AYUNTAMIENTO DE GETAFE | EMSV GETAFE

PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) 2018

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 2018 ..... **4**

A.1.- Líneas de actuación de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A en el 2018 ..... **7**

A.1.1. Actuaciones en vivienda nueva 8
A.1.2. Programa de Alquiler Los Molinos-Buenavista 10
A.1.3. Programa de Vivienda Joven en Alquiler 10
A.1.4. Viviendas de Integración Social 11
A.1.5. Programa Vivienda Abierta 11
A.1.6. Plan de Aparcamiento para Getafe 12
A.1.7. Locales comerciales 14
A.1.8. Actuaciones en Rehabilitación 14
A.1.9. Viviendas Rehabilitación Mayores 15
A.1.10. Colaboración en la Gestión de las Ayudas Subvencionables en los Ámbitos de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana 16
A.1.11. Colaboración en la Gestión y rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario Municipal 16
A.1.12. Apoyo técnico a la actuación del Ayuntamiento en urbanismo y equipamientos sociales. 16
A.1.13. Oficina de Asesoramiento para afectados impagos subvenciones para ascensores de la Comunidad de Madrid 17
A.1.14. Oficina de Atención a Afectados por Cláusulas Hipotecarias 18

A.2. Inversiones **18**

A.3 Financiación **19**

B. PRESUPUESTO. INGRESOS Y GASTOS PREVISIBLES PARA 2017 ..... **19**

B.1. Antecedentes. Gastos e ingresos en 2016 y 2017 ..... **19**

(EJERCICIO 2016) EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (*) **21**

(EJERCICIO 2017) EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO A 31 DE OCTUBRE DE 2017 (*) **22**

B.2. Presupuesto del año 2018. Previsiones **23**

B.2.1. previsión de Gastos 23
B.2.2. Previsión de Ingresos 25
B.2.3. Conclusiones 27

PRESUPUESTO 2016 EN RELACIÓN AL PPTO. DE 2017 28

PREVISIÓN DE GASTOS E INGRESOS ejercicio 2018 29

AYUNTAMIENTO DE GETAFE | EMSV GETAFE

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 2018.

B. Presupuesto. Ingresos y Gastos previsibles para 2018.

A. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) PARA 2018.

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 2017 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 2018 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 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.

Además, desde el 12 de febrero de 2001, (aunque con anterioridad había funcionado en otra sede), se gestiona el programa Bolsa de Vivienda Joven, cuyo objetivo es lograr poner en el mercado viviendas vacías de particulares a un precio ligeramente inferior al existente para satisfacer la demanda de personas menores de 35 años, incluyendo también un asesoramiento a lo largo de todo el período de vigencia del contrato, resolviendo no pocas cuestiones derivadas de la interpretación y aplicación de los contratos de arrendamiento.

También se lleva la gestión del Programa de Alojamientos Transitorios de Familias de la localidad de Getafe desde el ejercicio 2002 sobre 15 viviendas propiedad de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid sitas en el barrio de Getafe Norte, así como una vivienda titularidad del Ayuntamiento sita en el barrio de El Bercial.

Se está negociando con entidades financieras la cesión de viviendas para gestionar el alquiler a través de EMSV, destinándose las mismas a situaciones de emergencia social, regularizándose las que se encuentren ocupadas sin título jurídico.

En este año 2017 se ha puesto en marcha el programa Vivienda Abierta, consistente en sacar al mercado de alquiler viviendas que actualmente están sin uso por parte de sus propietarios a un precio sensiblemente más reducido que el del mercado e incentivar con unas garantías de pago a los propietarios de los mismos.

4.- 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 la misma, su financiación, conservación, el cooperativismo, etc., de tal manera que la EMSV se convierta en un referente y actor cualificado en el sector.

5.- Cláusulas Hipotecarias:

A principios de 2017 la EMSV puso en funcionamiento la Oficina de Atención a Afectados por Cláusulas Hipotecarias para ofrecer información a las personas afectadas por la cláusula suelo y otras cláusulas hipotecarias de cara a reclamar extrajudicialmente las mismas.

6.- Rehabilitación y eficiencia energética:

La empresa 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, accesibilidad y eficiencia energética, así como la gestión y seguimiento de las ayudas que distintas Administraciones Públicas conceden.

La EMSV ha cumplido 20 años en este ejercicio, y durante este último año 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.

7.- Accesibilidad:

Oficina de Atención a reclamaciones por Subvenciones no concedidas de la Comunidad de Madrid: Desde 2015 se mantiene abierta una oficina de asesoramiento para afectados del impago de subvenciones por la instalación de ascensores por parte de la Comunidad de Madrid.

Gestión de Subvenciones municipales: Durante el último trimestre del año la EMSV está colaborando, como órgano instructor, en la tramitación de las subvenciones de ascensores del Ayuntamiento de Getafe.

8.- Aparcamientos:

A lo largo de este año se ha continuado con los procesos de comercialización de plazas de aparcamiento tanto en venta como en alquiler:

- Venta: Se han realizado campañas específicas en LMBV y en El Casar y El Bercial

- Alquiler: Se ha continuado con éxito con los procesos abiertos de comercialización en la Avenida de las Ciudades y en LMBV.

A.1.- Líneas de actuación de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A en el 2018.

Para el año 2018 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. Vivienda de integración social, con el programa de alojamientos temporales para familias del Ayuntamiento de Getafe y otros

5ª. Programa Vivienda Abierta.

6ª. Plan de Aparcamientos.

7ª. 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.

8ª. Gestión del Programa "Apoyo e Información para la obtención de ayudas a Mayores para la Rehabilitación de Vivienda"

9ª. 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.

10ª. Colaboración en la gestión y rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario Municipal.

11ª. 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.

12ª. Oficinas de Atención e información a afectados por cláusulas hipotecarias y otros derechos de los ciudadanos en materia de vivienda.

A.1.1. Promociones

a) Promociones "El Rosón":

En el ejercicio 2014 se dieron los primeros pasos para la puesta en marcha de la Promoción de dos edificios de 60 y 87 Viviendas Protegidas de Precio Limitado en las parcelas 1.4 y 1.7.2 situadas en el Ámbito de Actuación El Rosón de Getafe. Se trata de 147 viviendas de consumo energético casi nulo.

A lo largo de este tiempo se han realizado los estudios y contrataciones preceptivas para el desarrollo de esta promoción, así como la adjudicación de las viviendas a los interesados. También se han obtenido las autorizaciones administrativas previas para el inicio de obras, esto es, Calificación Provisional y Licencia de Obras para cada una de las parcelas.

En este año 2017 se han realizado las adjudicaciones y contrataciones de los organismos de control técnico (OCT) y entidades de control de calidad (ECC) de ambas promociones.

En el último trimestre de 2017 se han aprobado las valoraciones de las contratistas presentadas para la realización de las obras.

Paralelamente se están llevando a cabo los trámites necesarios para la firma de los préstamos promotor para ambas parcelas, estando aprobada por el Consejo de Administración desde febrero de 2017 la adjudicación a la oferta presentada por la entidad financiera Banco Santander para la financiación mediante préstamo promotor de las obras de construcción de la promoción de 60 viviendas en la parcela 1.4 del ámbito El Rosón, y habiéndose adjudicado en noviembre de 2017 a la oferta presentada por Triodos Bank la financiación para las obras de construcción de la promoción de 87 viviendas en la parcela 1.7.2.

Durante 2018 se dará continuidad al desarrollo de las dos promociones.

b) Promociones 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.

Durante este año 2017, se ha impulsado la comercialización de plazas de garaje no vinculadas aún disponibles de cada una de las parcelas, viéndose incrementado el número de arrendatarios en más de 60 hasta un total de 192, y formalizando la venta de 12 plazas de garaje.

En cuanto a los locales disponibles en esas promociones en 2017 se promovió tanto la comercialización en venta como en alquiler de los mismos.

Para 2018 se prevé la continuidad del programa de alquiler de viviendas de LMBV, en las mismas condiciones actuales. En cuanto a las plazas de garaje, se continuarán los mismos programas que permitan la generación de ingresos similares en alquiler y sensiblemente menor en venta.

En cuanto a los locales de LMBV, durante 2018 se continuará con las tareas de comercialización, haciendo hincapié en el alquiler, confiando en un mejor comportamiento del ámbito de Buenavista.

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 el 2017 se ha producido una resolución de contrato de arrendamiento de una de las viviendas y se prevé que antes de finalización del ejercicio se proceda a la nueva adjudicación del mismo de acuerdo a la lista del sorteo.

Del total de las viviendas, 5 de éstas se alquilaron a un tipo de alquiler reducido que ronda los 300 € y otras 5 viviendas se destinaron 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 notifica los arrendatarios en función de la dificultad social y económica de los mismos. Respecto a estas viviendas de emergencia social, durante el 2017 únicamente se ha producido una baja y una alta nueva.

Se están llevando a cabo las actuaciones y gestiones necesarias para el correcto mantenimiento y estado de las viviendas así como la correcta relación con el resto de los vecinos del edificio.

Durante 2017 no se han producido impagos de este programa y se espera el cumplimiento de los mismos objetivos también para el 2018.

A.1.3. Programa de Vivienda Joven en alquiler.

Desde febrero de 2001 viene funcionando en EMSV con notable éxito la Bolsa de Vivienda Joven, realizándose numerosos contratos de arrendamiento y respondiendo a consultas y dudas de propietarios e inquilinos incluso de contratos no formalizados a través de este programa.

Durante el ejercicio 2017 se ha comprobado un considerable aumento de las consultas y necesidad de asesoramiento a los vecinos de Getafe, con un incremento sustancial sobre todo en el último trimestre del año, lo que nos lleva a pensar que esta tendencia se mantendrá en el próximo ejercicio, motivo por el que se potenciará el programa a lo largo de 2018.

A.1.4. Viviendas de integración social.

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 la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid y los subarriendos 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 este ejercicio 2017 se han producido una serie de reuniones con la Agencia de Vivienda Social (antiguo IVIMA) para tratar de las problemáticas que se dan con este programa con el objetivo de lograr una postura común para solucionar las mismas, conversaciones que continuarán a lo largo del próximo ejercicio.

Así mismo en este ejercicio se mantendrá el control de los contratos vigentes y del cumplimiento de los mismos, así como se intensificarán los contactos con los arrendatarios y con las comunidades de propietarios para solucionar los problemas o dudas que puedan darse.

También hay una vivienda en este programa titularidad del Ayuntamiento de Getafe en la C/ Delfín.

A lo largo de este ejercicio 2017 se ha estado negociando con entidades financieras la posibilidad de cesión de algunas viviendas para gestionar su alquiler a través de EMSV, destinándose las mismas a casos de emergencia social, negociándose la firma de convenios.

Gracias a este programa, durante 2018 se continuarán ofreciendo soluciones habitacionales a los vecinos de Getafe en situación de necesidad.

A.1.5. Programa Vivienda Abierta.

A finales del mes de septiembre de 2017 se ha puesto en marcha por parte de EMSV el programa Vivienda Abierta, programa que consiste en conseguir que viviendas que actualmente se encuentren vacías se destinen al mercado de alquiler a un precio sensiblemente más reducido que el de mercado. Esas viviendas deberán reunir unas condiciones de higiene y habitabilidad mínimas.

Se trata de dar una serie de garantías a los propietarios para que cedan sus viviendas a este programa, entre ellas garantizar el pago del arrendamiento o el adelanto de la renta para el pago de deudas pendientes con empresas suministradoras o comunidad de

propietarios o para adecuación de la vivienda, y alquilar las viviendas a unos precios inferiores a los del mercado.

A lo largo del próximo ejercicio 2018 se seguirá apostando por los programas de vivienda social en alquiler dirigiendo las actuaciones necesarias hacia la consolidación de estos programas y su ampliación.

A.1.6. Plan de aparcamiento para Getafe.

La EMSV Getafe comercializa la totalidad de sus plazas de aparcamiento tanto en venta como en alquiler y alquiler con opción de compra.

Dispone de diferentes promociones que se dividen principalmente en tres:

- **A.1.6.1. Obras promovidas con anterioridad a 2010**, concretamente 108 plazas, distribuidas en diferentes zonas de Getafe (Plaza Lavadero, Av. de la Paz, Av. Teresa de Calcula y Av. Juan de Borbón) en alquiler con opción de compra.
    - Durante este año 2017 se han firmado 8 nuevos contratos de alquiler con opción de compra repartidos en las promociones de Av. de la Paz, Av. Teresa de Calcula y Av. Juan de Borbón. Actualmente contamos con 39 plazas alquiladas, de las 108 disponibles, lo que supone un 30% de ocupación. Dicho alquiler genera unos ingresos mensuales de 1410 euros.

    - En cuanto al proceso de venta, durante 2017 se han vendido las dos plazas que nos quedaban en Perales II.

Durante este año 2017 se ha seguido la tendencia de alquiler de una plaza cada dos meses, por lo que se prevé que en 2018 se alquilen en torno a 8-9 plazas en total.

En septiembre de 2017, se aprobaron por parte del Consejo de Administración las bases que establecen como objeto regir la adjudicación en régimen de propiedad de 82 plazas de garaje actualmente propiedad de EMSV, situadas en distintas promociones. Se pretende atender la demanda de compra de plazas de garaje en condiciones razonables para la situación actual del mercado inmobiliario.

Se potenciará de cara también al 2018, la venta de las 108 plazas, además de seguir comercializándose en alquiler con opción de compra, estudiando la posibilidad de ofertas puntuales de comercialización.

- **A.1.6.2. Desarrollo de Los Molinos-Buenavista**, con un total de 794 plazas disponibles.

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.

Se comercializan tanto en venta como en alquiler con opción de compra.

- En cuanto al alquiler con opción de compra, en la actualidad se encuentran alquiladas 192 plazas.
- En cuanto a la venta, durante este año 2017 se continuó con la desinversión de las plazas de garaje.

Durante el 2018 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...

Para 2018 se prevé un aumento moderado del número de plazas en alquiler y en cuanto a la venta en el verano de 2018 finalizarán un gran número de contratos de alquiler con opción a compra previéndose que una parte de los mismos acaben en adquisición y otra parte, más numerosa, en alquiler.

- **A.1.6.3. Avenida de las Ciudades**

  La EMSV Getafe, fruto del Convenio de Colaboración con el IVIMA aprobado en 2002, dispone de 147 plazas de aparcamiento en Av. 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 90 el número de plazas adjudicadas, es decir, el 61 % del total con notable incremento en el último trimestre (24 plazas nuevas), superándose por tanto las previsiones del año anterior que cifraban la ocupación en un 50%.

ALQUILER PLAZAS			
Avenida de las Ciudades			
AÑO	2015	2016	2017
ALQUILADAS	56	66	90

Al finalizar el ejercicio 2018 se prevé una ocupación cercana al 70 %, consecuencia del impulso que se ha dado a este programa por la EMSV, potenciando su comercialización a través de nuevas ofertas que se están estudiando.

A.1.7. Locales comerciales

EMSV cuenta en los desarrollos Urbanísticos de LMBV con 10 locales disponibles en Buenavista y 3 en Los Molinos.

Para 2018 se prevé la continuidad de los contratos de arrendamiento en vigor y la potenciación de la comercialización de los disponibles, principalmente en alquiler, confiando en un mejor comportamiento del ámbito de Buenavista.

A.1.8. Actuaciones en Rehabilitación, Accesibilidad y Eficiencia Energética

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.

Tras esta experiencia, desde el Ayuntamiento 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 también las propias del Ayuntamiento, como así ha ocurrido durante 2017 con la gestión de las subvenciones para las instalaciones de ascensores desde junio de 2012 hasta diciembre de 2016.

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 y eficiencia energética.

Durante el año 2017 desde la EMSV Getafe y su Departamento de Rehabilitación y Eficiencia Energética se ha dado un servicio personalizado a la ciudadanía de Getafe yendo a diversas reuniones vecinales por los diferentes barrios de nuestra ciudad, comunidades de propietarios, así como con los diferentes administradores de fincas teniendo en estos momentos una colaboración mutua de información, asesoramiento y/o tramitación de las diferentes situaciones dadas en cuanto a los edificios de nuestro municipio.

Tenemos que destacar que el trabajo que tiene que desempeñar para 2018 la EMSV tiene que ir encaminado a dos tipos de rehabilitación de edificios y viviendas, tanto para una intervención a través del IEE (Informe de Evaluación de Edificios), como de la mejora de la accesibilidad.

En la línea de fomentar la sostenibilidad y la eficiencia energética como motores del desarrollo de la Ciudad, durante el 2018 la EMSV potenciará 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, JOHN DEERE....) y puesto que también los edificios terciarios son generadores de CO_2, 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, durante 2018 la EMSV continuará con el estudio de posibles ayudas y subvenciones que puedan existir a nivel nacional y europeo para actuaciones de rehabilitación y mejora en eficiencia energética, intentando llegar a participar en grupos de trabajo tanto a nivel nacional como europeo.

A.1.9. Viviendas Rehabilitación mayores.

Desde 2001 se han llevado a cabo junto con la Delegación de Servicios Sociales la gestión de 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 máximo de 1.000 € por actuación (en 2017).

Durante el ejercicio 2017 se han vuelto a incrementar las actuaciones llevadas a cabo, hasta atender a 52 beneficiarios.

Las mejoras más solicitadas son:

- Sustitución de bañera por plato de ducha: 41 solicitudes.
- Instalación de horno y vitrocerámica sustituyendo la cocina de gas butano existente en la vivienda: 4 solicitudes.
- 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: 3 solicitudes.
- Sustitución de calentador: 2 solicitudes.

- Instalación rampa acceso a la vivienda: 1 solicitud.
- Instalación calefacción: 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 misma ha sido realizada según documentación presentada por el/la solicitante y admitida a trámite.

Se prevé que para el ejercicio 2018 la continuación de esta línea de actuación, con una estimación de 60 beneficiarios.

A.1.10. Colaboración en la Gestión de las Ayudas Subvencionables en los Ámbitos de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.

Durante el 2018 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.

A.1.11. 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.

A.1.12. Apoyo técnico a la actuación del Ayuntamiento en urbanismo y equipamientos sociales.

Dentro de la línea iniciada en ejercicios anteriores durante el año 2018 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 2018 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.1.13. 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 y 2017 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 2018 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.1.14. Oficina de Atención a Afectados por Cláusulas Hipotecarias

A raíz de la publicación del Real Decreto 1/2017, de 20 de enero, de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelos, la EMSV puso en marcha en febrero de 2017 la Oficina de Atención a Afectados por Cláusulas Hipotecarias para la información y asesoramiento por profesionales jurídicos y del ámbito financiero de las reclamaciones que pueden realizar y cómo hacerlo a las entidades financieras por las cláusulas hipotecarias, básicamente las cláusulas suelo, que contenían sus escrituras de préstamo, ofreciendo información básica y la situación de los sistemas de reclamación previa de las diferentes entidades de crédito, informando del procedimiento recogido en el Real Decreto 1/2017.

Asimismo se calculaba el importe de la reclamación mediante páginas web especializadas y se facilitaba un modelo de reclamación genérico en caso de no existir un modelo predeterminado por la entidad de crédito.

También se informaba y facilitaba un modelo genérico para reclamar la devolución de los gastos de escrituración de las hipotecas.

Esta oficina con notable éxito, ha atendido en el ejercicio 2017 de manera presencial o telefónica a más de 1.200 consultas. En 2018 seguirá ofreciendo información y asesoramiento sobre esta materia, previéndose una moderación en el número de solicitudes de información pero no en la dedicación por la complejidad técnica que se espera que exista.

A.2- Inversiones

En 2018 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 2017 y durante 2018 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.

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 2017

B.1. Antecedentes. Gastos e ingresos en 2016 y 2017

Puesto que de 2017 no se tienen datos completos (sólo datos provisionales hasta el 31 de octubre de 2017) y para ofrecer una visión más completa se hace mención al ejercicio de 2016, que sí es el último con esos datos completos.

a) Amortización de Inmovilizado (68)

Hasta 31 de diciembre de 2016 se amortizaron 32.172.336 € de inmovilizado.

A efectos de las previsiones para el 2017, los gastos de amortización están evaluados conjuntamente con los que provienen del inmovilizado en 125.000 € de los que a 31 de octubre de 2017, se han amortizado de inmovilizado 104.166 €.

b) Inversión en inmovilizado (21)

Las previsiones para el 2016 fueron de 5.000 € de las que a 31 de diciembre de 2016 se realizaron 3.475 €
Las previsiones para el 2017 fueron de 5.000 € de las que a 31 de octubre de 2017 se han realizado 4.166,67 €.

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

En 2016 las previsiones fueron de 703.946 € de los que a 31 de diciembre de 2016 se desembolsaron 717.147 € (101,8 %).

En 2017, las previsiones fueron de 691.146 de los que a 31 de octubre de 2017, se han desembolsado 572.923,63 € (82,89 %).

d) Otros Gastos (62)

En el 2016, las previsiones realizadas fueron 276.095 € de las que, a 31 de diciembre de 2016, se desembolsaron 267.042 € (96,72 %).

En el 2017, las previsiones realizadas fueron 251.730 € de las que a 31 de octubre de 2017 se han dispuesto 209.775,59 € (83,33 %)

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 2016, las previsiones realizadas fueron de 32.577 € de las que a 31 de diciembre de 2016, se gastaron 47.855 € (146,89 %).

Las previsiones para el 2017 realizadas fueron de 45.000 € de las que a 31 de octubre de 2017, se han desembolsado 37.500 € (83,33 %).

f) Resumen

Los cuadros siguientes recogen las previsiones y los resultados a ejercicio cerrado de 2016 y las previsiones para 2017 junto a la ejecución de las mismas a 31 de octubre.

	EJERCICIO 2016			
	EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO A 31 DE DICIEMBRE DE 2016			
CTA.	CONCEPTO	PREVISONES 2016	EJERCICIO CERRADO	% VAR
	I. GASTOS			
	A) Gastos Corrientes Empresa			
640	Sueldos	567.514,87	585.043,64	3,09
642	S.Social Empresa	119.993,49	121.242,60	1,04
649	Formación	3.637,77	1.342,90	-63,08
649	Prestaciones Sociales según convenio	12.800,00	9.518,85	-25,63
627	Pub.y relaciones públicas	36.811,90	23.700,41	-35,62
629	Viajes y desplazamientos	1.408,30	2.295,30	62,98
629	Mat.Oficina	5.998,40	9.399,98	56,71
623	Serv.Prof.Independientes	32.577,55	47.855,00	46,90
62	Otros gastos(telf.alquiler,varios, etc.)	185.533,64	186.432,60	0,48
629	Viviendas Alquiler Tránsito (I.V.I.M.A.)	46.343,39	45.213,90	-2,44
	Total Gastos Corrientes Empresa	**1.012.619,31**	**1.032.045,18**	**1,92**
	B) Gastos Promociones en Curso			
606	Gastos nuevas promociones	3.781.227,00	0,00	-100,00
312	Terrenos nuevas promociones	0,00	0,00	0,00
607	Acondicionamiento Locales para Ayto-Getafe	267.148,49	267.148,49	0,00
607	Acondicionamiento Locales Emprendedores	0,00	0,00	0,00
607	Acondicionamiento Pisos Alquiler Molinos-Buenavista	90.000,00	85.000,00	-5,56
607	Reforma C/Perales	0,00	0,00	0,00
607	Proyectos de Adquisición 0 Rehabilitación	0,00	0,00	0,00
607	Abono Encom.Gest.Convenio Colab.Ayto-Getafe	450.000,00	0,00	-100,00
607	El Casar 140 Vivi.	11.354,22	11.458,60	0,00
607	Los Espartales 40	4.917,15	5.052,45	2,75
607	El Bercial 180 Vivi.	670,48	670,48	0,00
607	Los Molinos 713 Viviendas	158.763,16	145.060,59	0,00
607	Buenavista 854 Viviendas	165.625,18	155.042,60	0,00
607	Aparcamiento Lavadero	90,00	90,00	0,00
607	Gtos. Gestión Avda. de las Ciudades	45.969,84	59.568,10	0,00
607	Gtos.Financieros Promociones	46.105,50	0,00	-100,00
5202	Amortización Préstamos	111.701,00	0,00	100,00
41091	Devolución Retenciones	2.276.469,41	0,00	100,00
663	Gtos.Financieros Tesosería	15.000,00	12.500,00	-16,67
630	Impuesto sobre Sociedades	0,00	185,36	-100,00
	Total Gastos Promociones en Curso	**7.425.041,43**	**741.776,67**	**-90,01**
	C) Gastos de Capital			
680,681,682	Amortización Inmovilizado	33.911,00	32.172,35	-5,13
215,226,227,229	Inversión Inmovilizado	5.000,00	3.475,12	-30,50
2202	Terrenos Los Molinos y Buenavista	0,00	0,00	0,00
	Total Gastos de Capital	**38.911,00**	**35.647,47**	-8,39
	GASTOS TOTALES A+B+C	**8.476.571,74**	**1.809.469,32**	**-78,65**
	INGRESOS			
705	Prest.Serv.Ayto. (Importe sin I.V.A.)	0,00	0,00	0,00
705	Aportación Ayto. Acondicionamiento Locales	0,00	0,00	0,00
705	Aportación Ayto. Aparcamiento Av. Ciudades	0,00	0,00	0,00
761,769	Ingresos Financieros	53.900,00	608,48	-98,87
752	Viviendas Alquiler Tránsito (I.V.I.M.A.) Avda.Ciudades	43.957,70	30.471,10	-30,68
705	Transf.Encom.Gest.Convenio Colab.Ayto-Getafe Subv.	250.000,00	0,00	-100,00
520	Prést.Hipot. Nuevas Promociones	2.549.998,98	0,00	-100,00
700	Venta Plazas Garaje Perales del Río	14.081,89	0,00	-100,00
752	Alquiler Viviendas Molinos-Bunevista	0,00	0,00	0,00
700	Venta Plaz.de Garj.Coche Los Espartales	60.457,80	0,00	21,00
700	Venta Plaz.de Garj.Moto Los Espartales	3.413,37	0,00	-100,00
700	Venta Plazas de Garaje El Casar	160.445,70	0,00	-100,00
700	Venta Plazas de El Lavadero	15.517,25	0,00	-100,00
700	Venta Plazas de Garaje El Bercial	48.459,00	0,00	-100,00
438	Anticipo nuevas promociones	1.530.000,00	877.530,25	-42,65
700	Venta Viv. Los Molinos	1.019.200,00	0,00	-100,00
700	Venta Viv. Buenavista	1.274.000,00	0,00	-100,00
700	Venta locales Molinos-Buenavista	2.375.784,17	1.379.726,72	-41,93
130	Ventas Plazas Garaje Molinos-Buenavista	727.736,14	528.000,00	-27,45
437	Anticipo Buenavista 854 Viviendas	0,00	0,00	0,00
130	Aparc.Avda. de las Ciudades Aporta.Municipal	0,00	0,00	0,00
130	Aparc.Lavadero Aporta.Municipal	0,00	0,00	0,00
130	Aparc.Matadero Aporta.Municipal	0,00	0,00	0,00
170	Prest.Hipot.Aparc. Avda. de las Ciudades	2.254.966,77	0,00	0,00
700	Alquiler plzs. Avda. de las Ciudades	0,00	53.707,28	100,00
700	Venta Avda. de las Ciudades Plazas	0,00	0,00	0,00
	TOTAL INGRESOS	**12.381.918,77**	**2.870.043,83**	-76,82
	EXCEDENTE - DÉFICIT	**3.905.347,03**	**1.064.049,63**	-72,75

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

EMGETAFE

EJERCICIO 2017

EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO A 31 DE OCTUBRE DE 2017

CTA.	CONCEPTO	PREVISONES 2017	ENERO-OCTUBRE	% VAR
	I. GASTOS			
	A) Gastos Corrientes Empresa			
640	Sueldos	567.514,87	472.929,06	-16,67
642	S.Social Empresa	119.993,49	99.994,58	-16,67
649	Formación	3.637,77	0,00	-100,00
649	Prestaciones Sociales según convenio	12.800,00	10.666,67	-16,67
627	Pub.y relaciones públicas	25.000,00	20.833,33	-16,67
629	Viajes y desplazamientos	1.408,30	1.173,58	-16,67
629	Mat.Oficina	6.178,35	5.148,63	-16,67
623	Serv.Prof.Independientes	45.000,00	37.500,00	-16,67
62	Otros gastos(telf.alquiler,varios, etc.)	171.873,80	143.228,17	-16,67
629	Viviendas Alquiler Tránsito (I.V.I.M.A.)	47.270,26	39.391,88	-16,67
	Total Gastos Corrientes Empresa	**1.000.676,84**	**830.865,89**	**-16,97**
	B) Gastos Promociones en Curso			
606	Gastos nuevas promociones	3.781.227,00	579.044,55	-84,69
312	Terrenos nuevas promociones	0,00	0,00	0,00
607	Acondicionamiento Locales para Ayto-Getafe	0,00	0,00	0,00
607	Acondicionamiento Locales Emprendedores	75.000,00	0,00	0,00
607	Acondicionamiento Pisos Alquiler Molinos-Buenavista	0,00	0,00	0,00
607	Reforma C/Perales	268.106,00	0,00	0,00
607	Proyectos de Adquisición o Rehabilitación	450.000,00	0,00	0,00
607	Abono Encom.Gest.Convenio Colab.Ayto-Getafe	750.000,00	0,00	-100,00
607	El Casar 140 Vivi.	11.354,22	9.461,85	-16,67
607	Los Espartales 40	4.917,15	4.097,63	-16,67
607	El Bercial 180 Vivi.	670,48	558,73	-16,67
607	Los Molinos 713 Viviendas	158.763,16	132.302,63	-16,67
607	Buenavista 854 Viviendas	165.625,18	138.020,98	-16,67
607	Aparcamiento Lavadero	90,00	75,00	-16,67
607	Gtos. Gestión Avda. de las Ciudades	70.000,00	58.333,33	-16,67
607	Gtos.Financieros Promociones	0,00	0,00	0,00
5202	Amortización Préstamos	111.701,00	93.084,17	-16,67
41091	Devolución Retenciones	0,00	0,00	0,00
663	Gtos.Financieros Tesosería	35.000,00	29.166,67	-16,67
630	Impuesto sobre Sociedades	0,00	0,00	0,00
	Total Gastos Promociones en Curso	**5.882.454,19**	**1.044.145,54**	**-82,25**
	C) Gastos de Capital			
680,681,682	Amortización Inmovilizado	125.000,00	104.166,67	-16,67
215,226,227,229	Inversión Inmovilizado	5.000,00	4.166,67	-16,67
2202	Terrenos Los Molinos y Buenavista	0,00	0,00	0,00
	Total Gastos de Capital	**130.000,00**	**108.333,33**	-16,67
	GASTOS TOTALES A+B+C	**7.013.131,03**	**1.983.344,77**	**-71,72**
	INGRESOS			
705	Prest.Serv.Ayto. (Importe sin I.V.A.)	1.175.000,00	0,00	0,00
705	Aportación Ayto. Acondicionamiento Locales	4.158,72	0,00	0,00
705	Aportación Ayto. Aparcamiento Av. Ciudades	0,00	0,00	0,00
761,769	Ingresos Financieros	2.500,00	0,00	0,00
752	Viviendas Alquiler Tránsito (I.V.I.M.A.) Avda.Ciudades	30.487,98	25.406,65	-16,67
705	Transf.Encom.Gest.Convenio Colab.Ayto-Getafe Subv.	750.000,00	0,00	-100,00
520	Prést.Hipot. Nuevas Promociones	3.781.227,00	0,00	-100,00
700	Venta Plazas Garaje Perales del Río	0,00	0,00	0,00
752	Alquiler Viviendas Molinos-Bunevista	150.469,44	125.391,20	0,00
752	Alquiler Plazas de Garaje	46.879,00	39.065,83	-16,67
700	Venta Plaz.de Garj.Coche Los Espartales	22.000,00	0,00	0,00
700	Venta Plaz.de Garj.Moto Los Espartales	0,00	0,00	0,00
700	Venta Plazas de Garaje El Casar	220.000,00	0,00	0,00
700	Venta Plazas de El Lavadero	0,00	0,00	0,00
700	Venta Plazas de Garaje El Bercial	55.000,00	0,00	0,00
438	Anticipo nuevas promociones	0,00	0,00	0,00
700	Venta Viv. Los Molinos	0,00	0,00	0,00
700	Venta Viv. Buenavista	0,00	0,00	0,00
700	Venta locales Molinos-Buenavista	400.000,00	333.333,33	-16,67
130	Ventas Plazas Garaje Molinos-Buenavista	600.000,00	85.000,00	-85,83
437	Anticipo Buenavista 854 Viviendas	0,00	0,00	0,00
130	Aparc.Avda. de las Ciudades Aporta.Municipal	0,00	0,00	0,00
130	Aparc.Lavadero Aporta.Municipal	0,00	0,00	0,00
130	Aparc.Matadero Aporta.Municipal	0,00	0,00	0,00
170	Prest.Hipot.Aparc. Avda. de las Ciudades	0,00	0,00	0,00
700	Alquiler plzs. Avda. de las Ciudades	36.000,00	24.260,00	-32,61
700	Venta.Avda. de las Ciudades Plazas	0,00	0,00	0,00
	TOTAL INGRESOS	**7.273.722,14**	**632.457,02**	-91,30
	EXCEDENTE - DÉFICIT	**260.591,11**	**-1.346.721,08**	-616,79

B.2 Presupuesto del año 2018. 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 2018, intentándose disminuir la participación de la EMSV en los gastos fijos.

Los elementos esenciales de estos gastos son los que siguen:

a) Amortización de Inmovilizado (68)

Se estima para el 2017 los gastos de amortización de Inmovilizado en 115.000 € utilizando los criterios contables asignables a cada caso.

b) Inversión en Inmovilizado (21)

La inversión en Inmovilizado para el 2018 se estima en 5.000 €.

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

El importe estimado por gastos de personal es de 703.946 €.

El volumen total de gastos en sueldos (640) se estima en la misma cantidad que para 2017, esto es, 567.514,87 €.

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 2017.

d) Otros Gastos (62)

La previsión de gastos generales desciende a 239.201 €, puesto que se ha conseguido algún ahorro de costes reduciendo el espacio necesario de oficinas con una nueva redistribución.

e) 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 2017, esta valoración es estimativa.

f) Programa Vivienda Social.

Se estima un gasto total de 205.310 € para el desarrollo de este programa, por los gastos necesarios para atender el programa de vivienda abierta y otras actuaciones que pudieran derivarse de acuerdos a alcanzar con entidades financieras, así como para la gestión y mantenimiento de las viviendas acogidas al programa de alojamientos transitorios de familias de la localidad de Getafe y de otros programas que se puedan poner en marcha en 2018.

g) Gastos Reparación Promociones antiguas.

La Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe ha promovido desde su creación más de 2000 viviendas en un total de quince edificaciones. Es habitual en la promoción residencial que surjan reclamaciones de los propietarios por defectos que tengan relación con el proceso de edificación. Por ello, para acometer esas responsabilidades que se puedan producir, en 2018 se dota una cantidad de 450.000 €.

h) 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, 65.000 €.

Aunque en 2018 se implementarán medidas para ahorrar gastos en algunas partidas no se espera un ahorro significativo en el cómputo global porque otros conceptos de gasto aumentarán por la mayor comercialización y ocupación del segundo sótano hasta ahora prácticamente libre.

a) Derivados de la prestación de servicios al Ayuntamiento de Getafe: 1.250.000 €.

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. Programa de Vivienda Social.
5. Cartera de Servicios de rehabilitación.
6. Oficina asesoramiento y mediación afectados por subvenciones de ascensores.
7. Información Subvenciones de Administraciones Públicas.
8. Proyectos de rehabilitación y eficiencia energética.
9. Mesa de la rehabilitación de Getafe.
10. Rehabilitación polígonos industriales.
11. Apoyo e información para la obtención de ayudas a mayores para obras en viviendas.
12. Gestión aparcamiento Av. Ciudades.
13. Gestión locales comerciales.
14. Oficina asesoramiento afectados por cooperativas.

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

Por criterios de prudencia no se ha considerado ningún incremento de los ingresos por alquiler de esta promoción de aparcamientos manteniendo la misma cifra de 2017.

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

Durante el 2018 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 173.039 euros.

En cuanto a las plazas de garaje, con el programa de alquiler con opción a compra se prevé unos ingresos por ventas de plazas de 300.000 €.

En cuanto a los locales comerciales disponibles, (a día de hoy 13**),** se prevén unos ingresos por ventas de 300.000 €.

Se estiman los ingresos por alquiler de locales en 100.000 €.

d) 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 2018 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).

AYUNTAMIENTO DE GETAFE

EMGETAFE

PRESUPUESTO 2018 (EN RELACIÓN AL DE 2017)

CTA.	CONCEPTO	PTO. 2017	PTO. 2018	% VAR
	I. GASTOS			
	A) Gastos Corrientes Empresa			
640	Sueldos	567.514,87	567.514,87	0,00
642	S.Social Empresa	119.993,49	119.993,49	0,00
649	Formación	3.637,77	3.637,77	0,00
649	Prestaciones Sociales según convenio	12.800,00	12.800,00	0,00
627	Pub.y relaciones públicas	25.000,00	25.000,00	0,00
629	Viajes y desplazamientos	1.408,30	1.408,30	0,00
629	Mat.Oficina	6.178,35	6.363,70	3,00
623	Serv.Prof.Independientes	45.000,00	45.000,00	0,00
62	Otros gastos(telf.alquiler,varios, etc.)	171.873,80	158.213,96	-7,95
629	Viviendas Alquiler Tránsito (I.V.I.M.A.)	47.270,26	48.215,67	2,00
	Total Gastos Corrientes Empresa	**1.000.676,84**	**988.147,76**	**-1,25**
	B) Gastos Promociones en Curso			
606	Gastos nuevas promociones	3.781.227,00	3.970.288,35	5,00
607	Acondicionamiento Locales Emprendedores	75.000,00	0,00	-100,00
607	Reforma C/Perales	268.106,00	0,00	0,00
607	Proyectos de Reforma y Rehabilitación	450.000,00	0,00	-100,00
607	Programas Vivienda Social	0,00	205.310,00	(+100)
607	El Casar 140 Vivi.	11.354,22	11.354,22	0,00
607	Los Espartales 40	4.917,15	4.917,15	0,00
607	El Bercial 180 Vivi.	670,48	670,48	0,00
607	Los Molinos 713 Viviendas	158.763,16	158.763,16	0,00
607	Buenavista 854 Viviendas	165.625,18	165.625,18	0,00
607	Aparcamiento Lavadero	90,00	90,00	0,00
607	Aparcamiento Matadero	0,00	0,00	0,00
607	Aparcamiento Avda. de las Ciudades pago plazas	0,00	0,00	0,00
607	Gtos. Gestión Avda. de las Ciudades	70.000,00	65.000,00	-7,14
607	Gtos.Financieros Promociones	0,00	0,00	0,00
607	Gtos.Reparación Promociones antigüas	0,00	450.000,00	
5202	Amortización Préstamos	111.701,00	219.701,00	0,00
41091	Devolución Retenciones	0,00	0,00	0,0
663	Gtos.Financieros Tesosería	35.000,00	90.000,00	157,14
630	Impuesto sobre Sociedades	0,00	0,00	0,00
	Total Gastos Promociones en Curso	**5.132.454,19**	**5.341.719,54**	**4,08**
	C) Gastos de Capital			
680,681,682	Amortización Inmovilizado	125.000,00	115.000,00	-8,00
215,226,22	Inversión Inmovilizado	5.000,00	5.000,00	0,00
2202	Terrenos Los Molinos y Buenavista	0,00	0,00	0,00
	Total Gastos de Capital	**130.000,00**	**120.000,00**	-7,69
	GASTOS TOTALES A+B+C	**6.263.131,03**	**6.449.867,30**	**2,98**
	INGRESOS			
705	Prest.Servicios Ayuntamiento (Importe sin I.V.A.)	1.175.000,00	1.250.000,00	6,38
705	Programa Viviendas Social	0,00	124.800,00	0,00
705	Aportación Ayto. por cesión de Locales	4.158,72	4.158,72	100,00
761,769	Ingresos Financieros	2.500,00	2.500,00	0,00
752	Viviendas Alquiler Tránsito (I.V.I.M.A.) Avda.Ciudades	30.487,98	31.097,74	2,00
752	Alquiler Plazas de Garaje	46.879,00	46.879,00	100,00
752	Alquiler Viviendas Molinos-Bunevista	150.469,44	173.039,86	100,00
752	Alquiler Locales Molinos-Buenavisa	0,00	100.000,00	(+100)
705	Transf.Convenio Colab.Ayto-Getafe Subv.	750.000,00	0,00	-100,00
520	Prést.Hipot. Nuevas Promociones	3.781.227,00	3.970.288,35	5,00
700	Venta Plazas Garaje Perales del Río	0,00	0,00	0,00
700	Venta Plaz.de Garj.Coche Los Espartales	22.000,00	0,00	0,00
700	Venta Plazas de Garaje El Casar	220.000,00	0,00	0,00
700	Venta Plazas de Garaje El Bercial	55.000,00	0,00	0,00
700	Venta locales Molinos-Buenavista	400.000,00	300.000,00	0,00
700	Ventas Plazas Garaje Molinos-Buenavista	600.000,00	300.000,00	0,00
700	Venta Plazas antigüas promociones	0,00	153.000,00	(+100)
752	Alquiler plzs. Avda. de las Ciudades	36.000,00	36.000,00	0,00
	TOTAL INGRESOS	**7.273.722,14**	**6.491.763,67**	-10,75
	EXCEDENTE	**1.010.591,11**	**41.896,37**	-95,85

AYUNTAMIENTO DE GETAFE | EMSV GETAFE

PREVISIÓN DE GASTOS E INGRESOS PARA 2018			
CTA.	CONCEPTO		Previsión 2018
	I. GASTOS		
640,642,649	Gastos de Personal		691.146,13
627,629,623,62	Otros Gastos de Explotación		303.606,69
	Gastos de explotación	273.118,71	
	Viviendas en tránsito	30.487,98	
607	Consumos de Explotacion		4.581.928,54
607	Programa de Vivienda Social	205.310,00	
607	El Casar 140 Vivi.	11.354,22	
	Reforma Calle Perales	0,00	
	Los Espartales 40	4.917,15	
	El Bercial 180 Vivi.	670,48	
	Los Molinos 713 Viviendas	158.763,16	
	Buenavista 854 Viviendas	165.625,18	
	El Roson 138 Viviendas	3.970.288,35	
607	Aparcamiento Avda. de las Ciudades	65.000,00	
663	Gastos Financieros		95.000,00
	Gtos.Financieros Programa Viv.Vacias	7.000,00	
	Gtos.Financiaeros Reforma C/ Perales	14.000,00	
	Gtos.Financieros SAREB	4.000,00	
	Gtos.Financieros Tesorería	70.000,00	
680,681,682	Amortización Inmovilizado		115.000,00
	Amortización inversiones inmobiliarias	90.000,00	
	Amortización otro inmovilizado	15.000,00	
	Amortización locales	10.000,00	
630	Impuesto de Sociedades		0,00
	Total Gastos		**5.786.681,36**
	II. INGRESOS		
705	Prest.Serv.Ayto. (Importe sin I.V.A.)		1.250.000,00
752	Viviendas Alquiler Tránsito (I.V.I.M.A.)		30.487,98
752	Alquiler Molinos-Buenavista y Av. De		309.070,60
	Alquiler viviendas	157.077,00	
	Alquiler locales	50.930,00	
	Alquiler plazas de garaje	101.063,60	
700	Beneficio Venta Inmovilizado		73.000,00
	Venta locales	0,00	
	Venta plazas nuevas promociones	3.000,00	
	Venta plazas antiguas promociones	70.000,00	
	Beneficio venta adicional Inmobilizado		4.000,00
705	Programa Viviendas SAREB		6.000,00
	Programa viviendas vacias		118.800,00
	Programa fomento alquiler		3.000,00
79	Reversión provisiones		85.000,00
	Provisiones dotadas 2016		
	Provision dotada 2012 gastos diversos		
	Correcciones valorativas dotadas ejerc.	85.000,00	
761,769	Ingresos Financieros		2.500,00
710	Aumentos de Existencias		3.970.288,35
	El Casar 140 Vivi.	0,00	
	Los Espartales 40	0,00	
	Los Molinos 713 Viviendas	0,00	
	Buenavista 854 Viviendas	0,00	
	Aparcamiento Lavadero	0,00	
	Aparcamiento Matadero	0,00	
	Nuevas promociones El Rosón	3.970.288,35	
	Gtos.Financieros Promociones en	0,00	
	Total Ingresos		5.852.146,93
	EXCEDENTE		**65.465,57**