



Empresa Municipal del Suelo
y de la Vivienda de Getafe S.A.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) 2017

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.U.
EMSV GETAFE

INTRODUCCIÓN	3
A. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) PARA 2017.....	4
A.1.- Líneas de actuación de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A en el 2017.....	7
A.1.1. Actuaciones en vivienda nueva	9
A.1.2. Programa de Alquiler Los Molinos-Buenavista	11
A.1.3. Programa de Vivienda Joven en Alquiler	11
A.1.4. Viviendas de Tránsito	11
A.1.5. Plan de Aparcamiento para Getafe	12
A.1.6. Actuaciones en Rehabilitación	13
A.1.7. Viviendas Rehabilitación Mayores	14
A.1.8. Colaboración en la Gestión de las Ayudas Subvencionables en los Ámbitos de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana	15
A.1.9. Colaboración en la Gestión y rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario Municipal	15
A.1.10. Apoyo Técnico a la actuación del Ayuntamiento en Urbanismo y Equipamientos Sociales	16
A.1.11. Oficina de Atención para afectados de cooperativas	17
A.1.12. Oficina de Asesoramiento para afectados impagos subvenciones para ascensores de la Comunidad de Madrid	17
A.2. Inversiones.....	18
A.3 Financiación.....	18
B. PRESUPUESTO. INGRESOS Y GASTOS PREVISIBLES PARA 2016.....	15
B.1. Antecedentes. Gastos e ingresos en 2015 y 2016	18
(EJERCICIO 2015) EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO A 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (*)	21
(EJERCICIO 2016) EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO A 30 DE JUNIO DE 2016 (*)	22
B.2. Presupuesto del año 2017. Previsiones.....	23
B.2.1. previsión de Gastos	23
B.2.2. Previsión de Ingresos	26
B.2.3. Conclusiones	28
PRESUPUESTO 2015 EN RELACIÓN AL PPTO. DE 2016	29
PREVISIÓN DE GASTOS E INGRESOS ejercicio 2017.....	30

INTRODUCCIÓN

La Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A es una sociedad mercantil unipersonal, cuyo capital social pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Getafe y que fue creada para la gestión y promoción de suelo y de viviendas con algún tipo de protección, así como para la realización de otras actividades conexas o similares (art. 85 de la Ley de Bases de Régimen Local).

A continuación, en cumplimiento de la legislación aplicable (arts. 154 1 c y 147 1 b de la ley 39/1.988 de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales y arts. 8.3 y 111 a 114 del RD 500/1.990 de 20 de abril, que desarrolla el capítulo 1º del título 6º de la citada ley), se presentan los siguientes documentos:

- A. Programa de Actuación, Inversiones y Financiación para 2017.

- B. Presupuesto. Ingresos y Gastos previsibles para 2017.

A. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) PARA 2017.

La Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A fue constituida con los siguientes objetivos a largo plazo:

- a) Generar una reserva de suelo que cubra las necesidades de vivienda social que vayan surgiendo con el tiempo.
- b) Generar una oferta de viviendas nuevas en el mercado dirigido a los sectores sociales menos solventes.
- c) Mejorar las condiciones de acceso a la compra o alquiler del conjunto social de Getafe
- d) Rehabilitar o participar en la rehabilitación del parque de viviendas existente en el municipio
- e) En definitiva, mejorar la habitabilidad de Getafe para los estratos más vulnerables de la población, al tiempo que se intenta la regulación de los precios en los mercados de suelo y vivienda.

Una vez afianzada la organización inicial de la Empresa se han sentado las bases para el actual periodo de desarrollo y consolidación, dotando a la Empresa de medios materiales y personales consecuentes con la ampliación y profundización en los objetivos que ya de manera sintética vienen recogidos en el objeto social de la Empresa.

Las tareas que se han venido desarrollando y que tendrán continuidad en lo que queda del ejercicio 2016 han sido:

1.- La asistencia técnica a los programas de vivienda, urbanismo, juventud y servicios sociales del Ayuntamiento de Getafe. La empresa ha realizado y seguirá realizando durante el ejercicio 2017 las gestiones tendentes a la viabilidad Económico-Financiera y Urbanística, de los proyectos y promociones que nos sean encomendados sobre equipamiento de carácter social o estudios urbanísticos o de Gestión de Vivienda Municipal, con especial énfasis en la sostenibilidad y eficiencia energética de los edificios.

2.- Promoción residencial:

De forma inmediata se siguen con las tareas para la gestión de promoción y desarrollo de viviendas que la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe S.A realiza en el Ámbito de Actuación “El Rosón” donde se promueven 147 viviendas de consumo energético casi nulo distribuidas en las parcelas 1.4 y 1.7.2 del referido Ámbito.

Paralelamente se realiza un seguimiento de las promociones que la EMSV ha entregado desde su constitución, particularmente de las 1567 viviendas de los nuevos desarrollos de Los Molinos – Buenavista entregadas entre los años 2011 y 2012. Este seguimiento se traduce tanto en la gestión y resolución de las posibles reclamaciones o incidencias habidas durante el período de postventa o garantía, como en asesorar sobre las actuaciones de mantenimiento que han de acometer tanto las Comunidades de Propietarios, como los vecinos en sus propias viviendas.

Así mismo se trata de tener una fluida comunicación con los órganos de administración de estas Comunidades, así como con las constructoras y arquitectos redactores del proyecto y directores de la obra, para resolver todas las dudas que puedan surgir en el ámbito de nuestras responsabilidades como promotora, así como asesoramiento a los vecinos en particular en distintas cuestiones relacionadas con sus viviendas, como, por ejemplo, asesoramiento sobre la posibilidad de alquiler o venta de las viviendas, sobre el uso y mantenimiento de zonas comunes y privativas, relación entre vecinos o con la Comunidad, etc.

Este asesoramiento ha servido para que los clientes hayan podido realizar un mejor uso de sus viviendas y de las zonas comunes del edificio, así como disminuir el número de conflictos que pudieran haber surgido entre los usuarios finales de la vivienda y EMSV.

3.- Alquiler:

La EMSV tiene en funcionamiento un programa de alquiler de las viviendas disponibles del desarrollo de Los Molinos-Buenavista para facilitar el acceso a jóvenes y familias numerosas por un lado y a familias en situación de emergencia por otro. En este último caso es la Delegación de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Getafe quien propone su adjudicación de acuerdo a la correspondiente Ordenanza reguladora.

Todas las viviendas eran nuevas a estrenar y se ha procedido antes de su entrega al acondicionamiento básico de las cocinas (fregadero, muebles bajos, vitro, horno y campana).

Las viviendas alquiladas tienen una superficie media de 81 m², así como una plaza de garaje de 25 m² y un cuarto trastero de 8 m², lo que según los precios máximos de venta y alquiler establecidos en el R.D. 14/2008, de 11 de enero (BOE 12/01/03), así como en la Orden 116/2008, de 4 de abril de 2008 (BOCM 04/04/08) y en la Orden de 22 de marzo de 1999, tienen un precio máximo de alquiler de 910,29 €. Las viviendas se han arrendado con un precio medio de 432,48 €, lo que supone un 47,51 % de diferencia con respecto a los precios máximos establecidos por la Comunidad de Madrid.

Asimismo, 5 de estas viviendas se han destinado a alojamiento temporal de familias en grave dificultad social y económica y se regulan de acuerdo a la Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Adjudicación de Viviendas Municipales para Emergencia Social del Ayuntamiento de Getafe. El Ayuntamiento ya ha notificado los arrendatarios en función de la dificultad social y económica de los mismos, lo que se ha traducido en rentas que van desde 50 € hasta 196 €.

Además, también viene funcionando con notable éxito desde el 12 de febrero de 2001, (aunque con anterioridad había funcionado en otra sede), la Bolsa de Vivienda Joven cuyo objetivo es lograr poner en el mercado viviendas vacías de particulares a un precio ligeramente inferior al de mercado para satisfacer la demanda de personas menores de 35 años. Este Programa, consistente en captar viviendas de particulares y ofrecerlas a jóvenes menores de 35 años que presentan garantías de pago, ha ayudado a que el precio de los alquileres sea sensiblemente menor al que se ve en el mercado, conllevando, además, la función de asesoramiento realizada durante todo el periodo de vigencia del contrato, lo que ha ayudado a resolver no pocas cuestiones derivadas de la interpretación y aplicación de los contratos de arrendamiento.

La actividad que ha realizado la Empresa en este punto ha sido diverso: revisión de contratos que aún estaban vigentes, toma de contacto con nuevos propietarios que han querido alquilar su vivienda a través de este programa, mediar en conflictos inter partes, redacción de nuevos contratos, etc... Todo ello debido en gran medida a la seguridad que se transmite al realizarse dicho programa desde una Empresa Municipal.

4.- Aparcamientos:

Se han puesto en marcha diferentes programas de venta de las plazas de aparcamiento no vinculadas propiedad de la EMSV en las obras promovidas con anterioridad a 2010, y también de venta y, además, de alquiler con opción de compra de las disponibles en el desarrollo de Los Molinos-Buenavista.

5.- Rehabilitación y eficiencia energética:

La empresa a 30 de junio de 2016 y hasta el final del presente ejercicio y siguientes continuará realizando las labores de asesoramiento y ayuda técnica a los vecinos de Getafe en materia de acceso a vivienda, rehabilitación y eficiencia energética, así como la gestión y seguimiento de las ayudas que distintas Administraciones Públicas conceden.

La EMSV cumplirá 20 años el próximo año, y durante este último ejercicio se ha potenciado el contacto con los vecinos y vecinas de Getafe, habiéndose realizado numerosas reuniones con ellos y con los administradores de fincas (tanto en los Centros Cívicos, como en las propias oficinas municipales y de la EMSV), encuentros que se van a seguir realizando durante el próximo ejercicio y que han ayudado a explicar y acercar las actuaciones que realiza EMSV a los vecinos.

Asimismo, estas reuniones han contribuido a aclarar dudas de los vecinos y a potenciar la necesidad de rehabilitación de las viviendas y edificios para conseguir una mayor eficiencia energética en los mismos, lo que se traduce en un mayor confort y un ahorro en las facturas de suministros.

6.- Información al consumidor y a la ciudadanía:

Además, del asesoramiento en las anteriores materias particulares se han llevado a cabo campañas divulgativas de los derechos y obligaciones que como consumidores y ciudadanos les reconocen las Leyes y normas municipales en cuestiones relacionadas con la vivienda, las diferentes formas de acceso a las mismas, su financiación, conservación, etc., de tal manera que la EMSV se convierta en un referente y actor cualificado en el sector.

7.- Cooperativas:

Por la trascendencia social que ello ha supuesto la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda mantendrá la oficina de atención para los afectados de la cooperativa de viviendas Propietarios del Suelo de Getafe (PSG) y de otras cooperativas con el objeto de ofrecer información y asesorar jurídicamente a los afectados y mediar ante las administraciones.

8.- Subvenciones ascensores de la Comunidad de Madrid:

Igualmente, la trascendencia que ha supuesto para muchas Comunidades de Propietarios de Getafe las subvenciones para la instalación de ascensores canceladas por la Comunidad de Madrid, después de haber sido aprobadas las convocatorias y abiertos los periodos de solicitud, justifica que la EMSV haya tenido que seguir manteniendo abierta la Oficina de asesoramiento y mediación para afectados del impago de subvenciones puesto que hasta el momento no se ha ofrecido ninguna solución a los vecinos por la Comunidad de Madrid.

A.1.- Líneas de actuación de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A en el 2017.

Para el año 2017 se pretende dar continuidad a los programas y actividades que se han venido desarrollando dado el notable interés de la ciudadanía, intentando hacer hincapié en aquellos que posibiliten la solución de problemas habitacionales y los que redundan en una mayor sostenibilidad y eficiencia energética, todo ello plasmado, principalmente a través de las siguientes líneas generales:

1ª. Promoción y gestión del suelo y promoción, gestión y construcción de viviendas nuevas, básicamente de Protección Pública, para la demanda que se vaya estructurando.

2ª. Programa Alquiler Los Molinos-Buenavista

3ª. Programa de Vivienda Joven en Alquiler.

4ª. Gestión Programa “Alojamientos Temporales para Familias del Ayuntamiento de Getafe”.

5ª. Plan de Aparcamientos.

6ª. Gestión, seguimiento y promoción de operaciones de rehabilitación en la trama urbana existente, potenciando la adecuación a las mismas a los nuevos modelos de eficiencia energética.

- Información, gestión y tramitación de las ayudas que el Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y el Plan del Ministerio de Fomento prevén en materia de rehabilitación.
- Viviendas
- Edificios
- Edificios de una sola vivienda
- Zonas de Rehabilitación Integrada
- Áreas de Rehabilitación Integrada
- Rehabilitación de edificios afectados por patologías estructurales.

7ª. Gestión del Programa “Apoyo e Información para la obtención de ayudas a Mayores para la Rehabilitación de Vivienda”

8ª. Tramitación y gestión de ayudas relativas a actuaciones subvencionables al amparo de los ámbitos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y las realizadas en edificios derivadas de la inspección técnica de edificios, de acuerdo con el Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Getafe aprobado el 23 de septiembre de 2014.

9ª. Colaboración en la gestión y rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario Municipal.

10ª. Información, puesta al día del marco de actuación y asesoramiento y asistencia técnica sobre vivienda. A través de esta línea se pretende obtener y ofrecer la información necesaria a los ciudadanos de Getafe; estructurar la demanda a satisfacer por la Empresa, determinando las características en cada caso; y realizar los trabajos de asesoramiento y asistencia técnica que le sean encargados formalmente.

11ª. Oficina de Atención para Afectados de Cooperativas.

12ª. Oficina de Asesoramiento y Mediación para afectados del impago de subvenciones para ascensores por parte de la Comunidad de Madrid.

A.1.1. Promociones

a) Promociones “El Rosón”:

Durante el ejercicio 2014 se puso en marcha la Promoción de dos edificios de Vivienda Protegida de Precio Limitado en el Ámbito de Actuación El Rosón de Getafe.

Se trata de 147 viviendas de consumo energético casi nulo distribuidas en las parcelas 1.4 y 1.7.2 situadas en el Ámbito de Actuación El Rosón, con 60 y 87 viviendas respectivamente.

El primer paso fue la contratación de un Estudio de Caracterización de la demanda de nueva vivienda en el Municipio de Getafe, que permitió definir el programa de viviendas, en función de las necesidades y de la demanda potencial detectada.

En julio de 2014 se firmó un Convenio específico de Colaboración con el CENER para el desarrollo del Proyecto de “Edificios de Consumo de Energía casi Nulo en la Promoción de Vivienda Pública”

Asimismo se han realizado los Levantamientos Topográficos de las referidas parcelas, así como los Estudios Geotécnicos y el Estudio de la viabilidad económica de las nuevas Promociones.

En febrero de 2015 se adjudicó el contrato de Consultoría y Asistencia Técnica de las actuaciones promovidas por la EMSV de Getafe en las parcelas de El Rosón.

El proceso de adjudicación se inició en noviembre de 2014 con la aprobación por el Consejo de Administración de las Bases de selección de solicitantes y adjudicación, realizándose sorteo público ante notario en marzo de 2015 entre las personas que cumplían los requisitos, estando prevista la correspondiente firma del contrato de reserva antes de la finalización del presente ejercicio.

En julio de 2015 se otorgó calificación provisional por parte de la Comunidad de Madrid para ambas promociones, habiéndose solicitado en octubre de 2016 modificación de la calificación provisional para la parcela 1.7.2 para destinar uno de los 3 portales de dicha promoción a alquiler.

El 28 de octubre de 2016 se concedió la licencia de obras para la parcela 1.4 y se está a la espera de la obtención de la correspondiente a la parcela 1.7.2.

El 2 de noviembre de 2016 fueron aprobados por el Consejo de Administración los Pliegos del concurso que regirán la licitación de la obra de la parcela 1.4., para seguidamente publicitar el Concurso e iniciar el proceso de adjudicación del mismo.

Una vez transcurrido el plazo reglamentario de presentación de ofertas, y evaluadas las mismas, la Mesa de Contratación procederá a proponer al Consejo de Administración la adjudicación del Concurso y proceder a la firma del contrato con el adjudicatario.

Paralelamente a esta licitación se están llevando a cabo los trámites necesarios para poder obtener la financiación de las citadas obras, por lo que se estima que antes de la finalización del año se contará con el Préstamo Promotor para financiar la parcela 1.4.

b) Promoción en Los Molinos y Buenavista

La EMSV promovió la construcción de 1.567 viviendas en 9 parcelas situadas en los desarrollos de Los Molinos-Buenavista. Dichas promociones se iniciaron en el primer semestre del 2010 y finalizaron con la entrega de las viviendas a finales de 2011 (parcelas B3 y B4) y durante el 2012 (resto de parcelas). De todas esas viviendas se reservaron 30 de ellas que han pasado a formar parte de un programa de alquiler, destinado a facilitar el alquiler a jóvenes y familias numerosas por un lado y a familias en grave situación económica y social por otro.

En el ejercicio 2016 se ha impulsado la comercialización de plazas de garaje no vinculadas aún disponibles de cada una de las parcelas, tarea que continuará desarrollándose durante el año 2017.

En cuanto a los locales disponibles en esas promociones en 2016 se promovió tanto la comercialización en venta como en alquiler de los mismos, están disponibles en la actualidad **28** de ellos no habiéndose podido cumplir el objetivo previsto inicialmente por la atonía del mercado inmobiliario en el primer semestre. Durante 2017 se continuará con dichas tareas de comercialización confiando en que el repunte que se ha observado en la segunda mitad del año pueda encontrar continuidad en este próximo ejercicio.

Actualmente se realiza un seguimiento de cada una de las promociones, habiéndose recepcionado de forma definitiva las parcelas B8, A15 y A17.

A.1.2. Programa Alquiler Los Molinos-Buenavista

En relación a las 30 viviendas de los ámbitos de Los Molinos y Buenavista reservadas en 2016 para el Programa de alquiler a jóvenes y familias numerosas, el mismo continuará desarrollándose ante el notable interés despertados entre los vecinos que presentaron un total de 450 solicitudes.

Durante 2016 no se han producido impagos de este programa y se espera el cumplimiento de los objetivos establecidos también durante el 2017.

A.1.3. Programa de Vivienda Joven en alquiler.

Para el ejercicio 2017 se prevé un aumento de la actividad de este programa dada la evolución que ha tenido durante el presente ejercicio, donde ha aumentado un 5 % con respecto al ejercicio pasado, motivo por el que se potenciará el programa a lo largo de 2017, contando con la participación de un nuevo actor en el sector como son las entidades financieras a fin de lograr una bolsa de vivienda social que de respuesta a un sector de la ciudadanía que no podría acceder a otros tipos de programas de vivienda.

Asimismo, se está estudiando con distintos agentes relacionados con el sector financiero un Programa de Vivienda con inmuebles provenientes de la SAREB, estudio que está en una fase todavía preliminar.

A.1.4. Viviendas de tránsito.

Desde el ejercicio 2002 la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A, ha llevado a cabo la gestión del arrendamiento con el IVIMA y los subarrendos con las familias acogidas al “programa alojamientos transitorios de familias de la localidad de Getafe”, según convenio de fecha 08/08/01 suscrito entre la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A, Consejería de Obras Públicas, Urbanismos y Transportes de la CAM y el Ayuntamiento de Getafe. Se trata de 15 viviendas situadas en la C/ María de Moliner y Zenobia Campubrí de Getafe, sometidas a régimen de alquiler de V.P.O régimen especial.

Durante el 2017 se continuará con el programa, intentando mejorar el mismo a la vez que optimizar los datos económicos asociados a dicho programa.

A.1.5. Plan de aparcamiento para Getafe.

Para 2017 el Programa de aparcamientos de la EMSV se reparte entre las plazas de aparcamiento sobrantes de las promociones anteriores a 2010 (C/ Viajero, Plaza Lavadero, Av. de la Paz, Av. Teresa de Calcuta y Av. Juan de Borbón) y que a fecha de hoy son 111 plazas, las de las promociones de los ámbitos de Los Molinos y Buenavista (806 plazas disponibles) y, en tercer lugar, las que se encuentran en el aparcamiento de la Avda. de Las Ciudades (147 plazas).

En cuanto a las primeras, para 2017 se pretende, en su gran mayoría, dar continuidad al plan de desinversión de dichas plazas (el programa acaba de ser aprobado el 2 de noviembre de 2016 y consta de 87), poniéndolas en venta en el mercado y el resto y las que no puedan ser vendidas se continuarán comercializando en alquiler. El objetivo de este programa es facilitar a los ciudadanos que puedan disponer del uso de las mismas a un precio y con unas condiciones ventajosas.

En Los Molinos-Buenavista se encuentran alquiladas unas 140 plazas, lo que viene a suponer algo más del 16 % del total disponible y 29 plazas de promociones anteriores, que representan un 26 % de las plazas disponibles.

Asimismo, durante el 2017 se realizarán nuevas acciones encaminadas a mejorar los canales de comercialización de las plazas de aparcamiento, además de seguir haciendo hincapié en todas aquellas que se han empleado hasta el momento y nos han resultado más efectivas: SMS, cartas a residentes...

Por último, las plazas de las que dispone la EMSV en el aparcamiento de la Avda. de las Ciudades. La primera fase del proceso de adjudicación en alquiler para residentes, que finalizó en octubre de 2014, culminó con la adjudicación en alquiler de 43 plazas, siendo en la actualidad 66 el número de plazas adjudicadas, es decir, el 45 % del total.

Al finalizar el ejercicio 2016 está prevista una ocupación cercana al 50 %, consecuencia del impulso que se ha dado a este programa por la EMSV, al disminuir el precio de alquiler de estas plazas y potenciar su comercialización.

Después de la autorización aprobada el 2 de noviembre de 2016 para ampliar las propuestas de comercialización se prevé que para 2017 se pueda incrementar en un porcentaje sensiblemente superior la ocupación de las mismas.

A.1.6. Actuaciones en Rehabilitación

La EMSV de Getafe lleva una larga trayectoria en cuanto a los temas relacionados en nuestro municipio con la rehabilitación de edificios y viviendas. Hay que destacar que prácticamente desde su puesta en funcionamiento uno de los servicios en el que más usuarios han sido atendidos en nuestras oficinas es en la de información y tramitación de subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas. Nuestra colaboración es máxima con las entidades creadas por la Comunidad de Madrid en temas de rehabilitación para asesorar y tramitar expedientes.

Tras esta experiencia, desde el Ayuntamiento de Getafe y la propia EMSV de Getafe, y siempre bajo el objeto social de la EMSV, no solo seguiremos dando el servicio de asesoramiento y trámites de subvenciones cuando las hubiere de otras administraciones, sino que desde el propio Ayuntamiento y la EMSV, fruto del convenio de colaboración suscrita se pretende colaborar en la gestión de las subvenciones para la rehabilitación de edificios que contará con partida presupuestaria propia.

Teniendo estas condiciones como empresa pública, hemos desarrollado una Cartera de Servicios donde queremos que los vecinos y vecinas de Getafe, tengan un punto de referencia en información, asesoramiento y/o tramitación en todo lo relacionado con la rehabilitación de edificios y viviendas.

Tenemos que destacar que el trabajo que tiene que desempeñar la EMSV tiene que ir encaminado a dos tipos de rehabilitación de edificios y viviendas, tanto para una intervención a través de las ITE (Inspección Técnica de Edificios), como en el resto de comunidades de propietarios que aunque no tengan la obligación de pasar la inspección, puedan también acceder a la CARTERA DE SERVICIOS puesta en funcionamiento a través de la EMSV.

En la línea de fomentar la sostenibilidad y la eficiencia energética como motores del desarrollo de la Ciudad, durante el 2017 la EMSV va a potenciar la implementación de medidas de eficiencia energética en todos los proyectos de rehabilitación de viviendas, barrios y polígonos industriales.

Dado que Getafe es uno de los municipios más industrializados de la zona sur, contando con 14.000.000 m² de suelo industrial, debido en gran parte por su buena ubicación y las grandes empresas que lo conforman (AIRBUS, CASA, JOHN DEERE....) y puesto que también los edificios terciarios son generadores de CO₂, se prevé dar inicio a los trabajos preparatorios oportunos para crear la conciencia entre las industrias de los polígonos industriales para aplicar las medidas de eficiencia energética que sean oportunas y también aquellas otras de rehabilitación de los ámbitos que se dirijan a la preservación de la sostenibilidad medio ambiental.

Es un proyecto que pretende desde el ámbito de la estrategia territorial y el urbanismo dinamizar el sector industrial de nuestro municipio y adaptarlo a los nuevos tiempos.

Asimismo, la EMSV estudiará las posibles ayudas y subvenciones que puedan existir a nivel nacional y europeo para actuaciones de rehabilitación y mejora de la eficiencia energética.

A.1.7. Viviendas Rehabilitación mayores.

Durante el ejercicio 2016 se han llevado a cabo junto con la Delegación de Servicios Sociales la gestión de 41 ayudas municipales para la mejora de habitabilidad y accesibilidad de viviendas de personas con movilidad reducida (mayores de 64 años, o menores con reconocimiento de Dependencia o grado de Minusvalía), destinadas a llevar a cabo reformas en la vivienda que mejoren su habitabilidad con un importe de 1.000 €.

Las mejoras más solicitadas son:

- Sustitución de bañera por plato de ducha: 32 solicitudes.
- Instalación de horno y vitrocerámica sustituyendo la cocina de gas butano existente en la vivienda: 1 solicitud.
- Mejora en la Climatización de la vivienda. Cambio de ventanas con materiales más resistentes. Debido al paso del tiempo, las ventanas de las viviendas son muy antiguas y no cierran correctamente quedándose abiertas, lo que conlleva a una falta de seguridad en la vivienda y a pérdidas de calor en invierno: 1 solicitud.
- Instalación de equipo de climatización: 1 solicitud.
- Adaptación armario con puertas correderas por solicitante discapacitado: 1 solicitud.
- Instalación cuarto de baño completo adaptado por solicitante con enfermedad degenerativa: 1 solicitud.

Esta actividad está presente durante casi todo el año, ya que entre el mes de febrero y julio comienzan las primeras visitas a los domicilios de los/las solicitantes (llevadas a cabo por la EMSV) para confirmar la necesidad de la mejora. Una vez realizada la obra y habiendo recibido la correspondiente factura se acude de nuevo a la vivienda para comprobar que la obra ha sido realizada según documentación presentada por el/la solicitante y admitida a trámite. Es entonces cuando el Ayuntamiento abona la Subvención al/la solicitante.

Comparativa del 2016 con respecto al 2015:

Descripción Mejora	2016	2015
Adaptación cuarto de baño	32	26
Sustitución cocina de gas y/o caldera	1	4
Mejora climatización (ventanas)	1	4
Instalación equipo climatización	1	0
Adaptación armarios por discapacidad	1	0
Instalación cuarto de baño por discapacidad	1	0
TOTAL Solicitudes a trámite:	37	34
Solicitudes Presentadas:	41	41

Se prevé que para el ejercicio 2017 la continuación de esta línea de actuación.

A.1.8. Colaboración en la Gestión de las Ayudas Subvencionables en los Ámbitos de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

Durante el 2017 la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A. gestionará, como entidad colaboradora, las ayudas relativas a actuaciones subvencionables realizadas al amparo de los ámbitos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana y las realizadas en edificios derivadas de la Inspección Técnica de Edificios, según convenio suscrito con la Concejalía Delegada de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Getafe aprobado el 23 de septiembre de 2014.

A.1.9. Colaboración en la Gestión y Rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario Municipal.

En este punto hay que hacer referencia que independientemente del programa de rehabilitación, y a la vez conjuntamente, se mantiene la actuación en cuanto a la demanda de la conservación y rehabilitación del mismo.

En junio de 2016 el Consejo de Administración de la EMSV Getafe, a petición de la Delegación de Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Getafe, aprobó la cesión de uso de 2 locales debidamente acondicionados motivada por la necesidad de espacios públicos en los nuevos barrios de Getafe.

En el 2016 se ha iniciado el estudio de viabilidad para la rehabilitación del edificio de viviendas de uso residencial de patrimonio municipal sito en C/ Buenavista, 19 de Getafe

para una vez reestructurado dar cabida a un Programa de Vivienda de carácter social, aún por determinar. En una segunda fase se podrá acometer una actuación similar en el edificio de la calle Buenavista, 20.

Se está evaluando un mayor grado de accesibilidad, una optimización del uso, la optimización de la eficiencia energética del edificio y una nueva distribución de los espacios existentes para crear unidades habitacionales flexibles, en aras de acoger a distintos colectivos y a nuevas necesidades de hogar.

Asimismo, se ha mantenido contacto con LYMA e iniciado el estudio de viabilidad de la adecuación de sus antiguas oficinas en la C/ Perales 6, esquina C/ San Vicente 38, para viviendas en alquiler.

Dicha adecuación consistiría en la redistribución interior para 3 viviendas, conteniendo instalaciones, cocinas, baños y particiones.

Durante el 2017 se espera materializar por lo menos alguno de estos proyectos.

A.1.10. Apoyo técnico a la actuación del Ayuntamiento en urbanismo y equipamientos sociales.

Dentro de la línea iniciada en ejercicios anteriores durante el año 2017 la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A. continuará dando apoyo técnico y asesoramiento al Ayuntamiento de Getafe en todas aquellas materias que, dentro de su objeto social, sean demandadas por la corporación local.

La Empresa a lo largo del 2017 seguirá con labor de asesoramiento a los vecinos de Getafe en todas las materias relacionadas con vivienda. La información sobre el estado de la cuestión “vivienda” se halla tan dispersa que los ciudadanos se encuentran con dificultades para disponer de una visión integral de sus derechos y obligaciones. Es esta situación la que nos empuja a continuar con nuestro trabajo de prestación del **“servicio integral de información en materia de vivienda”** a los vecinos de Getafe que aspira a cubrir todas las demandas de información con las que los vecinos acudan a nuestras oficinas.

Durante este ejercicio se han realizado numerosas reuniones con vecinos y administradores de fincas para tratar, básicamente, sobre las ayudas existentes o pendientes de abono por rehabilitación de edificios y viviendas, habiendo asesorado sobre las actuaciones a realizar por las ayudas no concedidas finalmente por la Comunidad de Madrid, así como explicando las líneas de actuación del Ayuntamiento de Getafe en esta materia.

En este próximo ejercicio se va a continuar con las reuniones a los vecinos donde, además de este tema ya tratado, se tratarán otros temas relevantes y relacionados con vivienda.

Por ello se impulsarán charlas con jóvenes del municipio para explicar y aclarar dudas sobre la necesidad de potenciar la eficiencia energética de los edificios, el acceso a vivienda pública, requisitos y cuestiones a tener en cuenta para compra o alquiler de una vivienda, financiación, etc.

Se impulsarán también charlas y conferencias dirigidas a otros colectivos y en otros ámbitos, tales como en colegios para explicar cuestiones relativas al ahorro energético, o colectivos de mayores para recoger demandas y tratar de solventarlas para lograr una mayor calidad de vida en relación a la vivienda y la zona en la que viven.

A.1.11. Oficina de Atención para Afectados de Cooperativas.

En el 2017 se prevé una disminución significativa de solicitudes de información, ya que actualmente muchos de los procesos se están resolviendo en los tribunales.

Esta oficina se puso en funcionamiento en el 2013 al servicio de los vecinos afectados en materia de vivienda (Promotoras, Gestoras y Cooperativas), a fin de ofrecerles información y asesoramiento jurídico, así como mediar entre las administraciones. Durante este año se han atendido a un total de 24 personas, la mayoría de ellos solicitando información general sobre el proceso abierto con Bigeco y Altamira.

A.1.12. Oficina de Asesoramiento y Mediación para afectados del impago de subvenciones para ascensores por parte de la Comunidad de Madrid.

En el 2015 la EMSV Getafe puso en marcha esta Oficina para los afectados del impago de subvenciones para ascensores por parte de la Comunidad de Madrid.

Durante el 2016 la EMSV Getafe ha prestado su apoyo al Ayuntamiento en cuanto a las iniciativas planteadas por el Ayuntamiento de Getafe ante la Comunidad de Madrid para dar solución a esta problemática.

En 2017 la EMSV seguirá ofreciendo información, asesoramiento y, en su caso, mediación, tanto a vecinos como a las comunidades de propietarios que tenían solicitada a la Comunidad de Madrid una subvención para la instalación de ascensores y que no ha sido completada de forma satisfactoria.

A.2- Inversiones

En 2017 la situación financiera patrimonial de la Empresa estaría consolidada sin necesidad de tener que adoptar decisiones adicionales al plan de actuación de la entidad, siendo positiva la evolución de los fondos propios de la Empresa.

A.3- Financiación.

La financiación de los gastos previstos hasta finales de 2016 y durante 2017 estará vinculada a las promociones de vivienda, a la venta y/o alquiler de viviendas, aparcamientos y locales y a los propios de la Empresa, así como también a la retribución de los servicios prestados al Ayuntamiento por los diferentes Departamentos de la EMSV.

Al objeto de cubrir un posible desfase de tesorería motivado por las distintas obligaciones, algunas de ellas aún pendientes de la EMSV Getafe (Convenio de Av. de las Ciudades, Laudos pendientes de liquidaciones finales de obra, devolución de las retenciones de las obras de Los Molinos-Buenavista, etc...) podría ser necesario la concertación de alguna operación de tesorería para solventar dicho desfase.

La financiación de la construcción de viviendas requiere que la Empresa acuda a recursos ajenos a la misma; es decir, al préstamo hipotecario subrogable y a los anticipos procedentes de los futuros propietarios en el momento en que las viviendas sean adjudicadas.

B. PRESUPUESTO. INGRESOS Y GASTOS PREVESIBLES PARA 2016

B.1. Antecedentes. Gastos e ingresos en 2015 y 2016

El año 2015 ha sido el decimonoveno año en el que la Empresa ha cerrado un ejercicio de 12 meses. Por ello, y con el fin de ofrecer una visión general, se describen a continuación los datos de previsiones y grado de ejecución a 30 de junio de 2016).

a) Gastos de establecimiento (20)

Hasta 31 de diciembre de 2015 se han amortizado 0 de gasto de establecimiento y 34.336 € de inmovilizado.

A efectos de las provisiones para el 2016, los gastos de amortización están evaluados conjuntamente con los que provienen del inmovilizado en 33.911 € de los que a 30 de junio de 2016, se han amortizado de inmovilizado 16.955 €.

b) Inversión en inmovilizado (21)

Las provisiones para el 2015 fueron de 5.000 € de las que a 31 de diciembre de 2015 se han realizado 1.980 €

Las provisiones para el 2016 fueron de 5.000 € de las que a 30 de junio de 2016 se han realizado 0 €.

c) Gastos de personal (640, 642 y 649)

En 2015 las provisiones fueron de 695.574 € de los que a 31 de diciembre de 2015 se desembolsaron 735.216 € (105,6 %).

En 2016, las provisiones fueron de 691.144 de los que a 30 de junio de 2016, se desembolsaron 349.646 € (50,58 %).

d) Otros Gastos (62)

En el 2015, las provisiones realizadas fueron 243.752 € de las que, a 31 de diciembre de 2015, se desembolsaron 302.961 €.

En el 2016, las provisiones realizadas fueron 308.670 € de las que a 30 de junio de 2016 se desembolsaron 154.333 €.

e) Gastos en servicios de profesionales independientes(623)

Trabajos realizados por otras empresas

Los servicios profesionales independientes que necesita la Empresa han venido siendo de tres tipos: Auditorías (Mercantil y de cumplimiento), Asesoramiento financiero-fiscal y técnicos (topografía, geotecnia, delineación, etc.).

En 2015, las provisiones realizadas fueron de 32.577 € de las que a 31 de diciembre de 2015, se han desembolsado 52.108 €. Las provisiones para el 2016 realizadas fueron de 32.577 € de las que a 30 de junio de 2016, se han desembolsado 16.288 €.

f) Resumen

Los cuadros siguientes recogen las previsiones y los resultados a ejercicio cerrado de 2015 y las previsiones para 2016 junto a la ejecución de las mismas a 30 de junio.

B.2 Presupuesto del año 2017. Previsiones

B.2.1. Previsión de gastos

Los gastos previstos corresponden al desarrollo de las actividades que se describen en el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación para 2017, intentándose disminuir la participación de la EMSV en los gastos fijos.

Los elementos esenciales de estos gastos son los que siguen:

a) Gastos de Personal (640, 642 y 649)

El volumen total de gastos en sueldos (640) se estima en la misma cantidad que para 2016, esto es, 567.514,87 €, puesto que a finales de este año se producirá una jubilación y una petición de excedencia, lo que se podría compensar durante el ejercicio 2017 con alguna contratación de prácticas no laborales y un incremento de determinados complementos motivados por el aumento de cargas laborales asumidas por el personal actual.

El resto de partidas sociales, Seguridad Social a cargo de la Empresa (642) 119.993,49, Prestaciones Sociales, recogido en el Capítulo Nº 5 del Convenio Colectivo de la Empresa, 12.800 €, y formación de personal (649), 3.637 €, se mantienen todas ellas en las mismas cifras previstas para 2016.

b) Gastos en servicios de profesionales independientes (623)

Se estima un gasto total de 45.000 € para el pago de este tipo de servicios. Las actividades de Empresa, epígrafe 833 en el I.A.E (actividades inmobiliarias) obligan a contar con profesionales que completen la labor de promoción y que realicen tareas de tasación o actividades similares; asimismo, hay que contar con los servicios de notarios, asesores fiscales, auditores y otros profesionales que sean necesarios para llevar a buen fin los trabajos de la Empresa. Por otro lado, y al igual que en el presupuesto de 2016, esta valoración es estimativa.

c) Otros gastos (612, 62, 680, 20 y 22)

La previsión de gastos generales desciende a 204.459 €, puesto que se intentará conseguir algún ahorro de costes reduciendo el espacio necesario de oficinas con una nueva redistribución. Las previsiones de amortización para el 2017 son de 125.000 € utilizando los criterios contables asignables a cada caso.

La inversión nueva, si se realizara será de 5.000 €

d) Gastos de gestión del Aparcamiento Avda. de las Ciudades (607)

Las 147 plazas de apartamiento de aparcamiento disponibles en la localización denominada Avda. de las Ciudades, se encuentran actualmente en proceso de alquiler, siendo la cantidad consignada como gastos de gestión, para un correcto funcionamiento y una mejora del grado de ocupación, 70.000 €.

Durante el 2017 se prevé un incremento de dichos gastos como consecuencia de una mayor comercialización y la ocupación del segundo sótano hasta ahora prácticamente libre.

e) Gastos de promoción y gestión de 140 viviendas en El Casar (606..)

En cuanto a la promoción de 140 viviendas en El Casar, dicha construcción entregada a los adjudicatarios en enero de 2008, estimando un desembolso a realizar de 11.354 € para el ejercicio 2017.

f) Gastos de promoción y gestión de 40 viviendas en Los Espartaes (606...)

En cuanto a la promoción de 40 viviendas en Los Espartaes, dicha construcción fue entregada a los adjudicatarios en febrero de 2008, estimando un desembolso a realizar de 4.917 € para el ejercicio 2017.

g) Gastos de promoción y gestión de 1567 viviendas en Los Molinos y Buenavista y nuevas promociones

En cuanto a dichas promociones de 1.567 viviendas en Los Molinos y Buenavista, cuya construcción se inició en el primer trimestre del 2010 y finalizó en el ejercicio 2012, se ha estimado un coste de 158.763 € para Los Molinos y de 165.625 € para Buenavista.

h) El Rosón:

Se prevé una partida de gasto de 3.781.227 € para actuaciones a acometer en 2017 por nuevas Promociones (El Rosón).

Entre dichas actuaciones se contemplan los honorarios del concurso del Proyecto Básico y de Ejecución, Dirección Facultativa y Seguridad y Salud, así como la previsión de ejecución de obra en 2017 –una vez que se licite y se adjudique la obra en base a los Proyectos de Ejecución-. Se incluye también la parte proporcional de los honorarios del Organismo de Control de Técnico y Control de Calidad, así como las Asistencias Técnicas que puedan ser necesarias para el correcto desarrollo de las actuaciones.

- i) Acondicionamiento de locales para un programa de emprendedores:** Se prevé una partida de 75.000 €.

Se facilitará a través de la colaboración con otras entidades y empresas públicas (GISA, Cajas y Bancos) el acceso a algunos locales “acondicionados” por parte de emprendedores de la localidad con el objetivo de dinamizar el comercio y la actividad del municipio, concretamente en los desarrollos urbanísticos de Los Molinos-Buenavista.

- j) Reforma viviendas de la calle Perales (607)**

Uno de los objetivos para 2017 es poder acometer las obras de reforma y rehabilitación de las antiguas oficinas de LYMA en la calle Perales, convirtiéndolas en 3 viviendas, para lo que se presupuesta una partida de 268.106 € que es una valoración de lo que podrían suponer tales obras.

- k) Proyectos de adquisición o rehabilitación (607)**

Se prevé una partida de 450.000 € para afrontar proyectos de rehabilitación, bien por adquisición de viviendas o por contribución a rehabilitación de viviendas municipales o de otras entidades que pudiese gestionar la EMSV, así como también para otros proyectos de adquisición-edificación que se pudiesen acometer.

- l) Subvenciones de Rehabilitación (607)**

De acuerdo con el Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Getafe se prevé que la EMSV pueda gestionar las subvenciones municipales a la Rehabilitación, obras por ITEs e instalación de ascensores para lo que se considera una partida de 750.000 € que se abonarían a los beneficiarios.

- m) Gastos financieros (663)**

Se prevé para 2017, 35.000 € como gastos financieros de tesorería.

B.2.2. Previsión de ingresos

Los ingresos previstos para el 2017 son los siguientes:

- a) Derivados de la prestación de servicios al Ayuntamiento de Getafe: 1.175.000 €.

El objeto de los servicios prestado al Ayuntamiento es:

1. Información a los Vecinos de Getafe en materias relacionadas con la Vivienda y ayudas de las Administraciones Públicas.
2. Desarrollo y ejecución del Programa “Bolsa Vivienda Joven en alquiler en el Municipio de Getafe”.
3. Asesoramiento a propietarios e inquilinos.
4. Gestión del Programa “Alojamientos temporales para familias del municipio de Getafe”, viviendas de emergencia social y otros proyectos.
5. Viviendas de titularidad municipal.
6. Viviendas Sareb.
7. Cartera de Servicios de rehabilitación.
8. Oficina asesoramiento y mediación afectados por subvenciones de ascensores.
9. Información Subvenciones de Administraciones Públicas.
10. Proyectos de rehabilitación y eficiencia energética.
11. Mesa de la rehabilitación de Getafe.
12. Rehabilitación polígonos industriales.
13. Apoyo e información para la obtención de ayudas a mayores para obras en viviendas.
14. Gestión aparcamiento Av. Ciudades.
15. Gestión locales comerciales.
16. Oficina asesoramiento afectados por cooperativas.

b) Ingresos de promoción y gestión de 180 viviendas de VPP en EL Bercial

Esta promoción se entregó en el ejercicio 2006, los ingresos pendientes corresponden a plazas de garaje no vinculadas, cuyos ingresos por la venta se estiman en 55.000 €.

c) Ingresos de promoción y gestión de 140 viviendas de VPP en EL Casar

Esta promoción se entregó en el 2008, los ingresos pendientes corresponden a plazas de garaje no vinculadas, cuyos ingresos por la venta se estiman en 220.000 €.

d) Ingresos de promoción y gestión de 40 viviendas de VPP en Los Espartaes

Esta promoción se entregó en el 2008, los ingresos pendientes corresponden a plazas de garaje no vinculadas, cuyos ingresos por la venta se estiman en 22.000 €

e) Ingresos de promoción y gestión del aparcamiento Avda. de las Ciudades.

El proceso inicial de alquiler finalizó a finales del 2014, cifrándose el ingreso en 2017 por el mismo en 36.000 €.

f) Ingresos de promoción y gestión de 1.567 viviendas de VPPB y VPPL en los Molinos y Cerro Buenavista.

Durante el 2017 no se esperan ingresos por ventas de viviendas, ya que las viviendas pendientes de adjudicar forman parte de un Programa para facilitar el alquiler a jóvenes, familias numerosas y familias en grave situación económica y social.

Los ingresos esperados por dicho Programa de alquiler ascienden a 150.469 euros.

En cuanto a las plazas de garaje, puesto que el programa de alquiler con opción a compra ha dado unos resultados muy satisfactorios alquilándose 130 plazas de las 806 existentes, se prevé unos ingresos por ventas de plazas de 600.000 €.

En cuanto a los locales comerciales disponibles, (a día de hoy **28**), se prevén unos ingresos por ventas de 400.000 €.

En cambio, no se estiman los ingresos por alquiler de locales ya que en la actualidad no existen contratos firmados.

g) Ingresos de las subvenciones municipales (705)

De acuerdo con el Convenio de Colaboración con el Ayuntamiento de Getafe se prevé que la EMSV pueda gestionar las subvenciones municipales a la

Rehabilitación, obras por ITEs e instalación de ascensores, para lo que se prevé recibir un ingreso del Ayuntamiento 750.000 €, esto es, por la misma cantidad que el gasto para satisfacer tales subvenciones.

- h)** Otros ingresos previstos son: el derivado de los ingresos financieros, estimándose en 2.500 €.

B.2.3 Conclusiones

De acuerdo con estas estimaciones, se presenta adjunto el cuadro para el Presupuesto 2017 junto con la previsión de Gastos e Ingresos de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe S.A y la cuenta previsional de ingresos y gastos (explotación).