transparencia institucional. En concreto, as dúas normas encargadas de regular o citado asunto son:

- **Artigo 85 ter.2 da Lei 7/1985, Reguladora das Bases do Réxime Local (LBRL):** Establece que a sociedade deberá adoptar unha das formas prevista na Lei de Sociedades de Capital e, ademais, na súa escritura de constitución deberá constar o **capital** achegado, ben polas Administración Públicas, ben polas entidades do sector público dependentes, que ostenten a súa titularidade.
- **Artigo 103.1 do Real Decreto Legislativo 781/1986:** Reforza o exposto no punto anterior ao establecer, por unha banda, a necesidade de adoptar unha **forma de sociedade mercantil de responsabilidade limitada**, e, pola outra a obriga de que a súa constitución e actuación estean rexidas polas **disposicións mercantís vixentes**.

Queda patente que, no marco legal actual, resulta imprescindible, no suposto de que unha entidade local decida xestionar directamente servizos públicos a través dunha sociedade mercantil, a adopción por parte da mesa dunha **forma xurídica que limite a responsabilidade dos socios**.

Como xa se comentou, a sociedade ten o deber de constituírse a través de escritura pública, inscribirse no Rexistro Mercantil, e contar cun capital achegado ben pola administración titular, ben polas entidades do sector público dependentes.

A sociedade que se pretende constituír, quedará definida coma unha **empresa pública de titularidade maioritaria do Concello**, que pode ser titular único ou ser titular maioritario, acompañado doutras administracións públicas, e en todo caso con **titularidade íntegra de administracións públicas**. A súa configuración xurídica, pese a ser un instrumento de xestión pública, responde aos principios do **Dereito mercantil**, conferíndose esta singularidade nunha estrutura flexible e operativa. As súas principais características son as seguintes:

a) Forma mercantil de responsabilidade limitada: A sociedade adoptará unha das formas previstas na Lei de Sociedades de Capital —Sociedade Anónima (SA) ou Sociedade de Responsabilidade Limitada (SL)—, o que permitirá garantir unha responsabilidade limitada ao capital achegado no que ao Concello se refire.

b) Capital de pertenza íntegro do Concello: O Concello será o único socio, o que reforza o carácter público da entidade e permite un control directo sobre a súa actividade.

c) Personalidade xurídica independente: Existirá autonomía patrimonial e funcional da sociedade respecto da administración matriz, permitíndolle isto actuar no tráfico xurídico con capacidade plena.

d) Actuación sometida ao dereito privado: Por norma xeral, a súa actividade estará regulada polo dereito mercantil; deste xeito contará con maior **axilidade e flexibilidade** na contratación, xestión de recursos e toma de decisións.

Co fin de determinar a forma xurídica máis adecuada, compre analizar as diferenzas existentes entre as dúas opcións posibles. A tal fin, recóllese o seguinte cadro para realizar a análise de forma máis visual:

Características	Sociedade Anónima (S.A.)	Sociedade Limitada (S.L.)
Capital mínimo	60.000 €, a desembolsar polo menos o 25 % na constitución	1 €, segundo a Lei de Crecemento de Empresas. Se non se alcanzan os 3.000 €, debe reservarse o 20 % do beneficio anual.
División do capital	Accións	Participacións
Transmisión de participacións	Máis libre, especialmente en mercados regulados. Estrutura máis aberta a novos socios	Máis restrinxida, con dereito de adquisición preferente
Xestión administrativa	Regulación máis rigorosa. Maior formalidade e complexidade na xestión diaria.	Regulación mercantil sinxela. Menor carga burocrática e maior axilidade na constitución e funcionamento.
Adecuación institucional	Preferida para sociedades con vocación de expansión ou participación múltiple	Recomendada para sociedades con único socio e xestión directa

Ambas opcións son formas legalmente válidas para a xestión dun servizo público a través dunha sociedade mercantil. No caso do **Concello de Vigo**, ao ser unha sociedade de capital público e cun socio único, a **S.L.** outorga maior simplicidade e eficiencia inicial, se ben, no suposto de prever unha estrutura ampla ou a posibilidade de incorporar novos socios, podería ser preferible a figura da **S.A.**

Como se indica no parágrafo anterior, a **S.L.** destaca pola súa simplicidade e por ter un custo inicial menor, combinado cunha maior eficiencia operativa, especialmente útil en aqueles casos nos que, como ocorre no Concello de Vigo, atopámonos ante unha sociedade de capital cun socio único. Pola contra, a **S.A.** ofrece unha estrutura máis robusta e flexible, sobre todo no suposto da incorporación de novos socios ou da realización de operacións secretarias máis complexas.

Unha cuestión relevante, a ter en conta á hora de escoller entre as diversas formas societarias posibles, son as **achegas non dinerarias ao capital social**. Neste sentido, a **S.A.** esixe un informe de valoración elaborado por un experto independente que debe ser nomeado polo Rexistro Mercantil, mentres que, no caso da **S.L.**, está formalidade **non resulta obrigatoria**, supoñendo isto unha vantaxe en termos de **tempo e custo**.

Unha vez analizado o marco normativo aplicable, estudadas as características operativas e os requisitos formais de cada tipo de sociedade mercantil, **recoméndase a Sociedade Anónima (S.A.) como a forma xurídica máis axeitada** para a constitución da sociedade municipal no Concello de Vigo. Unha recomendación baseada nos seguintes extremos:

- **Requisitos formais máis garantistas** (alcance das contas e da información contable, control) para unha sociedade propiedade dunha administración pública (ou de varias), nos volumes previstos de actuación no mercado da vivenda.
- **Capital inicial mínimo asumible para o proxecto previsto.**

6.2. Estrutura organizativa

Co fin de garantir o seu correcto funcionamento, a sociedade deberá contar cos **órganos de goberno e administración**, establecidos na normativa legal vixente.

6.2.1. Xunta Xeral de Accionistas

- **Órgano supremo da sociedade** que adoptará as decisións estratéxicas e aquelas que, en virtude da Lei de Sociedades de Capital, teña reservadas.
- No caso do Concello de Vigo, expresará a súa vontade por medio de concelleiros, que actuarán coma integrantes da Xunta Xeral, representando institucionalmente ao Concello; **nunca** o farán en calidade de **accionistas individuais**.
- A **Lei** e os **estatutos** serán os encargados de rexer a constitución e o funcionamento da Xunta Xeral da Sociedade.

6.2.2. Consello de Administración

- A súa función principal será a **administración ordinaria da sociedade**.
- A designación dos membros do Consello corresponderá a Xunta Xeral, debendo estar composto por un **mínimo de 3 membros**, tendo en conta o límite máximo establecido **na Disposición Adicional 12ª da Lei de Bases do Réxime Local**.
- Poderá nomear:
 - **Conselleiros/as delegados/as** para o desenvolvemento de funcións específicas ou coordinación de áreas.
 - **Apoderados/as**, en relación a actuacións concretas no marco da actividade da sociedade.

6.2.3 Xerencia

- Unha práctica habitual, nas sociedades públicas, é o **nomeamento dunha persoa como Xerente**, que será o suxeito encargado da **xestión diaria da sociedade**, así coma das súas actividades.

- A figura de xerente, aínda que pode coincidir cun conselleiro/a delegado/a adoita ser independente.
- Resulta requisito indispensable que a persoa designada conte coa **capacitación técnica e profesional suficiente**, posto que as funcións a asumir resultan de suma relevancia.

Os administradores destas sociedades quedan sometidos ao réxime de responsabilidade establecido no **Real Decreto Legislativo 1/2010, do 2 de xullo**, polo que se aproba o **Texto Refundido da Lei de Sociedades de Capital (LSC)**, destacando os artigos **212 a 252**. Os citados preceptos, recollen tanto os deberes xerais como específicos que deben cumprir no exercicio do seu cargo, entre os que destacan:

a) **Deber de lealdade**

- Os administradores deben **velar polo interese da sociedade**, actuando de xeito integro e evitando calquera comportamento que poida contravir ese interese.
- O devandito deber leva implícita a prohibición de **actuar en beneficio propio ou de terceiros** en detrimento da sociedade.

b) **Prohibición de aproveitamento indevido**

- Os recursos, información, nome ou posición ostentados na sociedade non poderán ser empregados en **beneficio propio ou alleo**.
- Terán o deber de **informar** á sociedade sobre calquera actividade, cargo ou participación que desenvolvesen noutra entidade cun **obxecto social idéntico, análogo ou complementario**, co fin de evitar que se poidan producir situacións de competencia desleal.

c) **Deber de información e abstención en caso de conflito de interese**

- No caso de incorrer nunha situación de **conflicto de interese**, o administrador deberá **informar**, de xeito inmediato, á sociedade sobre o mesmo, ou no seu defecto, **absterse de intervir** en decisións relacionadas.
- A través de este principio garántese a transparencia e a protección do interese social fronte a preferencias persoais.

d) **Deber de segredo**

- A **confidencialidade** resulta un deber capital, en tanto en canto á información sensible ou reservada que puideran coñecer, ou á que puideran ter acceso, no exercicio do seu cargo.
- Trátase dun deber que non remata unha vez cesada a función, o mesmo persistirá sempre que a divulgación poida prexudicar á sociedade.

Como membros do órgano de dirección e representación da sociedade, os administradores dunha sociedade mercantil están suxeitos a un conxunto de **obrigas legais e estatutarias**. Estes deberes van alén da Lei de Sociedades de Capital, posto que poden ser **complementados e especificados polos estatutos sociais**, en función das necesidades da sociedade.

Xunto cos deberes xerais antes comentados, lealdade, segredo profesional, abstención no caso de conflito de intereses e prohibición de aproveitamento indebido, os administradores deben cumprir obrigas concretas, tales como:

- **Convocar á Xunta Xeral** (art. 166 a 169 LSC) nos supostos normativamente previstos, como poden ser: a modificación de estatutos, a aprobación de contas ou a cesación de administradores.
- **Formular as contas anuais**, (art. 253 LSC) , nos prazos establecidos e someténdooas a aprobación por parte da Xunta Xeral.
- **Controlar a marcha da sociedade** (art. 225 LSC), levando a cabo as medidas precisas para garantir tanto a viabilidade coma a legalidade operativa.

- **Cumprir cos deberes de información**, (art. 228 e 229 LSC) tanto internos como externos, especialmente en relación co socio único e os órganos de control.

O **artigo 236 da LSC** recolle o principio de responsabilidade, indicando que:

“Los administradores responderán frente a la sociedad, frente a los socios y frente a los acreedores sociales, del daño que causen por actos u omisiones contrarios a la ley o a los estatutos o por los realizados incumpliendo los deberes inherentes al desempeño del cargo, siempre y cuando haya intervenido dolo o culpa.”

Deste xeito, o texto legal establece a posibilidade de que os administradores incorran en **accións de responsabilidade**, e deixa patente o feito de que, estes, deberán **resarcir os danos causados**, de acordo cás normas xerais de **Dereito civil**, sempre que exista negligencia ou dolo.

Coma en toda sociedade, resulta de interese que a xestión sexa eficaz, transparente e profesional; por tal motivo, compre deseñar una estrutura de goberno e administración que cumpra cos obxectivos que se recollen a continuación:

- **Resulta imprescindible deslindar aos órganos de control da sociedade dos órganos municipais**; desta forma presérvase a independencia funcional, evitando interferencias políticas na xestión ordinaria.
- **Establecer un vínculo técnico entre a Corporación e a sociedade**; non centrado nunha intervención directa senón, máis ben, nunha supervisión estratéxica.

Expostas as obrigas legais e estatutarias que recaen sobre os administradores, e a responsabilidade que deriva do seu exercicio, compre deseñar unha **estrutura de goberno, administración e xestión** que garanta a neutralidade institucional, a solvencia e a eficiencia operativa da sociedade municipal. Neste sentido, proponse:

- Que a maioría dos membros que o compoñan deberían ter acreditada experiencia en xestión pública ou empresarial.

- Tendo en conta que os principios de **competencia profesional, solvencia técnica e eficiencia na xestión**, cabe a posibilidade de asignar algún posto, dentro do Consello de Administración, a **representantes institucionais**.

Deste xeito, refórzase a solvencia da sociedade, asegurando unha xestión orientada a resultados.

6.3. Mecanismos de control municipais

Co fin de garantir unha supervisión efectiva por parte do Concello de Vigo, a xestión da sociedade mercantil quedará supeditada a un sistema de **control público integral**, por medio de diversas vías, as cales detállanse a continuación:

- En base ao **Real Decreto 424/2017, do 28 de abril**, encargado de regular o réxime xurídico do control interno nas entidades do **Sector Público Local**, a través da **intervención Municipal**, aplicaranse as medidas previstas no **Plan Anual de Control Financeiro**, como medio para exercer o control **económico, financeiro e patrimonial**.
- No relativo ao **control técnico** da prestación do servizo emitiranse **directrices técnicas** a través dos servizos municipais competentes, xunto coa obriga da sociedade de reportar **indicadores de xestión** que permitan levar a cabo as labores de seguimento e avaliación da actividade. A sede municipal seguirá sendo a encargada de exercer os **actos de autoridade**, reforzando así a capacidade de supervisión e garantindo que a dirección técnica do servizo permaneza baixo control público.

6.4. Procedemento administrativo de constitución

A hora de implementar un sistema de xestión directa, para a xestión dun servizo público, a través dunha sociedade mercantil, será necesario tramitar un **expediente de municipalización**, segundo o **procedemento xeral** establecido para a municipalización de servizos a entidades locais. O devandito proceso está composto das seguintes fases:

1. Constitución da comisión especial do Pleno

- Constitución dunha comisión específica encargada da **elaboración da memoria xustificativa** do proxecto.
- A citada memoria deberá acreditar a **maior eficiencia o sustentabilidade** da xestión directa fronte a indirecta.
- No caso de optar por unha sociedade mercantil ou entidade pública empresarial, deberá existir un apartado no que se comparen estas figuras co resto de alternativas recollidas no **artigo 85 da LBRL**. Ademais será necesario xustificar a elección en base a criterios de **rendibilidade económica e recuperación do investimento**.
- A **Intervención Municipal** deberá emitir **informe preceptivo** sobre estes aspectos.
- Deberase elaborar un **proxecto de estatutos** da nova entidade.

2. Emisión de informes preceptivos

- A **Intervención Municipal**, será a encargada de avaliar a eficiencia e sustentabilidade da forma de xestión proposta.
- A **Secretaría Municipal**, elaborará un informe ao tratarse dun acordo que debe ser adoptado polo Pleno.
- A Consellería de Facenda, que elaborará un informe de control.

3. Ditame da comisión e proposta ao Pleno

- A comisión, se procede, emitirá un **ditame favorable**, elevando posteriormente a proposta ao Pleno da Corporación.

4. Acordo plenario

- O Pleno, será o encargado de adoptar un acordo de **aprobación no que toca á forma de xestión proposta**, que poderá ser a constitución dunha sociedade mercantil municipal.

5. Exposición pública

- Aprobado o acordo, este someterase a **exposición pública durante un prazo de 30 días**, ao longo dos que terceiros interesados poderán presentar as alegacións que estimen oportunas.

6. Resolución de alegacións

- No suposto de que **non se presenten alegacións**, o acordo devirá **definitivo**.
- Se **hai alegacións**, as mesmas deberán resolverse ata o extremo de introducir **modificacións no proxecto**. Será necesario un novo **acordo plenario definitivo**.

7. Constitución da sociedade mercantil

- No suposto de que o servizo fora atribuído a unha **sociedade mercantil de nova creación**, deberá formalizarse mediante **escritura pública**, incluíndo:
 - A Elevación a público dos acordos adoptados.
 - A Tramitación dos correspondentes **procedementos rexistrals mercantís**.

7 IDONEIDADE DA ELECCIÓN DO MODELO DE EMPRESA PÚBLICA

De acordo cos apartados anteriores, dedúcese en conclusión que o emprego dunha sociedade municipal presenta unha serie de vantaxes fronte ás alternativas dispoñibles, e en particular fronte a ser o propio Concello o que realice a prestación directa do servizo en cuestión. Como xa se sinalou ao longo do documento, o feito de que a sociedade se rexa polo dereito privado outorga unha serie de vantaxes prácticas grazas a maior axilidade e flexibilidade que esta vía lle outorga.

A elección non é un mero formalismo senón que esta baseada nun xuízo de racionalidade e proporcionalidade sobre a capacidade operativa da administración. A elección da sociedade mercantil fronte a outras fórmulas de xestión directa, responde a necesidade de dotar ao servizo dunha axilidade de xestión propio do dereito privado, imprescindible a hora de actuar cun sector tan dinámico coma o inmobiliario.

Mentres que a XMU, coma organismo autónomo que é, exerce potestades administrativas e de autoridade, EMVIGO xorde coma un ente especializado na xestión patrimonial e prestacional. Esta forma societaria facilita a interlocución con entidades financeiras e terceiros sectores, garantindo a viabilidade de operacións complexas que, un organismo suxeito a dereito administrativo tardaría moito máis en cometer.

Polo tanto, a nova sociedade eríxese como a medida máis proporcional para operar con solvencia na vertente económica do sector, dado que dende o punto de vista da compravenda de inmobles, pode operar con moita maior axilidade que o Concello, xa que este último esta suxeito a procedementos patrimoniais moito máis lentos e ríxidos. O mesmo ocorre en relación con alugueiros. O día a día na xestión das vivendas que saíran ao mercado, en réxime de alugueiro, será moito máis operativo a través de sociedade mercantil, ao non precisar de expedientes de contratación administrativa que si son necesarios no caso do Concello, e que aumentarían o tempo de resposta ás necesidades dos inquilinos/as.

No mesmo senso, a Sociedade Mercantil, coa súa personalidade xurídica privada, pode trasladar ao mercado asegurador os riscos patrimoniais e de mantemento de xeito eficiente. Mentres que o Concello se atopa condicionado pola rixidez do procedemento administrativo de responsabilidade patrimonial, a empresa conta con axilidade na vía civil para a execución de avais ou para a esixencia de reparacións ás construtoras, contribuíndo deste xeito a favorecer a calidade de vida dos inquilinos/as.

Dende o punto de vista da urbanización e transformación do solo, a empresa, ao contar con personalidade xurídica propia, está facultada para asumir o papel de promotora e os custes de urbanización sen afectar á tesourería do Concello, que será aplicada a outros servizos básicos.

Esta autonomía financeira evita a paralización de obras ou o deveño de xuros de demora que poderían xurdir no caso de que fose o Concello o encargado da xestión, que por mor do principio de anualidade orzamentaria podería comprometer os prazos de entrega das vivendas. É, en relación cas débedas contraídas pola sociedade, ao cumprirse a “regra do 50%”, estas non computan a efectos da regra de gasto municipal, o que permitirá que a empresa acometa grandes investimentos sen minguar a capacidade orzamentaria municipal.

De igual modo, resulta un instrumento idóneo para cesión, a cooperativas e terceiros, dos dereitos de superficie a cambio de vivenda asequible por medio de contratos modelo moito máis dinámicos que as concesións que pode realizar a administración pública. Así, poderanse explorar novos modelos residenciais, como pode ser o cohousing, cunha flexibilidade contractual non contemplada no caso da Lei de Contratos de Sector Público.

Dende o punto de vista fiscal e financeiro, tal e como xa se indicou no epígrafe correspondente, o feito de traballar a través dunha empresa de mercado permite aplicar a regra de IVE repercutido- IVE soportado. Esta cuestión resulta dunha importancia capital á hora de levar a cabo investimentos como o que nos ocupa, xa que será posible aplicar a dedución do mesmo. En cambio, se fora o concello o encargado de xestionar o servizo estaríamos ante un coste engadido.

Desde un punto de vista económico, tamén pode ser significativa a diferenza entre o convenio colectivo de aplicación nas diferentes alternativas, dado que o emprego dunha mercantil, nas condicións indicadas, permite un convenio colectivo de aplicación diferente do municipal.

Outro factor relevante, indicado nesta memoria, é a posibilidade de incorporar como socios a outras administracións ou entes públicos, que acheguen recursos (capital, inmobles, terreos...) para os fins propostos. A integración destes socios pode realizarse por medio da participación na sociedade mercantil, facilitando enormemente a incorporación dos recursos.

Por último, os actuais procesos de constitución da mesma figura (empresa pública de vivenda), tanto polo goberno galego coma polo goberno estatal, avalan a idoneidade do

instrumento non só para as administracións municipais, senón para o conxunto das administracións públicas.

En conclusión queda patente que a empresa municipal, dentro das vías posibles, é a mellor vía para xestionar o servizo, non só pola seu plan financeiro e de viabilidade senón porque opera coas regras do xogo do dereito privado nas labores de compra, construción, urbanización... mais con fins 100% públicos. Cuestións que, de levarse a cabo a través do Concello, resultarían moito máis complexas debido á carga burocrática á que se atopan sometidos este tipo de trámites dentro do dereito administrativo, que non está deseñado e desenvolvido para esta finalidade.

No capítulo 9 desta memoria realizarase unha comparativa da conta de explotación das diferentes alternativas, considerando as diferenzas económicas máis obxectivas (fiscais, laborais), que serían maiores de cuantificar outro tipo de factores aquí considerados, non por iso menos decisivos.

8 ANALISE ECONÓMICO-FINANCEIRA

A continuación preséntase o plan de viabilidade da empresa municipal de vivenda. Realízase unha proxección para cinco anos, a partir dun conxunto de actuacións concretas sobre as que se realizan as estimacións.

8.1. Actuacións

De acordo cos estatutos, as posibilidades de actuación para favorecer o uso de vivenda residencial de carácter social son moi diversos. Recóllese aquí a previsión das seguintes:

8.1.1. Promoción e alugueiro en Santa Cristina de Lavadores

EMVIGO, nos cinco primeiros anos de funcionamento, vai transformar solo para a construción de 200 vivendas en réxime de protección en Santa Cristina de Lavadores, e iniciará a construción e/ou asignación de parcelas ou dereitos de superficie sobre as mesmas, co obxectivo de poder contar con este novo parque de vivendas en 2030.

Destas vivendas, un terzo serán en promoción pola propia EMVIGO, e dous terzos serán en concesión, dereito de superficie ou venda de parcelas para promoción privada, da que cando menos o 30% será en réxime de alugueiro.

As vivendas promovidas directamente por EMVIGO serán en réxime de protección e para a súa execución acudirá ás liñas de axuda dos plans estatais e/ou créditos do ICO.

O resto de vivendas protexidas serán en réxime de venda, con limitación permanente do réxime de protección (cooperativas e/ou promotoras) co obxectivo de que polo menos o 30% sexa en alugueiro a prezo taxado. Isto terá coma consecuencia que máis do 50% de vivendas sexan en alugueiro.

8.1.2. Cesións para xestión da Xerencia municipal de urbanismo a EMVIGO:

- Un edificio de Esturáns para 27 vivendas, rematado en 2028, que serán destinadas a alugueiro.

- Todas as vivendas que se adquiran no programa de compras de vivendas para uso social, que se inicia cun investimento de 2,5 millóns de euros. O obxectivo deste programa é a captación inicial dunhas 16 vivendas (2026), na intención de ampliar o parque municipal en 50 novas vivendas, con 17 vivendas no 2027 e outras 17 no 2028).
- As vivendas captadas no Programa de captación de vivendas baleiras: O obxectivo do programa son 50 vivendas captadas e xestionadas polo Concello en alugueiro a prezo taxado. Estímanse en 16 no ano 2027, 17 no ano 2028 e 17 no ano 2029.
- As doce vivendas obtidas da transformación de activos e dotacións municipais en vivenda, dispoñibles en 2027.

Como resultado das accións anteriores, a empresa municipal desenvolverá solo residencial para 200 vivendas, e xestionará 139 vivendas en alugueiro a prezo taxado ás que teranse que incorporar as 66 (200/3) de Santa Cristina (total 205 vivendas).

A Empresa deberá destinar un mínimo do 10% deste stock a política social. O resto terá un alugueiro a prezo taxado coa limitación de destino dun máximo do 30% da renda familiar ao pago do alugueiro.

A Xerencia Municipal de Urbanismo poderá ceder a esta empresa municipal o 10% do aproveitamento urbanístico dos diferentes desenvolvementos de solo para o seu destino a solucións residenciais a prezo taxado.

A proxección estimada destas actuacións para os cinco anos preséntase no cadro nº1.

Cadro nº1.- Actuacións en número de vivendas no mercado (2026-2030)

	2026	2027	2028	2029	2030
Vivendas a promover (S.C. Lavadores)				100	100
Vivendas en cesión do Concello	16	45	61	17	
Vivendas a alugueiro (S.C. Lavadores)					66
Vivendas en alugueiro xestionadas (anual)	16	45	61	17	66
Vivendas en alugueiro xestionadas (acumulado)	16	61	122	139	205
Vivendas a mercado social (total)	16	61	122	239	339

8.2. Capital social e financiamento

Para as actuacións do apartado anterior, a intención é a dotación dun capital social de 8.600.000 €, do que 4.500.000 € serían en diñeiro e 4.100.000 € no valor (taxado) dos soares para o desenvolvemento da actuación en Santa Cristina de Lavadores. O resto dos recursos necesarios para a promoción inmobiliaria procedería dos programas públicos en curso dos Plans Estatais de Vivenda, dos préstamos do programa ICO Vivenda e dos posibles convenios con outras entidades e administracións públicas, ademais da propia xeración de ingresos por parte de EMVIGO.

Aplicando nesta memoria o principio de prudencia, realízanse estimacións a partir de dous escenarios, ambos os dous moi restritivos.

No primeiro, considérase que a promoción de Santa Cristina de Lavadores, e o resto de iniciativas, se realizan sen ningún tipo de subvención pública.

No segundo, considérase que a devandita promoción ten unha subvención a fondo perdido do 20%, e o resto de actividades non teñen subvención.

A seguir, os números estímense para o peor dos dous escenarios (sen subvención), para determinar a súa viabilidade, e posteriormente se recalculan para o segundo escenario.

No escenario máis negativo se considera que o terzo das duascenas vivendas (66) coas que quedaría a empresa municipal foran financiadas sen ningún tipo de subvención pública. Neste caso, o financiamento se realizaría a 30 anos, con tres de carencia, a un prezo estimado de Euribor a un ano + 200 puntos básicos (4,21% actualmente).

A estimación do importe a financiar sería a seguinte:

- Urbanización da parcela: 1.200.000 €
- Promoción das 66 vivendas: 13.464.000 € (204.000 € * 66 vivendas)
- Total de investimento: 14.664.000 €
- A financiar con recursos propios: 4.400.000 €

- A financiar con préstamo ICO: 10.264.000 €

A data estimada de formalización do préstamo sería 01/01/2027. A táboa financeira da operación recóllese no cadro nº2.

Cadro nº2.- Táboa de amortización do préstamo (sen subvención á promoción)

	Ano	Cota	Cota de amortización	Xuros	Capital pendente
2026	0				10.264.000 €
2027	1	-432.114 €	0 €	-432.114 €	10.264.000 €
2028	2	-432.114 €	0 €	-432.114 €	10.264.000 €
2029	3	-432.114 €	0 €	-432.114 €	10.264.000 €
2030	4	-643.442 €	-211.327 €	-432.114 €	10.052.673 €
2031	5	-643.442 €	-220.224 €	-423.218 €	9.832.449 €
2032	6	-643.442 €	-229.496 €	-413.946 €	9.602.953 €
2033	7	-643.442 €	-239.157 €	-404.284 €	9.363.796 €
2034	8	-643.442 €	-249.226 €	-394.216 €	9.114.570 €
2035	9	-643.442 €	-259.718 €	-383.723 €	8.854.852 €
2036	10	-643.442 €	-270.652 €	-372.789 €	8.584.199 €
2037	11	-643.442 €	-282.047 €	-361.395 €	8.302.153 €
2038	12	-643.442 €	-293.921 €	-349.521 €	8.008.231 €
2039	13	-643.442 €	-306.295 €	-337.147 €	7.701.936 €
2040	14	-643.442 €	-319.190 €	-324.252 €	7.382.746 €
2041	15	-643.442 €	-332.628 €	-310.814 €	7.050.118 €
2042	16	-643.442 €	-346.632 €	-296.810 €	6.703.487 €
2043	17	-643.442 €	-361.225 €	-282.217 €	6.342.262 €
2044	18	-643.442 €	-376.432 €	-267.009 €	5.965.829 €
2045	19	-643.442 €	-392.280 €	-251.161 €	5.573.549 €
2046	20	-643.442 €	-408.795 €	-234.646 €	5.164.754 €
2047	21	-643.442 €	-426.005 €	-217.436 €	4.738.748 €
2048	22	-643.442 €	-443.940 €	-199.501 €	4.294.808 €
2049	23	-643.442 €	-462.630 €	-180.811 €	3.832.178 €
2050	24	-643.442 €	-482.107 €	-161.335 €	3.350.071 €
2051	25	-643.442 €	-502.404 €	-141.038 €	2.847.667 €
2052	26	-643.442 €	-523.555 €	-119.887 €	2.324.112 €
2053	27	-643.442 €	-545.596 €	-97.845 €	1.778.516 €
2054	28	-643.442 €	-568.566 €	-74.876 €	1.209.950 €
2055	29	-643.442 €	-592.503 €	-50.939 €	617.447 €
2056	30	-643.442 €	-617.447 €	-25.995 €	0 €

8.3. Gastos

8.3.1. Gasto de persoal da empresa

Para as necesidades de funcionamento da empresa, estímase un cadro de persoal cos seguintes perfís:

- Unha xerencia
- Unha dirección de área administrativa/xurídica
- Unha dirección de área técnica/arquitectura
- Dúas persoas con perfil de auxiliar administrativo, unha no comezo e outra a partir de 2028.

O custo previsto deste cadro de persoal é o seguinte (cadro nº3):

Cadro nº3.- Gasto de persoal (2026-2030)

	2026	2027	2028	2029	2030
Xerencia	60.000	61.800	63.345	64.929	66.227
Dtor. Área administrativa	50.000	51.500	52.788	54.107	55.189
Dtor. Área técnica	50.000	51.500	52.788	54.107	55.189
Aux Adm 1	26.000	26.780	27.450	28.136	28.698
Aux Adm 2			27.450	28.136	28.698
Seguridade Social	63.929	65.826	76.788	78.691	80.251
Total gasto de persoal	249.929	257.406	300.607	308.105	314.254

Nas estimacións de gastos de persoal, aplícanse coeficientes de inflación. É a única partida de ingresos ou gastos na que se aplican nestes cinco anos, polo que o tratamento da inflación é conservador nas estimacións de resultados no seu conxunto, e en particular no efecto dos préstamos. Os coeficientes empregados no gasto de persoal son de aumentos do 3% (2027), 2,5% (2028), 2,5% (2029) e 2% (2030).

8.3.2. Outros gastos

Estímanse os seguintes:

- Un gasto ordinario de funcionamento e tributos equivalente ao 3% dos ingresos anuais.
- Un gasto en servizos exteriores equivalente ao 4% dos ingresos anuais. Os servizos exteriores inclúen limpeza, reparacións menores e seguridade.
- Un gasto financeiro derivado do pagamentos dos xuros dos préstamos para o financiamento das vivendas en Santa Cristina (actuación 1).

- O gasto, a partir do segundo ano, dos alugueiros no Programa municipal de captación de vivendas baleiras, estimándose o pagamento do alugueiro medio mensual aos propietarios en 700 €/mes (actuación 2.3).
- Unha amortización do inmovilizado (as vivendas en propiedade) a 50 anos, a razón dun 2% anual, a partir do primeiro ano (2030).

8.4. Ingresos

O financiamento ordinario da empresa (dos seus gastos correntes) procedería, nestes primeiros anos, dunha dotación anual transferida polo Concello de Vigo. Isto cubriría os gastos de persoal, os tributos e outros gastos de xestión correntes.

Os ingresos básicos de EMVIGO, ademais de por transferencias do Concello de Vigo e das posibles subvencións pola súa finalidade social, procederán do cobro dos alugueiros das vivendas en propiedade ou en réxime de xestión por cesión municipal.

Para a estimación dos ingresos propios (autofinanciamento) por cobro dos alugueiros, sepáranse dous tipos de vivendas:

Por unha banda, os procedentes de vivendas coa cualificación de protexidas. Calcúlase que estas serían as 27 vivendas de Esturáns e as 66 vivendas de Santa Cristina de Lavadores destinadas a alugueiro. Isto suma 93 vivendas do total de 205 destinadas a este fin (o 45%), cando, como se indicaba anteriormente, o compromiso de partida é de destinar un mínimo do 10%.

Para estas vivendas, de acordo ao Real Decreto de 2024, aplícase un prezo máximo que, con praza de garaxe, supón unha estimación de 459 € por vivenda e mes. Sobre estes prezos calcúlanse os ingresos previstos por alugueiros. Por principio de prudencia, se calcula que un 5% destes ingresos non se producirían por diferentes causas, polo que o ingreso previsto por vivenda como alugueiro mensual sería de 436,05 €.

Por outra banda, estímase os ingresos para o resto de vivendas. Serían 112 do total de 205 (o 55%). Aplícase coma referencia para un piso medio, de tamaño estimado en 75 m², e con praza de garaxe, un alugueiro mensual de 700 €.

Do mesmo modo que no caso das vivendas protexidas, estímase de modo preventivo que un 5% do total dos ingresos poderían non producirse por diferentes causas. Isto deixa un ingreso medio por vivenda e mes de 665 €.

Alén destes ingresos, considérase tamén, aínda que sería de escaso importe, un ingreso financeiro estimado no 1,8% do saldo medio anual da tesourería da empresa.

8.5. Conta de perdas e ganancias

A partir do gasto de persoal e das estimacións anteriores, preséntase no cadro nº 4 a conta de explotación prevista para a empresa.

Cadro nº4.- Conta de perdas e ganancias sen subvencións á promoción (2026-2030)

	2026	2027	2028	2029	2030
A) OPERACIÓNS CONTINUADAS					
1. Importe neto da cifra de negocios.	127.680	486.780	899.380	1.035.040	1.380.392
a) Ventas.	127.680	486.780	899.380	1.035.040	1.380.392
5. Outros ingresos de explotación.	253.759	272.010	327.588	339.156	355.666
b) Subvencións de explotación incorporadas ao resultado do exercicio (transferencias do Concello)	253.759	272.010	327.588	339.156	355.666
6. Gastos de persoal.	-249.929	-257.406	-300.607	-308.105	-314.254
a) Soldos, salarios e asimilados.	-186.000	-191.580	-223.819	-229.414	-234.003
b) Cargas sociais.	-63.929	-65.826	-76.788	-78.691	-80.251
7. Outros gastos de explotación	-8.938	-311.275	-482.957	-492.453	-516.627
a) Servizos exteriores.	-5.107	-19.471	-35.975	-41.402	-55.216
b) Tributos.	-1.277	-4.868	-8.994	-10.350	-13.804
c) Alugueiros propietarios		-277.200	-420.000	-420.000	-420.000
d) Outros gastos de xestión corrente	-2.554	-9.736	-17.988	-20.701	-27.608
8. Amortización do inmovilizado					-293.280
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	122.573	190.109	443.405	573.639	611.896
12. Ingresos financeiros.	8.354	26.458	26.550	26.898	26.931
13. Gastos financeiros.	0	-432.114	-432.114	-432.114	-432.114
A.2) RESULTADO FINANCEIRO	8.354	-405.657	-405.565	-405.216	-405.183
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	130.926	-215.548	37.840	168.422	206.713
17. Impostos sobre beneficios (bonificado)	-327	0	0	0	-494
A.5) RESULTADO DO EXERCICIO	130.599	-215.548	37.840	168.422	206.219

8.6. Análise de sensibilidade a cambios nas partidas de gasto

O obxectivo deste apartado é analizar os resultados no caso de se producir desviacións sobre os gastos estimados anteriormente.

En primeiro lugar, realizamos unha análise de sensibilidade sobre o gasto de persoal. No caso de que este fora insuficiente, e fora preciso unha persoa con categoría de auxiliar administrativo/a desde o primeiro ano (o que equivale a un aumento do custe de persoal dun 14%), o conxunto do resultado antes de impostos dos cinco anos continuaría a ser positivo, por importe agregado de 31.508 €, con resultados positivos nos anos 2026, 2029 e 2030, e negativo nos anos 2027 e 2028. Os fluxos de caixa tamén serían suficientes para a devolución do préstamo. Isto se produciría sen o aumento da dotación municipal para dar cobertura aos gastos de funcionamento ordinario (incluído persoal) prevista na memoria.

En segundo lugar, unha análise derivada do aumento dos custes dos gastos en servizos exteriores, que están estimados nun 4%. Para levar ao valor 0 a suma do resultado antes de impostos dos cinco anos, os gastos en servizos exteriores terían que aumentar ata un 12,36% sobre os ingresos. Neste caso, os fluxos de caixa continuarían a ser superiores ao importe da devolución do préstamo, e tampouco se consideran achegas municipais adicionais.

En terceiro lugar, considérase unha análise á modificación do custe de construción das vivendas previstas en Santa Cristina de Lavadores. Se o custe por metro cadrado previsto (1.700 €/m²), tivera un aumento imprevisto, o punto de equilibrio no resultado agregado dos cinco anos, prodúcese cun custe de 1.928,75 €/m², o que supón soportar un aumento adicional nos custes das vivendas do 13,46%. Neste caso, o fluxo de caixa previsto superaría tamén o importe da devolución do préstamo, que aumentaría a cotas anuais de 757.018 € a partir de 2030.

9 Viabilidade da empresa

9.1. Viabilidade da empresa sen subvencións á promoción

A partir dos resultados de explotación presentados no capítulo anterior, pódense verificar as seguintes estimacións:

- Que a empresa tería resultados positivos durante catro dos cinco exercicios.
- Que a xeración de fluxos de caixa permite devolver, a partir de 2030 e seguintes, o principal do préstamo ICO para a construción das vivendas. A cota total do préstamo (capital + xuros) por método francés de amortización é de 643.442 €. O fluxo de caixa previsto para 2030 (beneficio + dotación á amortización) é de 499.499 €, o que sumado á devolución dos xuros (gastos financeiros) de 432.114 €, dá un total de 931.614 € dispoñibles para a atención das cotas do préstamos, importe moi superior ao necesario. Isto, tras o pagamento do préstamo (principal + xuros), deixa un fluxo libre de caixa de 288.172 €.

A estimación de resultados positivos a partir dos cinco anos, baixo estes parámetros, permite nunha análise de sensibilidade dos principais ingresos e gastos o mantemento do equilibrio financeiro da empresa con relativa folgura, en todos os supostos.

Como complemento da análise previa, fundamentada nos resultados e nos fluxos de caixa durante os cinco primeiros anos de vida da sociedade, realízase unha análise a longo prazo baseada na taxa interna de retorno (TIR) da empresa.

Para o cálculo da TIR, emprégase unha duración da explotación da vivenda durante 50 anos. Debido á duración, é preciso incluír algúns supostos adicionais, e en particular é imprescindible considerar o efecto da inflación sobre o conxunto de cobros e pagamentos.

Os supostos básicos, para o cálculo da TIR, son os seguintes:

- Considérase coma desembolso inicial as achegas realizadas no 2026 en efectivo e terreos, por un valor total de 8.100.000 €.

- Taxa de amortización das vivendas: 2% anual. A duración da explotación das vivendas coincide coa súa amortización completa.
- Non se considera valor residual aos 50 anos, aínda que sería razoable pensar que o ten polo valor da estrutura, que podería representar ata un 30% do valor inicial da construción. Tampouco se considera unha revalorización da vivenda por riba da inflación, que aumentaría o valor residual final. Estes dous supostos, que serían razoables, implicarían unha TIR máis elevada.
- Aplícase ás partidas de ingreso por alugueiros unha taxa de inflación do 2% a partir de 2029.
- Mantense a subvención á explotación municipal coma cobertura dos gastos descritos no capítulo 8.
- Aplícase ao gasto de persoal as seguintes taxas de inflación:
 - 2027, 3%
 - 2028, 2,5%
 - 2029, 2,5%
 - 2030 e seguintes: 2,1%
- Aplícanse ao resto de gastos de explotación unha taxa de inflación do 2% a partir de 2029.

Como resultado de todo o anterior, a TIR do proxecto entre 2026 e 2079 sería do 6,45%.

Dado o carácter da fórmula da TIR, pode ser de interese analizar a variación ante algúns dos supostos máis significativos.

Se, como alternativa, se inclúe un valor residual do 30% do valor da construción, e supoñendo unha revalorización inmobiliaria idéntico ao índice de inflación aplicado do 2%, a TIR aumenta a un 6,63%.

Se, como alternativa, se considerara sobre a hipótese inicial a supresión da subvención de explotación municipal a partir do ano 2030, o valor da TIR é do 3,29%.

Téñase en conta, ademais, que pola propia fórmula da TIR presuponse a hipótese de reinvestimento dos fluxos de caixa, o que implicaría destinar os recursos a novas vivendas que xeraran un rendemento similar ás primeiras.

En consecuencia, consideramos viable a sociedade, mesmo neste primeiro suposto sen subvencións á promoción, aplicando as diferentes hipóteses e criterios presentados.

9.2. Viabilidade en escenario alternativo (con subvencións á promoción)

Considérase, neste segundo escenario, a posibilidade de obtención dunha subvención para a parte da promoción de Santa Cristina de Lavadores realizada directamente por EMVIGO. Mantendo o principio de prudencia, suponse que a subvención cubre o 20% do investimento nas 66 vivendas, excluída a urbanización da área.

Os datos, neste caso, son:

- Importe total do investimento (sen urbanización) é de 13.464.000 €
- Subvención a fondo perdido (20%): 2.052.800 €
- Importe do préstamo ICO: 8.211.200 €

Nestas condicións, a nova táboa de amortización do préstamo preséntase no cadro nº5.

Cadro nº5.- Táboa de amortización do préstamo (con subvención á promoción)

	Ano	Cota	Cota de amortización	Xuros	Capital pendente
2026	0				8.211.200 €
2027	1	-345.692 €	0 €	-345.692 €	8.211.200 €
2028	2	-345.692 €	0 €	-345.692 €	8.211.200 €
2029	3	-345.692 €	0 €	-345.692 €	8.211.200 €
2030	4	-514.753 €	-169.062 €	-345.692 €	8.042.138 €
2031	5	-514.753 €	-176.179 €	-338.574 €	7.865.959 €
2032	6	-514.753 €	-183.596 €	-331.157 €	7.682.362 €
2033	7	-514.753 €	-191.326 €	-323.427 €	7.491.037 €
2034	8	-514.753 €	-199.381 €	-315.373 €	7.291.656 €
2035	9	-514.753 €	-207.775 €	-306.979 €	7.083.881 €
2036	10	-514.753 €	-216.522 €	-298.231 €	6.867.359 €
2037	11	-514.753 €	-225.637 €	-289.116 €	6.641.722 €
2038	12	-514.753 €	-235.137 €	-279.616 €	6.406.585 €

2039	13	-514.753 €	-245.036 €	-269.717 €	6.161.549 €
2040	14	-514.753 €	-255.352 €	-259.401 €	5.906.197 €
2041	15	-514.753 €	-266.102 €	-248.651 €	5.640.095 €
2042	16	-514.753 €	-277.305 €	-237.448 €	5.362.789 €
2043	17	-514.753 €	-288.980 €	-225.773 €	5.073.809 €
2044	18	-514.753 €	-301.146 €	-213.607 €	4.772.663 €
2045	19	-514.753 €	-313.824 €	-200.929 €	4.458.839 €
2046	20	-514.753 €	-327.036 €	-187.717 €	4.131.803 €
2047	21	-514.753 €	-340.804 €	-173.949 €	3.790.999 €
2048	22	-514.753 €	-355.152 €	-159.601 €	3.435.846 €
2049	23	-514.753 €	-370.104 €	-144.649 €	3.065.742 €
2050	24	-514.753 €	-385.686 €	-129.068 €	2.680.057 €
2051	25	-514.753 €	-401.923 €	-112.830 €	2.278.134 €
2052	26	-514.753 €	-418.844 €	-95.909 €	1.859.290 €
2053	27	-514.753 €	-436.477 €	-78.276 €	1.422.813 €
2054	28	-514.753 €	-454.853 €	-59.900 €	967.960 €
2055	29	-514.753 €	-474.002 €	-40.751 €	493.958 €
2056	30	-514.753 €	-493.958 €	-20.796 €	0 €

Para este suposto, como é lóxico, os importes dos xuros e da devolución do principal descenden, sendo a cota total anual a pagar, por método francés de amortización do préstamo, de 514.753 € anuais.

A conta de perdas e ganancias, considerando a subvención recibida como subvención oficial ao capital (e daquela a aplicar na amortización dos activos) a partir de 2030, e contratando o préstamo para financiar a parte necesaria, recóllese no cadro nº6.

Cadro nº6.- Conta de perdas e ganancias con subvencións á promoción (2026-2030)

	2026	2027	2028	2029	2030
A) OPERACIÓNS CONTINUADAS					
1. Importe neto da cifra de negocios.	127.680	486.780	899.380	1.035.040	1.380.392
a) Ventas.	127.680	486.780	899.380	1.035.040	1.380.392
5. Outros ingresos de explotación.	253.759	272.010	327.588	339.156	355.666
b) Subvencións de explotación incorporadas ao resultado do exercicio.	253.759	272.010	327.588	339.156	355.666
6. Gastos de persoal.	-249.929	-257.406	-300.607	-308.105	-314.254
a) Soldos, salarios e asimilados.	-186.000	-191.580	-223.819	-229.414	-234.003
b) Cargas sociais.	-63.929	-65.826	-76.788	-78.691	-80.251
7. Outros gastos de explotación	-8.938	-311.275	-482.957	-492.453	-516.627
a) Servizos exteriores.	-5.107	-19.471	-35.975	-41.402	-55.216

b) Tributos.	-1.277	-4.868	-8.994	-10.350	-13.804
c) Alugueiros propietarios		-277.200	-420.000	-420.000	-420.000
d) Canon polas instalacións de Barreiro	-2.554	-9.736	-17.988	-20.701	-27.608
e) Outros gastos de xestión corrente					-293.280
8. Amortización do inmovilizado	122.573	190.109	443.405	573.639	611.896
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	8.354	22.763	22.855	23.203	23.312
12. Ingresos financeiros.	0	-345.692	-345.692	-345.692	-345.692
13. Gastos financeiros.	8.354	-322.929	-322.837	-322.489	-322.379
A.2) RESULTADO FINANCEIRO	130.926	-132.820	120.568	251.150	289.517
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS					
	-327	0	0	-597	-724
17. Impostos sobre beneficios (bonificado)					
A.5) RESULTADO DO EXERCICIO	130.599	-132.820	120.568	250.553	288.793

Neste segundo suposto, os resultados son positivos para catro dos cinco exercicios, e os fluxos de caixa permiten atender cunha grande folgura a devolución do préstamo, polo que a viabilidade á tamén favorable.

Estes mellores resultados poderían aplicarse, no seu caso, para outras actuacións e un maior impacto social, e/ou unha menor transferencia municipal para financiar os gastos correntes de EMVIGO.

9.3. Efecto multiplicador adicional

A existencia dun fluxo de caixa positivo, permitiría aumentar o número de vivendas a alugar no mercado, dado que se produciría un efecto multiplicador a partir do cobro dos alugueiros, que financiarían parte das súas propias obras máis outras novas. Como alternativa, tamén permitiría captar vivendas no mercado libre, pagar o alugueiro aos propietarios e poñelas en arrendamento.

1.- No primeiro caso (destino dos recursos a promover a construción de novas vivendas de alugueiro). Como dato aproximado:

- Custe estimado de construción por vivenda: 204.000 €
- Alugueiro medio por mes (cun 5% de rebaixa sobre os prezos de referencia en vivenda protexida e sobre os 700 €/mes do resto de vivendas): 561,13 €
- Alugueiro medio en doce meses: 6.733,62 €

- Estimación de gastos variables sobre o ingreso do alugueiro anual non financiados polo Concello de Vigo (5%): 336,68 €
- Ingreso neto anual de gastos variables non financiados: 6.396,94 €.

Se supoñemos un préstamo nas condicións indicadas no estudo, a saber:

- 30 anos, con 3 de carencia
- Taxa de xuro do 4,21%

E calculamos a cota total a pagar (amortización do principal + xuros), equivalente ao ingreso neto anual (6.396,94 €), estes ingresos permitirían o financiamento do 50,02% do custe da vivenda (102.042,19 €), recuperado en 27 anos coma cota de amortización dese principal.

O custe por vivenda para EMVIGO, sería de:

- 48,98% restante ata 204.000 €: 101.957,81 €
- Os xuros dos tres primeiros anos do préstamo con carencia: $4.295,98 * 3 \text{ anos} = 12.887,93 \text{ €}$.
- En total, como suma dos dous anteriores, 114.845,74 €.

No suposto dunha subvención a fondo perdido, polo 20% do importe da construción (40.800 €), o importe total a achegar pola empresa para cada vivenda sería de 74.045,74 €.

Téñase en conta que, ademais do anterior, as vivendas permanecerían en propiedade a partir do ano 30 (3 de construción e 27 posteriores de alugueiro), co seu valor residual e co cobro íntegro dos alugueiros, que estarían financiando os préstamos doutras vivendas construídas.

A partir dos propios resultados de EMVIGO no 2030, considerando:

- Que a xeración de caixa máis a dotación ao pagamento dos gastos financeiros sería de 931.828 €.
- Que a cota total a devolver do préstamo é de 643.442 €.
- A diferenza (o fluxo libre de caixa) tras a devolución do préstamo, sería de 288.387€.

Con ese importe anual, poderíanse financiar aproximadamente dúas vivendas e media máis cada ao ano, ou catro con subvención ao 20%, co efecto multiplicador indicado.

2.- No segundo caso, captando vivendas construídas no mercado libre, pagando un alugueiro aos propietarios e recolocando no mercado cun alugueiro social.

- O prezo estimado de pagamento aos propietarios por vivenda é de 700 €/mes, equivalentes a 8.400 €/ano.
- O ingreso neto anual dos alugueiros por EMVIGO, estimado previamente é de 6.733,62 €.
- A diferenza entre o pagamento (8.400 €) e o cobro neto (6.733,62) é de 1.666,38 €.

O fluxo libre de caixa previsto permitiría, nestas condicións, financiar 173 vivendas adicionais.

Ao anterior, débenselle engadir dous factores adicionais:

O primeiro, a posibilidade de ter que realizar gastos adicionais para poñer esas vivendas recibidas en condicións de alugar. Neste caso, tamén as condicións de pagamento ao propietario serían menores, pero poden alterar as estimacións.

O segundo, o efecto da inflación. En todas as análises realizadas non se está considerando o efecto da inflación, agás nos gastos de persoal. De se incluíres, o efecto é positivo, posto que aumenta os valores nominais de ingresos e gastos, reducindo o efecto real da carga financeira do préstamo, provocando un efecto multiplicador moito maior.

10 COMPARATIVA ECONÓMICA DA IDONEIDADE NA ELECCIÓN DO MODELO

Como se ten indicado no capítulo sete, hai diferenzas relevantes e mesmo definitivas entre os diferentes modelos de elección que teñen que ver coa axilidade e flexibilidade na xestión, derivadas do emprego de diferentes ferramentas (Dereito Mercantil fronte a Dereito Administrativo, por exemplo), para unha finalidade de claro contido económico como a que se pretende realizar.

A xestión dos tempos é relevante por canto un modelo máis lento non só retarda o efecto do valor social que se vai xerar coas vivendas dispoñibles, senón que encarece os custes, dado

que parte deles van ser fixos e implicarán gastos para un nivel de ingresos que vai ser inferior, polo retraso na consecución dos diferentes traballos previstos.

Ademais desas diferenzas, que poden ser estimadas ou cuantificadas dunha forma máis subxectiva (con estimacións de tempos e custes adicionais de xestión, por exemplo), existen tamén outras diferenzas máis doadas de cuantificar. Centramos as diferenzas máis obvias en dous temas significativos:

1. O tratamento do IVE. Na xestión por propia entidade local ou organismo autónomo local, o IVE soportado non pode ser repercutido. No caso de uso de figuras de empresa si que o pode ser.
2. Os gastos de persoal. O convenio colectivo municipal do Concello de Vigo implicaría unhas condicións, nas tres alternativas distintas á sociedade mercantil, que conducen a maiores custes do que os convenios de aplicación alternativos.

Se a xestión a considerar fora indirecta, entra tamén en xogo a repercusión dos contratistas polo total do IVE, ademais da inclusión do beneficio industrial de mercado destes contratistas dentro da estrutura de custes.

Preséntase, a seguir, un cadro comparativo entre os catro modelos de xestión directa, que resume as principais diferenzas entre os catro modelos, en relación ao efecto destes dous factores máis doados de medir: o efecto do IVE soportado e o dos custes de persoal.

Cadro nº7.- Diferenzas de efectos económicos para os modelos de xestión directa

Xestión Directa	IVE	Persoal
a) Xestión pola propia Entidade Local	IVE Soportado coma custe	Maior custe de persoal
b) Organismo autónomo local	IVE Soportado coma custe	Maior custe de persoal
c) Entidade pública empresarial local	IVE Repercutido menos IVE Soportado	Maior custe de persoal
d) Sociedade mercantil local, con capital social de titularidade pública	IVE Repercutido menos IVE Soportado	Menor custe de persoal

A seguir realízase unha aplicación para as diferentes alternativas de xestión directa, coa intención de comparar os resultados co opción da sociedade mercantil.

Dado o carácter máis subxectivo dun factor moi relevante (a axilidade e flexibilidade na xestión), realízanse dúas simulacións diferentes: a primeira, sen considerar este factor, tendo só en conta os outros dous; a segunda, estimando un efecto un efecto derivado do maior tempo de execución nas outras alternativas. Deste modo consideramos que se pode apreciar con maior fidelidade as diferenzas na xestión dos diferentes modelos.

10.1. Casos 1 e 2: Xestión pola propia entidade local ou organismo autónomo local sen efecto derivado do tempo de execución

Neste caso, as diferenzas a estimar sobre o modelo de empresa mercantil son dúas: O convenio laboral de aplicación e o tratamento do IVE.

No caso do persoal, o cadro de persoal pasa a vir marcado polo convenio municipal de aplicación, que sería o do Concello de Vigo. Este cadro de persoal, aplicando o convenio con datos actuais (2026), e cos mesmos supostos de incremento que para o modelo de sociedade mercantil, preséntase no cadro nº8.

Cadro nº8.- Gasto de persoal

	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030
Xerencia	93.399	96.201	98.606	101.071	103.092
Dtor. Área administrativa	56.339	58.029	59.480	60.967	62.186
Dtor. Área técnica	55.155	56.810	58.230	59.686	60.880
Aux Adm 1	27.761	28.594	29.309	30.041	30.642
Aux Adm 2			29.309	30.041	30.642
Seguridade Social	79.791	82.165	94.167	96.504	98.421
Total gasto de persoal	312.445	321.798	369.100	378.310	385.863

O director da área administrativa tería, neste suposto, un salario de técnico superior, estimado sen antigüidade, e o director da área técnica un salario de arquitecto. A

consideración de complementos adicionais por xefaturas de área, servizo ou outros elevarían estes importes, que son os mínimos.

A diferenza entre o gasto de persoal neste caso, e o estimado na sociedade mercantil, representa un aumento do 25% o primeiro ano sobre a empresa municipal, que pasa a ser do 23% nos anos 4 e 5.

O factor que marca a maior diferenza é o custe da xerencia. Se alteramos este custe, e reducimos o seu salario ata só un euro máis do que o director da área administrativa, os importes exceden á táboa da empresa por algo máis dun 5% anual.

No segundo caso, que é o tratamento do IVE, O IVE soportado nos gastos pasa a ser parte do custe e non se pode desgravar. Afecta aos servizos exteriores e a outros gastos de xestión corrente. Aquí está estimado ao tipo ordinario do 21%.

Por outra banda, o IVE soportado na urbanización de Santa Cristina de Navia pasa a ser parte do custe. Aplícase un IVE do 21% á urbanización da parcela, e un IVE do 4% ás vivendas de iniciativa pública.

O Cadro nº9 representa a conta de perdas e ganancias dos modelos 1 e 2 (xestión pola propia entidade local ou organismo autónomo local). Como se pode apreciar, empeora de forma relevante os resultados fronte ao modelo de sociedade mercantil.

Cadro nº9.- Conta de perdas e ganancias nos modelos 1 e 2 (sen factor tempo)

	2026	2027	2028	2029	2030
A) OPERACIÓNS CONTINUADAS					
1. Importe neto da cifra de negocios.	127.680	486.780	899.380	1.035.040	1.380.392
a) Ventas.	127.680	486.780	899.380	1.035.040	1.380.392
5. Outros ingresos de explotación.	254.115	273.366	329.700	341.646	358.155
b) Subvencións de explotación incorporadas ao resultado do exercicio.	254.115	273.366	329.700	341.646	358.155
6. Gastos de persoal.	-312.445	-321.798	-369.100	-378.310	-385.863
a) Soldos, salarios e asimilados.	-232.654	-239.633	-274.933	-281.806	-287.442
b) Cargas sociais.	-79.791	-82.165	-94.167	-96.504	-98.421

7. Outros gastos de explotación	-10.546	-317.408	-494.289	-505.494	-534.020
a) Servizos exteriores.	-6.180	-23.560	-43.530	-50.096	-66.811
b) Tributos.	-1.277	-4.868	-8.994	-10.350	-13.804
c) Alugueiros propietarios		-277.200	-420.000	-420.000	-420.000
d) Outros gastos de xestión corrente	-3.090	-11.780	-21.765	-25.048	-33.405
8. Amortización do inmovilizado					-309.091
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	58.804	120.940	365.692	492.881	509.572
12. Ingresos financeiros.	8.354	27.881	27.973	28.321	28.325
13. Gastos financeiros.	0	-465.397	-465.397	-465.397	-465.397
A.2) RESULTADO FINANCEIRO	8.354	-437.516	-437.424	-437.076	-437.072
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	67.157	-316.576	-71.733	55.805	72.500
17. Impostos sobre beneficios (bonificado)	-168	0	0	0	0
A.5) RESULTADO DO EXERCICIO	66.989	-316.576	-71.733	55.805	72.500

A conta de perdas e ganancias pasa a acumular un resultado antes de impostos negativo acumulado nos cinco primeiros anos, por un importe de -193.014 €, con resultado positivo nos anos 2026, 2029 e 2030 e con perdas nos anos 2027 e 2028.

10.2. Casos 1 e 2: Xestión pola propia entidade local ou organismo autónomo local con efecto derivado do tempo de execución.

Nesta segunda simulación, a todo o indicado no apartado anterior engádese unha estimación do efecto dun maior tempo de execución para as mesmas actividades. Dado o carácter máis subxectivo do factor, e sendo moi conservadores na estimación realizada, suponse que se acadan o 80% dos obxectivos de posta a disposición de vivendas nos anos previstos, e que o 20% restante acádase no ano seguinte.

O resultado deste modelo leva ao número de vivendas dispoñibles para cada exercicio ao presentado no cadro nº10.

Cadro nº10.- Actuacións en número de vivendas no mercado (2026-2030) baixo xestión pola propia entidade ou organismo autónomo local

	2026	2027	2028	2029	2030
Vivendas a promover (S.C. Lavadores)				80	100
Vivendas en cesión do Concello	13	39	55	20	6
Vivendas a alugueiro (S.C. Lavadores)					53
Vivendas en alugueiro xestionadas (anual)	13	39	55	20	59
Vivendas en alugueiro xestionadas (acumulado)	13	52	107	127	186

Vivendas a mercado social (total)	13	52	107	207	313
-----------------------------------	----	----	-----	-----	-----

A partir do anterior, a previsión de resultados para este modelo sería a seguinte (cadro nº11).

Cadro n11.- Conta de perdas e ganancias nos modelos 1 e 2 (con factor tempo)

	2026	2027	2028	2029	2030
A) OPERACIÓNS CONTINUADAS					
1. Importe neto da cifra de negocios.	103.740	414.960	779.680	939.280	1.264.488
a) Ventas.	103.740	414.960	779.680	939.280	1.264.488
5. Outros ingresos de explotación.	254.115	273.366	329.700	341.646	358.155
b) Subvencións de explotación incorporadas ao resultado do exercicio.	254.115	273.366	329.700	341.646	358.155
6. Gastos de persoal.	-312.445	-321.798	-369.100	-378.310	-385.863
a) Soldos, salarios e asimilados.	-232.654	-239.633	-274.933	-281.806	-287.442
b) Cargas sociais.	-79.791	-82.165	-94.167	-96.504	-98.421
7. Outros gastos de explotación	-8.569	-311.476	-484.402	-497.585	-524.447
a) Servizos exteriores.	-5.021	-20.084	-37.737	-45.461	-61.201
b) Tributos.	-1.037	-4.150	-7.797	-9.393	-12.645
c) Alugueiros propietarios		-277.200	-420.000	-420.000	-420.000
d) Outros gastos de xestión corrente	-2.511	-10.042	-18.868	-22.731	-30.601
8. Amortización do inmovilizado					-309.091
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	36.841	55.052	255.879	405.031	403.242
12. Ingresos financeiros.	8.354	27.881	27.973	28.321	28.325
13. Gastos financeiros.	0	-465.397	-465.397	-465.397	-465.397
A.2) RESULTADO FINANCEIRO	8.354	-437.516	-437.424	-437.076	-437.072
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	45.195	-382.464	-181.545	-32.045	-33.830
17. Impostos sobre beneficios (bonificado)	-113	0	0	0	0
A.5) RESULTADO DO EXERCICIO	45.082	-382.464	-181.545	-32.045	-33.830

Como se pode apreciar, neste suposto agrávase a conta de resultados, ata o punto de que só se produce un resultado positivo antes de impostos o primeiro ano, seguido de catro de perdas. Isto leva a un resultado agregado para os cinco primeiros anos da empresa de -584.802 €.

10.3. Caso 3: Xestión por entidade pública empresarial local (sen efecto tempo)

Neste caso, o IVE soportado pode ser desgravado, polo que reduce o efecto negativo do caso anterior. Agora ben, os custes salariais continúan vinculados ao convenio municipal,

polo que son maiores do que os previstos na alternativa de sociedade mercantil. O cadro nº12 recolle a previsión da conta de resultados.

Cadro nº12.- Conta de perdas e ganancias no modelo 3 (sen factor tempo)

	2026	2027	2028	2029	2030
A) OPERACIÓNS CONTINUADAS					
1. Importe neto da cifra de negocios.	127.680	486.780	899.380	1.035.040	1.380.392
a) Ventas.	127.680	486.780	899.380	1.035.040	1.380.392
5. Outros ingresos de explotación.	254.115	273.366	329.700	341.646	358.155
b) Subvencións de explotación incorporadas ao resultado do exercicio.	254.115	273.366	329.700	341.646	358.155
6. Gastos de persoal.	-312.445	-321.798	-369.100	-378.310	-385.863
a) Soldos, salarios e asimilados.	-232.654	-239.633	-274.933	-281.806	-287.442
b) Cargas sociais.	-79.791	-82.165	-94.167	-96.504	-98.421
7. Outros gastos de explotación	-8.938	-311.275	-482.957	-492.453	-516.627
a) Servizos exteriores.	-5.107	-19.471	-35.975	-41.402	-55.216
b) Tributos.	-1.277	-4.868	-8.994	-10.350	-13.804
c) Alugueiros propietarios		-277.200	-420.000	-420.000	-420.000
d) Outros gastos de xestión corrente	-2.554	-9.736	-17.988	-20.701	-27.608
8. Amortización do inmovilizado					-293.280
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	60.412	127.073	377.024	505.923	542.776
12. Ingresos financeiros.	8.354	26.458	26.550	26.898	26.931
13. Gastos financeiros.	0	-432.114	-432.114	-432.114	-432.114
A.2) RESULTADO FINANCEIRO	8.354	-405.657	-405.565	-405.216	-405.183
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	68.766	-278.583	-28.541	100.707	137.593
17. Impostos sobre beneficios (bonificado)	-172	0	0	0	0
A.5) RESULTADO DO EXERCICIO	68.594	-278.583	-28.541	100.707	137.593

Como se pode apreciar, os resultados son mellores do que nos supostos de xestión pola propia entidade local ou organismo autónomo local, e peores do que a sociedade mercantil local. Neste caso, o resultado agregado dos cinco anos, antes de impostos, toma un valor negativo de -230 €.

10.4. Caso 4: Xestión por entidade pública empresarial local (con efecto tempo)

Neste suposto, replícanse as condicións do anterior (caso 3), engadindo o efecto do retraso temporal empregado no caso 2, isto é, suponse que se acadan o 80% dos obxectivos de

posta a disposición de vivendas nos anos previstos, e que o 20% restante acádase no ano seguinte.

O resultado para este caso recóllese no cadro nº13.

Cadro nº13.- Conta de perdas e ganancias no modelo 3 (con factor tempo)

	2026	2027	2028	2029	2030
A) OPERACIÓNS CONTINUADAS					
1. Importe neto da cifra de negocios.	103.740	414.960	779.680	939.280	1.264.488
a) Ventas.	103.740	414.960	779.680	939.280	1.264.488
5. Outros ingresos de explotación.	254.115	273.366	329.700	341.646	358.155
b) Subvencións de explotación incorporadas ao resultado do exercicio.	254.115	273.366	329.700	341.646	358.155
6. Gastos de persoal.	-312.445	-321.798	-369.100	-378.310	-385.863
a) Soldos, salarios e asimilados.	-232.654	-239.633	-274.933	-281.806	-287.442
b) Cargas sociais.	-79.791	-82.165	-94.167	-96.504	-98.421
7. Outros gastos de explotación	-7.262	-306.247	-474.578	-485.750	-508.514
a) Servizos exteriores.	-4.150	-16.598	-31.187	-37.571	-50.580
b) Tributos.	-1.037	-4.150	-7.797	-9.393	-12.645
c) Alugueiros propietarios		-277.200	-420.000	-420.000	-420.000
d) Outros gastos de xestión corrente	-2.075	-8.299	-15.594	-18.786	-25.290
8. Amortización do inmovilizado					-293.280
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	38.148	60.281	265.703	416.866	434.986
12. Ingresos financeiros.	8.354	26.458	26.550	26.898	26.931
13. Gastos financeiros.	0	-432.114	-432.114	-432.114	-432.114
A.2) RESULTADO FINANCEIRO	8.354	-405.657	-405.565	-405.216	-405.183
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPOSTOS	46.502	-345.376	-139.862	11.650	29.802
17. Impostos sobre beneficios (bonificado)	-116	0	0	0	0
A.5) RESULTADO DO EXERCICIO	46.386	-345.376	-139.862	11.650	29.802

Neste caso, o resultado empeora os modelos sen efecto tempo (casos 1 e 3 deste apartado) e mellora os modelos 1 e 2 con factor tempo (caso 2 deste apartado).

10.5. Comparativa entre os modelos de xestión directa

A modo de resumo, preséntase a comparativa entre os catro modelos de xestión directa. Aplícase ao resultado antes de impostos dos cinco casos, e recóllese no cadro nº14.

Cadro nº14.- Resultado antes de impostos nas diferentes simulacións dos modelos de xestión directa

Modelo de xestión	2026	2027	2028	2029	2030	2026-2030
Xestión pola propia entidade local ou organismo autónomo local sen efecto tempo	66.989	-316.576	-71.733	55.805	72.500	-193.014
Xestión pola propia entidade local ou organismo autónomo local con efecto tempo	45.082	-382.464	-181.545	-32.045	-33.830	-584.802
Xestión por entidade pública empresarial local (sen efecto tempo)	68.594	-278.583	-28.541	100.707	137.593	-230
Xestión por entidade pública empresarial local (con efecto tempo)	46.386	-345.376	-139.862	11.650	29.802	-397.400
Xestión por sociedade mercantil	130.599	-215.548	37.840	168.445	206.219	327.556

Dos cinco casos, tan só a xestión por sociedade mercantil ofrece resultados antes de impostos positivos como suma dos cinco primeiros exercicios. En consecuencia, a opción da sociedade mercantil semella ser a mellor.

Se a comparativa se realiza pola TIR, o cadro nº 15 recolle os resultados.

Cadro nº15.- TIR nas diferentes simulacións dos modelos de xestión directa

Modelo de xestión	TIR
Xestión pola propia entidade local ou organismo autónomo local sen efecto tempo	5,48%
Xestión pola propia entidade local ou organismo autónomo local con efecto tempo	4,38%
Xestión por entidade pública empresarial local (sen efecto tempo)	5,75%
Xestión por entidade pública empresarial local (con efecto tempo)	4,71%
Xestión por sociedade mercantil	6,45%

Na comparativa das TIR, as cinco opcións toman valores positivos, superiores ao IPC estimado (2%) e superiores ás taxas de xuro do préstamo (4,1%). No caso de xestión por sociedade mercantil, e nos outros modelos de xestión sen efecto tempo, tamén supera ao rendemento medio do bono español a dez anos máis 200 puntos básicos, que no último ano ten tomado valores próximos ao 5,3%. A diferenza co cadro anterior está, sobre todo, na recuperación de resultados que se produce unha vez que se amortiza o préstamo. En calquera caso, a opción da xestión por sociedade mercantil continua a ser a mellor das propostas, tamén con este criterio.

CONCLUSIÓNS

Como resultados da análise realizada nesta memoria, salientamos os seguintes:

1. **Sociedade mercantil coma forma de xestión máis idónea:** A constitución dunha sociedade mercantil, con capital maioritariamente municipal resulta a fórmula máis axeitada para a xestión directa dos servizos descritos na presente memoria. Deste xeito dáse cumprimento aos principios de sustentabilidade e eficiencia esixidos polo artigo 85.2 da LBRL. Tamén se garante a flexibilidade organizativa, sen renunciar a titularidade e ao control públicos.
2. **Forma Xurídica de Sociedade Anónima:** aínda que a sociedade limitada outorga maior flexibilidade, a S.A., por unha banda, ofrece maiores garantías en termos de control contable e fiscalización e, pola outra, outorga maiores facilidades á hora de incorporar novos socios ou de realizar ampliacións de capital.
3. **Atribución de Competencias:** De entre as diversas opcións posibles, a máis axustada ao presente caso e a atribución de competencias; deste xeito, óptase así por unha xestión directa descentralizada, onde a entidade pasa a ser titular funcional da competencia atribuída. A financiación levarase a cabo por medio de transferencias orzamentarias, garantindo a estabilidade e constituíndo á sociedade coma un centro especializado de administración.
4. **A estabilidade orzamentaria e a clasificación sectorial:** Neste senso, resulta imprescindible o feito de que, a sociedade, cumpra coa regra do 50% de modo que a mesma non quede incluída no sector das Administracións Públicas. Isto está previsto que suceda a partir do terceiro ano de vida da empresa de modo permanente. En consecuencia o déficit e as débedas da sociedade non quedarán incluídas no orzamento do concello e, por ende, preservase a capacidade de gasto do concello.

5. **Persoal e subrogación:** A sociedade rexerese polo dereito laboral común, respectando os principios de igualdade, mérito e capacidade nas contratacións. Dende o punto de vista da taxa de reposición, no caso das sociedades de mercado non se consume taxa de reposición municipal.

6. **Tratamento fiscal:** No relativo ao Imposto de Sociedades, compre sinalar que o tipo de gravame será o xeral do 25%, se ben poderá beneficiarse dunha bonificación do 99% na cota íntegra nas rendas derivadas de servizos públicos locais esenciais, dada a titularidade pública. En canto ao IVE, este modelo permite a dedución do IVE soportado, nas operacións de investimento e gasto. Esta circunstancia supón unha redución do custo real, que non se produce no caso do encargo a medios propios, onde se convertería nun custo engadido do 21%.

7. **Organización do Goberno e do Control:** A organización de goberno conta cunha estrutura profesionalizada, mesturando representación institucional con perfís de solvencia técnica que contribúen a evitar interferencias na xestión ordinaria. O control exercerase de xeito integramente municipal, deixando o día a día da sociedade en mans dos perfís técnicos.

8. **Promoción de vivenda:** Nos vindeiros cinco anos vaise promover a construción de 200 vivendas, e a xestión dun parque de vivendas en alugueiro, que será de 205. A partir delas, os fluxos de caixa positivos permiten un efecto multiplicador adicional no número de vivendas a poñer no mercado nas mesmas condicións.

9. **Viabilidade:** A entidade, a partir das diversas achegas existentes, sería viable economicamente, con taxas internas de retorno (TIR) positivas, atendendo ao equilibrio orzamentario e ao cumprimento dos fluxos de caixa, nos dous escenarios

considerados para a sociedade mercantil, presentando un deles ausencia de subvencións á promoción de vivenda pública.

10. **Mellor opción:** O modelo de sociedade mercantil, comparado aos diferentes modelos alternativos e coas diferentes hipóteses empregadas, confirma ser nas estimacións a mellor opción en xestión directa. A viabilidade deste modelo, mesmo sen subvencións, confirma que a estrutura organizativa posposta é a que mellor garante a sustentabilidade financeira a longo prazo. Coa sociedade mercantil o Concello asegura o control dos obxectivos de estabilidade orzamentaria, minimizando o risco de déficit debido a capacidade da entidade de operar de xeito eficiente no mercado ao xerar ingresos propios. Trátase por tanto dunha elección racional e proporcionada que busca garantir a solvencia do servizo, sen comprometer os recursos da administración municipal.