



AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN  
(P.A.I.F) 2020**

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



<b>INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>3</b>
<b>A. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) PARA 2020.....</b>	<b>4</b>
<b>A.1. Principales Servicios y Funciones de la EMSV en 2019 .....</b>	<b>4</b>
<b>A.2. Líneas de actuación de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A en el 2020.....</b>	<b>9</b>
A.2.1. Promociones	10
A.2.2. Programa de Alquiler en Viviendas propiedad de EMSV	12
A.2.3. Programa de Vivienda Joven en Alquiler	13
A.2.4. Viviendas de Integración Social	13
A.2.5. Programa Vivienda Abierta	14
A.2.6. Programa Vivienda Compartida	14
A.2.7. Otros Programas de Vivienda	14
A.2.8. Plan de Aparcamiento para Getafe	14
A.2.9. Oferta Locales Comerciales para nuevas actividades	16
A.2.10. Actuaciones en Rehabilitación	16
A.2.11. Viviendas Rehabilitación Mayores	17
A.2.12. Colaboración en la Gestión y rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario Municipal	17
A.2.13. Apoyo Técnico a la actuación del Ayuntamiento en Urbanismo y Equipamientos Sociales	17
A.2.14. Oficina de Asesoramiento para afectados impagos subvenciones para ascensores de la Comunidad de Madrid	18
A.2.15. Oficina de Atención a Afectados por Cláusulas Hipotecarias	18
A.2.16. Oficina de Atención a Afectados Promoción El Rosón	18
<b>A.3. Inversiones.....</b>	<b>19</b>
<b>A.4 Financiación.....</b>	<b>19</b>
<b>B. PRESUPUESTO. INGRESOS Y GASTOS PREVISIBLES PARA 2020.....</b>	<b>20</b>
<b>B.1. Presupuesto del año 2020 Previsiones.....</b>	<b>20</b>
B.1.1. Previsión de Gastos	20
B.1.2. Previsión de Ingresos	24
B.1.3. Conclusiones	27
Previsión de Cuenta de Pérdidas y Ganancias	28
B.1.4. Previsión de obtención de fondos	29
B.1.5. Previsión de aplicación de fondos	30
B.1.6. Conclusiones	30
Presupuesto de Tesorería	31



## 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 2020.
- B. Presupuesto. Ingresos y Gastos previsibles para 2020.



## **A. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) PARA 2020.**

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.

Después de más de 20 años de funcionamiento, la EMSV de Getafe se encuentra en pleno periodo de consolidación, expansión y desarrollo, contando con los suficientes medios materiales y personales para el cumplimiento de los objetivos que vienen recogidos de manera sintética en el objeto social de la Empresa.

### **A.1.- Principales servicios y funciones de la EMSV en 2019:**

Las tareas que se han venido desarrollando y que tendrán continuidad en lo que queda del ejercicio 2019 han sido:

1.- La asistencia técnica a los programas de vivienda, urbanismo, juventud y servicios sociales del Ayuntamiento de Getafe. Durante el ejercicio 2019 la empresa ha venido prestando la asistencia técnica precisa a los programas de las diferentes delegaciones municipales que tuviesen relación directa o indirecta con la vivienda y la actividad urbanística, con especial incidencia en los de carácter social, educativo y técnico, haciendo un especial énfasis en la sostenibilidad y eficiencia energética de los edificios.

En el ejercicio de 2020 se continuará prestando esa asistencia técnica.

### 2.- Promoción residencial:

En 2019 se ha dado continuidad a las tareas relacionadas con la gestión de promociones y desarrollo de viviendas. Se han atendido las responsabilidades derivadas de las promociones



entregadas en ejercicios pasados, particularmente de las 1567 viviendas de los desarrollos de Los Molinos y Buenavista entregadas entre los años 2011 y 2012, se continuaron los trabajos de edificación de las dos nuevas promociones que con un total de 147 viviendas de consumo energético casi nulo se están llevando a cabo en las parcelas 1.4 y 1.7.2 del ámbito de actuación de El Rosón y se han comenzado los trabajos para una nueva promoción de viviendas de protección pública en la parcela 5.1.1 del mismo ámbito de El Rosón, estando prevista antes de finales de año la contratación y realización del preceptivo estudio geotécnico de dicho terreno.

### 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 mantiene el programa de 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, 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 ubicadas en el barrio de Getafe Norte, así como una vivienda titularidad del Ayuntamiento de Getafe sita en el barrio de El Bercial.

Desde el año 2017 se está gestionando el programa de Vivienda Abierta, consistente en sacar al mercado de alquiler viviendas que están sin uso por parte de sus propietarios a un precio sensiblemente más reducido que el del mercado, para lo que se incentiva con garantías de pago de rentas y contribución a los gastos a los propietarios. A pesar de las condiciones del mercado inmobiliario ha sido posible que se hayan cedido seis viviendas al mismo, lo que ha permitido que seis familias hayan podido encontrar un domicilio que sin las condiciones del programa les hubiese sido casi imposible conseguirlo. En la actualidad se sigue estudiando la cesión de algunas viviendas más.

También se destinarán 26 viviendas de una de las promociones que se está realizando en el ámbito de El Rosón al mercado de alquiler, tres de las cuales se pondrán a disposición del Ayuntamiento para ser destinadas a alojamiento temporal de unidades familiares de acuerdo a lo establecido en los programas de vivienda que tiene el Ayuntamiento de Getafe.



En este año 2019 se ha puesto en marcha el programa Vivienda Compartida que centra su objetivo en facilitar el alquiler de habitaciones en viviendas particulares, ofreciendo garantías al inquilino y beneficios al arrendador, si bien dada la actual coyuntura del mercado de arrendamiento no está siendo fácil asentar dicho programa.

#### 4.- Aparcamientos y locales:

En relación con las plazas de garaje titularidad de la EMSV, durante 2019 se ha continuado con los procesos de comercialización de las mismas tanto de alquiler en la Avenida de las Ciudades y como de alquiler con opción de compra en las promociones que se realizaron en Los Molinos y Buenavista como en las llevadas a cabo antes de 2010.

El aparcamiento de Avenida de las Ciudades se ha llegado a completar en 2019 llegando a formarse una lista de espera.

En el resto de plazas de la EMSV a lo largo de este año 2019 se siguieron añadiendo a las condiciones generales otras ofertas comerciales puntuales para beneficio de los vecinos.

En las promociones de Buenavista se ofertó la venta de plazas de garaje al precio de 10.900 euros + IVA y el pago de los gastos notariales de la compraventa.

También en 2019 se continuó la labor comenzada en ejercicios anteriores de comercialización de los locales disponibles de las promociones de Los Molinos y Buenavista. Los arrendamientos existentes en Los Molinos se pudieron mantener y en el ámbito de Buenavista se produjo un aumento significativo del número de visitas, aunque solo se pudo concretar en un nuevo contrato.

Aunque durante 2019 se mantuvieron las visitas y peticiones de información para la compra de locales, en lo que se lleva de 2019 solo se ha concretado una única venta en el barrio de Los Molinos.

#### 5.- Rehabilitación y eficiencia energética:

Tras más de 20 años de actividad de la EMSV, 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 de la EMSV y también en los propias sedes de las Comunidades de Propietarios o de sus administradores. Estas reuniones han ayudado a explicar y acercar las actuaciones que realiza EMSV a los vecinos, informando de los beneficios de la rehabilitación de las viviendas y posibilidades de mejora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, todo ello de cara a conseguir una regeneración edificatoria y una mayor eficiencia energética en los mismos, que permita un mayor confort para el ciudadano y un ahorro en las facturas de suministros.



Durante el 2019 las mejoras de la accesibilidad ha sido uno de los temas más demandados por los vecinos, habiéndose realizado una importante labor de información e intermediación no solo con los vecinos sino también con las Comunidades de Propietarios, asistiendo incluso a las reuniones de las propias Comunidades.

En este 2019 se ha seguido ofreciendo información de las convocatorias de ayudas de las Administraciones y Organismos Públicos, (Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Getafe, IDAE, etc...).

Durante 2019 se ha seguido trabajando para poder llevar a efecto el Acuerdo de la Comisión Bilateral de 31 de octubre de 2018 firmado entre el Ministerio de Fomento, la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Getafe para la implantación de un Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana, (ARRU), de las contempladas en el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que fue aprobada por Orden de 31 de octubre de 2018, de la Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras.

En enero de 2019 la EMSV Getafe dio un gran paso para la participación en proyectos europeos relacionados con la rehabilitación y la eficiencia energética, impulsando la presentación de un proyecto municipal al programa europeo de Acciones Urbanas Innovadoras sobre el tema de la pobreza energética, convocatoria que se resolvió en agosto de este año, resultando seleccionado el citado proyecto. Durante estos meses se viene trabajando en los documentos precisos para su implementación.

El proyecto pretende ofrecer mejores condiciones de vida a un amplio sector de los ciudadanos, yendo más allá del límite de la pobreza monetaria y alcanzando a aquellas otros colectivos que sufren o sufrirían un coste excesivo por deficiencias de las edificaciones en las que viven, situación en la que se estima que pudiera encontrarse un 30% de los hogares.

#### 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 siga siendo un referente y actor cualificado en el sector.

#### 7.- Asesoramiento a Colectivos :

Aunque formando parte de la labor de asesoramiento y atención al ciudadano en materia de vivienda, merece que hagamos especial hincapié en las oficinas sobre temas específicos que han venido funcionando durante 2019.



Así es importante destacar aquí la atención técnica y jurídica que se ha dado a colectivos de vecinos afectados por distintas promotoras, tales como los vecinos de la parcela A-13 de Los Molinos, afectados de la promotora BIGECO, los vecinos de la parcela B-12 de Buenavista, afectados por la promotora NESCAM, los vecinos de la parcela 10B de Buenavista, afectados por FIDERE, o vecinos de Paseo de la Estación 15, afectador por la promotora NEINOR.

También hay que reseñar que la oficina de atención para los afectados de la cooperativa de viviendas Propietarios del Suelo de Getafe (PSG) ha permanecido abierta en 2019 porque se han seguido produciendo algunas peticiones de información y asesoramiento.

#### 8.- Cláusulas Hipotecarias:

También la oficina específica de información y asesoramiento sobre cláusulas hipotecarias ha tenido que seguir en funcionamiento para atender las demandas de algunos vecinos, sobre todo, tras las sentencias que sobre impuestos se han dictado por el Tribunal Supremo en cuanto al obligado al pago del impuesto de Actos Jurídicos Documentados y gastos relacionados con la inscripción de la hipoteca.

#### 9.- Subvenciones ascensores de la Comunidad de Madrid:

La trascendencia que ha supuesto para muchas Comunidades de Propietarios de Getafe el que se siga sin dar solución por la Comunidad de Madrid al problema de la cancelación de las subvenciones para la instalación de ascensores, 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 en esta materia. Además, las últimas sentencias del TSJ de Madrid dictadas en 2018 dando la razón a varias Comunidades de Propietarios de Getafe ha puesto, si cabe, más de actualidad esta cuestión y su continuidad en 2019 ha sido necesaria.

#### 10.- Subvenciones ascensores del Ayuntamiento de Getafe:

Como ya ocurriera en 2017 y 2018 en 2019 la EMSV ha colaborado, como órgano instructor, en la tramitación de las subvenciones de ascensores del Ayuntamiento de Getafe, asesorando e informando a las Comunidades de Propietarios, facilitándoles la cumplimentación de las solicitudes conforme a las bases que rigen la convocatoria y, finalmente, efectuando la proposición de la resolución de la convocatoria.

#### 11.- Viviendas Rehabilitación Mayores:

Durante el ejercicio 2019 se han llevado a cabo junto con la Delegación de Servicios Sociales la gestión de **52 expedientes** municipales para la mejora de habitabilidad y accesibilidad de viviendas de personas con movilidad reducida (mayores de 64 años, o personas con reconocimiento de Dependencia o grado de Minusvalía), destinadas a llevar a cabo reformas en la





vivienda que mejoren su habitabilidad según las bases aprobadas con la Delegación arriba indicada, con un importe máximo de 1.000€ por solicitante. En este ejercicio se ha visto incrementado notablemente el número de solicitantes con respecto a otras Convocatorias.

Las mejoras solicitadas y tramitadas durante el ejercicio 2019 han sido:

- Sustitución de bañera por plato de ducha: 45 expedientes
- Climatización de la vivienda (ventanas): 4 expedientes
- Sustitución de caldera: 1 expediente
- Adaptación cocina de gas – eléctrica: 1 expediente
- Adaptación de salón por minusvalía: 1 expediente

#### **A.2.- Líneas de actuación de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A en el 2020.**

Para el año 2020 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, de Protección Pública, para la demanda que se vaya estructurando.
  - 2ª. Programa Alquiler viviendas propiedad de EMSV.
  - 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 y otros programas para hacer posible el derecho a una vivienda digna y adecuada.
  - 6ª. Plan de Aparcamientos.
  - 7ª. Oferta Locales para nuevas actividades.
  - 8ª. 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 y contribuyendo a la sostenibilidad y a la mejora medio ambiental.
- 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.
  - Puesta en marcha y potenciación del ARRU (Área de Regeneración y Renovación Urbana) en los barrios de Las Margaritas y La Alhóndiga.



- Continuidad del programa de información y asesoramiento para que los edificios que les correspondan pasen el Informe de Evaluación de Edificios, (ITE), y cumplan con las obras o mejoras que resulten del mismo.

9ª. Gestión del Programa “Apoyo e Información para la obtención de ayudas a Mayores para la Rehabilitación de Vivienda”

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

13ª. Oficina de Atención a afectados por cláusulas hipotecarias.

#### **A.2.1. Promociones**

##### **a) Promociones “El Rosón”:**

###### **Promociones de las parcelas 1.4 y 1.7.2**

En 2014 se iniciaron los estudios y trabajos para la promoción de dos edificios de 60 y 87 viviendas protegidas de precio limitado en el ámbito de actuación de El Rosón, concretamente en las parcelas 1.4 y 1.7.2, con un total de 147 viviendas de consumo energético casi nulo.

Desde entonces se realizaron los estudios y contrataciones, así como la obtención de las autorizaciones administrativas preceptivas para el desarrollo de dicha promoción.

En enero de 2018 se firmó el contrato de obras para la realización de esta promoción, iniciándose las obras de edificación, tras los correspondientes trámites y permisos, en el mes de marzo.

Asimismo, en los meses de enero y febrero se firmaron los préstamos promotores para las obras de construcción de 60 y 87 viviendas en las parcelas 1.4 y 1.7.2 del ámbito El Rosón con las entidades financieras Banco Santander y Triodos Bank respectivamente.

El pasado 1 de agosto de 2019 la contratista notificó la resolución del contrato y su negativa a continuar las obras. El 9 de septiembre de 2019 se levantó el acta de recepción y a continuación se inició un nuevo proceso de licitación que en la actualidad no ha concluido. Durante 2020 se continuarán las obras de edificación que tienen previsto un



periodo de 11 meses y a su finalización se conseguirán los permisos administrativos correspondientes para la entrega de las viviendas que podría ocurrir a principios de 2021.

#### **Promoción en la parcela 5.1.1**

En 2019 se ha completado la adquisición de la parcela 5.1.1 de El Rosón para la realización de una promoción de viviendas de protección pública.

En diciembre de 2018 se elevó a escritura pública Convenio de Permuta con el Ayuntamiento de Getafe, por el que, a cambio de la cesión de diferentes bienes de la EMSV al Ayuntamiento, dicha Corporación cede otros de interés para la EMSV, entre los que se encuentra una cuota indivisa del 73,69%, de la parcela 5.1.1 del mismo ámbito de El Rosón. En mayo de 2019 se adquirió por compraventa la otra cuota indivisa propiedad de la Junta de Compensación, lo que permitió consolidar la total propiedad de dicha parcela.

En la actualidad se están finalizando los preparativos para la contratación de los estudios geotécnicos del terreno y de los informes precisos para después poder iniciar la licitación de los proyectos técnicos de edificación que finalmente pudieran permitir la obtención de los permisos administrativos y el inicio de las obras de edificación el año próximo.

#### **b) Otras promociones de vivienda nueva.**

Se sigue estudiando la posibilidad de realizar promociones de vivienda en otros suelos del municipio, con especial interés en los suelos de redes supramunicipales propiedad de la Comunidad de Madrid en los desarrollos urbanísticos de Los Molinos y Buenavista. En atención a la disponibilidad de los mismos, podrían realizarse los primeros estudios y trámites necesarios para ello en este 2020.

#### **c) Promociones en Los Molinos y Buenavista y otras anteriores**

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.

Otra tarea muy importante que se ha efectuado durante 2019 ha sido la continuidad de la asunción de las responsabilidades que como promotor le corresponden a EMSV

tanto en las promociones de Los Molinos y Buenavista como en otras anteriores. En los casos de la constatación de defectos constructivos en algunos casos se llegaron a acuerdos con las Comunidades de Propietarios, promoción de El Bercial, donde se alcanzó una solución extrajudicial para el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la Sentencia dictada, o el caso de la A-17 en el que se procedió al pago de las cantidades estipuladas en virtud del acuerdo firmado con dicha Comunidad de Propietarios. En otras Comunidades se continúan las negociaciones o existen procesos judiciales en marcha.

#### **A.2.2. Programa Alquiler en viviendas propiedad de EMSV.**

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 ha tenido continuidad durante 2019. La situación de un mercado del alquiler en constante alza de precios ha contribuido a que los usuarios del programa sigan interesados en su mantenimiento. En estas 30 viviendas, se incluyen 5 que se alquilaron a un precio reducido que ronda los 300 € y otras 5 viviendas que 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. Estos dos subprogramas específicos han seguido funcionando durante 2019 con éxito.

Igualmente se ha realizado una importante labor para el correcto mantenimiento y estado de las viviendas, así como una buena convivencia con el resto de los vecinos de los edificios donde se encuentran.

Los datos demuestran la necesidad de continuar en 2020 con este programa de alquiler de las viviendas de Los Molinos y Buenavista.

Como continuación de la apuesta por el alquiler de vivienda, en noviembre de 2016 se obtuvo un cambio en la calificación de protección de las viviendas de uno de los portales de la promoción de viviendas de la parcela 1.7.2 del ámbito de El Rosón, pasando estas viviendas, un total de 26 (de dos y tres dormitorios y viviendas adaptadas a minusvalía) a estar destinadas a arrendamiento, lo que supone una importante y decidida apuesta por esta modalidad de acceso a vivienda.

La adjudicación de las viviendas, al igual que se hizo con la adjudicación de las viviendas de los ámbitos de Los Molinos y Buenavista, se realizó en marzo de 2019 mediante sorteo entre aquellas personas que cumplieron con los requisitos establecidos en las bases de adjudicación.

La entrega de estas viviendas a los adjudicatarios en alquiler está sufriendo un retraso como consecuencia de la paralización de las obras de construcción por la contratista.

### **A.2.3. 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 2019 se ha consolidado el aumento que se detectó en anteriores ejercicios del número de consultas y necesidad de asesoramiento a los vecinos de Getafe, si bien el número de contratos de arrendamiento realizados en 2019 ha disminuido en un 20% respecto al mismo período del pasado ejercicio sí que ha aumentado la atención a los vecinos en más del 15%, lo que nos lleva a pensar que esta tendencia se mantendrá e incluso pueda aumentar en el próximo ejercicio, motivo por el que se continuará potenciando el programa a lo largo de 2020.

### **A.2.4. 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 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 Camprubí de Getafe, sometidas a régimen de alquiler de V.P.O régimen especial.

La necesidad de este programa justifica por sí misma la continuidad del mismo en 2020.

Durante este ejercicio 2019 se han continuado manteniendo contactos entre EMSV y la Agencia de Vivienda Social (antiguo IVIMA) para tratar de mejorar el programa y dar solución a alguno de los problemas que se repiten, principalmente sobre el déficit que generan los impagos de los usuarios finales de las viviendas, contactos que se mantendrán en 2020 para intentar paliar el coste que supone este programa para la EMSV.

Sin perjuicio de ello, también se mantendrá el control de los contratos vigentes y del cumplimiento de los mismos y se mediará entre las Comunidades de Propietarios y los usuarios de las viviendas cuando nos sea requerido, como se ha venido haciendo anteriormente.



Igualmente, se seguirá atendiendo, conjuntamente con los servicios sociales municipales, a los usuarios de la vivienda propiedad del Ayuntamiento de Getafe en la C/ Delfín incluida en este programa.

#### **A.2.5. Programa Vivienda Abierta.**

Una vez que se ha comprobado la utilidad del programa Vivienda Abierta a pesar de las crecientes dificultades del mercado de vivienda y, en especial del alquiler, con unos precios cada vez más altos, se confía en un ligero incremento de las viviendas del programa durante 2020.

#### **A.2.6. Programa Vivienda Compartida**

Como sucede con el programa anterior, los cada vez más altos precios del mercado de alquiler son una traba en la consecución de los objetivos de estos programas. A lo largo del próximo ejercicio seguiremos ofreciendo este programa a los vecinos y conseguir la consolidación del mismo a fin de solventar las necesidades habitacionales de algunos vecinos con las garantías necesarias.

#### **A.2.7. Otros programas de vivienda.**

Durante el próximo ejercicio se realizarán los estudios necesarios de viabilidad para creación e inicio de nuevos programas de vivienda y lograr que un mayor número de personas cubran sus necesidades habitacionales de una manera más digna y con un esfuerzo económico asumible.

Para ello se continuarán analizando las posibilidades de ofrecer soluciones habitacionales. Algunos estudios seguirán girando alrededor del intercambio de viviendas, en particular, respecto al colectivo de aquellos mayores que no tienen una vivienda adaptada a sus necesidades y limitaciones físicas.

Por último, en relación al parque inmobiliario de propiedad municipal se continuará en el próximo ejercicio con los estudios de rehabilitación y futura gestión de las viviendas municipales, con especial atención a las viviendas ubicadas en la calle Buenavista del barrio de la Alhóndiga.

#### **A.2.8. 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:



A.2.8.1. Promociones anteriores a 2010. La EMSV dispone de 106 plazas distribuidas en diferentes zonas de Getafe (Plaza Lavadero, Av. de la Paz, Av. Teresa de Calcuta y Av. Juan de Borbón) ofrecidas en alquiler con opción de compra.

Durante el 2020 se confía en repetir los ritmos de contratación de 2019 en el que se firmaron 12 nuevos contratos.

A.2.8.2. Desarrollo de **Los Molinos-Buenavista**, con un total de 771 plazas disponibles.

Durante el 2020 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, parabriseado, buzoneo....

- En cuanto al alquiler con opción de compra, en la actualidad se encuentran alquiladas 202 plazas, lo que supone un 26 % del total disponible. La tendencia en 2019 ha sido de un incremento de 5 plazas mensuales.
- En cuanto a la venta, durante este año 2019 y fruto de la oferta comercial de plazas en Buenavista a 10.900€ + IVA y la promoción de gastos de notario, se vendieron 10 plazas de aparcamiento. Y otra plaza más se vendió, fuera de esta oferta.

Se espera un ritmo de crecimiento de la comercialización de las plazas de garaje similar al de 2019.

En 2020 se continuará con la labor de control de uso de las plazas de garaje por personas sin autorización para lo que será fundamental la colaboración de la Policía Municipal.

#### A.2.8.3. Avenida de las Ciudades

Para el 2020 se confía en seguir manteniendo completa la ocupación de las plazas de garaje propiedad de la EMSV en el aparcamiento de la Av. de las Ciudades.

En cuanto a las inversiones realizadas en 2018 que permitieron notables ahorros de energía ya en ese año y en 2019, se espera que también en 2020 el gasto de energía siga siendo contenido.

### **A.2.9. Oferta Locales Comerciales para nuevas actividades.**

Dada la situación actual del mercado, para el 2020 se espera un incremento moderado de la comercialización en alquiler y venta a los locales que dispone la EMSV en los desarrollos de Los Molinos y Buenavista.

### **A.2.10. Actuaciones en Rehabilitación**

Durante 2020 se espera que pueda iniciarse la implementación del ARRU en los barrios de Las Margaritas y Fátima-Alhóndiga tras la firma del Convenio con la Comunidad de Madrid.

En dicha ARRU la EMSV va a desempeñar durante 2020 un intenso trabajo tanto técnico, como social para ofrecer las mejores soluciones a los vecinos de estos barrios no solo en cuanto a la rehabilitación de su edificio para el mejor ahorro energético, sino también para una perfecta la accesibilidad en los mismos.

Además, en la línea de fomentar la sostenibilidad y la eficiencia energética como motores del desarrollo de la ciudad, durante el 2020 la EMSV potenciará la implementación en el resto de barrios 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 m<sup>2</sup> 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<sub>2</sub>, 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.

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.

El Proyecto Integral contra la Pobreza Energética presentado por Getafe y seleccionado por la Unión Europea tiene un presupuesto global de 6.227.850 €, con 3 años y medio de duración a partir del 1 de septiembre de 2019 y una subvención del 80 % de la Unión Europea.





El presupuesto inicial asignado a la EMSV Getafe en ese Proyecto es de 1.965.824,90 € para 4 programas de trabajo, de los 9 que consta el proyecto, previendo ejecutar la mayor parte del mismo a lo largo de 2021 y 2022.

Durante el 2020 la colaboración de la EMSV con el resto de los socios será esencial para impulsar el proyecto en cada una de sus fases.

#### **A.2.11. Viviendas Rehabilitación mayores.**

Este programa está presente durante todo el 2020. Entre los meses de febrero y agosto se realizan las primeras visitas al domicilio de los solicitantes (llevadas a cabo por la EMSV) para detectar la necesidad de la mejora. Una vez realizada la obra y habiendo recibido la correspondiente factura de la obra realizada, se acude de nuevo al domicilio para comprobar que la obra ha sido realizada según documentación presentada por el/la solicitante y admitida a trámite.

Para el ejercicio 2020 se prevé una línea de actuación similar a la del 2019, con una estimación de 55 solicitudes.

#### **A.2.12 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 mantendrá la colaboración de la EMSV a la demanda de la conservación y rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario Municipal.

#### **A.2.13 Apoyo técnico a la actuación del Ayuntamiento en urbanismo, vivienda y equipamientos sociales.**

Dentro de la línea iniciada en ejercicios anteriores durante el año 2020 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 2020 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 ha continuado manteniendo reuniones con vecinos y administradores de fincas para, fundamentalmente, explicar las líneas de actuación del Ayuntamiento de Getafe en relación con la rehabilitación y accesibilidad de edificios, así como potenciar la eficiencia energética en los mismos.

En este próximo ejercicio se pretende continuar con las reuniones con los vecinos donde, además de estos temas, se tratarán otros relevantes y relacionados con vivienda, tratando de llegar a los 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 y colectivos más jóvenes para explicar cuestiones relativas al ahorro energético.

#### **A.2.14. Oficina de Asesoramiento y Mediación para afectados del impago de subvenciones para ascensores por parte de la Comunidad de Madrid.**

Dado que el problema no ha quedado solucionado, durante 2020 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.2.15. Oficina de Atención a Afectados por Cláusulas Hipotecarias**

Durante 2020 la EMSV continuará con la labor de asesoramiento e información, ya que, aunque escasas, se siguen produciendo peticiones de información.

#### **A.2.16. Oficina de Atención a Afectados de Promoción El Rosón**

Conforme al acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento el pasado día 18 de septiembre se ha creado una oficina de afectados de la promoción El Rosón para continuar proporcionando una atención individualizada a los afectados de esta promoción.

Tratándose de una creación tan reciente, y dado que ya se estaba teniendo una atención individualizada a los adjudicatarios que lo desearan, será un servicio que tendrá un considerable número de consultas en lo que resta de ejercicio y a lo largo de 2020.



### **A.3- Inversiones**

En 2020 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.4- Financiación.**

La financiación de los gastos previstos hasta finales de 2019 y durante 2020 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 PREVISIBLES PARA 2020

### B.1 Presupuesto del año 2020.

#### B.1.1. Previsión de gastos

Los gastos previstos corresponden al desarrollo de las actividades que se describen en el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación para 2020, intentándose mantener en niveles moderados la participación de la EMSV en los gastos fijos.

Los elementos esenciales de estos gastos son los que siguen:

a) **Gastos de personal:** el importe previsto asciende a 735.397,57 euros.

El desglose de los gastos de personal es el que se relaciona en la siguiente tabla:

Sueldos	588.850,47 €
Seguridad Social	129.547,10 €
Formación	4.000,00 €
Prestaciones sociales	13.000,00 €
Total	735.397,57 €

Asimismo, hay que indicar que dentro de los gastos de personal de la cuenta de pérdidas y ganancias se han incluido dos contrataciones relacionadas con los proyectos que va a desarrollar la sociedad en el ejercicio 2020, pero cuyos importes serán comentados en sus respectivos apartados y no se han incluido en este epígrafe, en concreto:

- Proyecto Europeo Energy Poverty Intelligence \_Unit (EPIU).
- Proyecto equipo técnico gestión ARRU.

b) **Otros gastos:** el importe previsto asciende a 198.500 euros.

En este apartado se incluyen los gastos que tienen la consideración de servicios exteriores, como, por ejemplo, publicidad y relaciones públicas, servicios profesionales, viajes y desplazamientos, material de oficina y otros gastos.

El detalle de los mismos es el que se relaciona en la siguiente tabla:

Publicidad y relaciones públicas	15.000,00 €
Viajes y desplazamientos	1.500,00 €
Material de oficina	7.000,00 €
Servicios profesionales independientes	50.000,00 €

Otros gastos (teléfono, alquiler, varios, etc,)	125.000,00 €
Total	198.500,00 €

- c) **Gastos viviendas alquiler tránsito:** el importe previsto asciende a 23.560 euros.

En este apartado se han previsto los gastos correspondientes a los gastos que satisface la sociedad respecto a estas viviendas, fundamentalmente referidos a la comunidad de propietarios.

- d) **Gastos vivienda abierta:** el importe asciende a 38.164,68 euros.

En este apartado se han contemplado los gastos que satisface la sociedad determinados en el programa de vivienda abierta, junto con los seguros que garantizan el cumplimiento del mismo.

- e) **Gastos ventas:** se ha estimado el importe en 902.000 euros.

En este apartado se han incluido principalmente la partida de variación de existencias como consecuencia de las bajas por las ventas de inmuebles, 900.000 €, así como también gastos de impuestos relacionados con dichas ventas (plusvalías municipales).

- f) **Promociones en curso:** se ha estimado el importe en 10.868.507,27 euros.

En este apartado, se han considerado las promociones que tiene en marcha la sociedad en El Rosón, concretamente las ya iniciadas, Parcela 1.7 y 1.4; así como el inicio de las actuaciones iniciales en la Parcela 5.1.1., en concreto en este último caso, gastos de licencias y proyectos.

Se ha estimado el gasto de dichas promociones en función de las certificaciones del ejercicio 2020, teniendo en cuenta que aunque se finalizase la promoción, hasta que se obtenga la cédula de habitabilidad de la Comunidad de Madrid, la entrega de las viviendas y el inicio del alquiler se prevén comiencen en el ejercicio 2021.

El detalle de los gastos estimados para el ejercicio 2020 es el siguiente:

Promoción Parcela 1.7 El Rosón venta	4.435.439,31 €
Promoción Parcela 1.7 El Rosón alquiler	1.757.578,51 €
Promoción Parcela 1.4 El Rosón venta	4.265.489,45 €
Promoción Parcela 5.1.1	300.000,00 €
Total	10.868.507,27 €

Este importe que se refleja como gasto, al mismo tiempo al no estar terminada la promoción ni hacerse entrega de las viviendas ni del inicio de los alquileres se refleja



en el apartado de variación de existencias, por lo que el importe de dicha partida ascenderá a 10.868.507,27 euros.

- g) Acondicionamiento locales emprendedores:** el importe previsto asciende a 25.000 euros.

En este apartado se ha estimado que para el ejercicio 2020 las obras a realizar en los locales que se ofrecen por la sociedad para actividades emprendedoras de los vecinos de Getafe supone un importe de 25.000 euros.

Este mismo importe, se reflejará también en el apartado de variación de existencias, ya que la sociedad tiene dichos activos reflejados como existencias, por lo que para incorporar las inversiones realizadas al activo de la sociedad se realizará una anotación contable en la partida del haber de variación de existencias por importe de 25.000 euros.

- h) Proyectos de vivienda:** el importe previsto asciende a 25.000 euros.

En este apartado se han previsto los costes en los que incurrirá la sociedad para la realización del proyecto de vivienda en el municipio de Getafe para el ejercicio 2020, se ha estimado que el importe de los costes será de 25.000 euros.

- i) Oficina gestión ARRU:** el importe previsto asciende a 204.000 euros.

En este apartado se han estimado los costes del proyecto de la oficina que gestiona el ARRU, en concreto, se ha previsto la contratación de un técnico superior, por importe de 57.838,25 euros. Además, se han estimado el resto de los costes de la gestión de la oficina en 146.161,75 euros.

- j) Avenida de las Ciudades:** el importe previsto asciende a 40.000 euros.

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 de 40.000 euros.

- k) Gastos promociones entregadas:** el importe previsto asciende a 360.000 euros.

En este apartado, se ha realizado una estimación de los gastos de comunidades de propietarios, seguros y otros gastos de gestión que se pueden producir en las promociones terminadas en ejercicios anteriores, el importe de los gastos previstos asciende a 360.000 euros.

**l) Reparaciones promociones antiguas:** el importe previsto asciende a 250.000 euros.

La sociedad ha promovido desde su creación más de 2000 viviendas en un total de quince edificaciones. Dada la consideración de la EMSV como promotora municipal se siguen estudiando y contestando las reclamaciones de los propietarios, realizándose reparaciones sobre aquellas que se considera puedan tener su origen en el proceso de construcción y no sean cubiertas por el resto de los intervinientes del mismo.

Se está en continuo contacto con los administradores de las distintas comunidades de propietarios tratando de dar soluciones a las demandas planteadas por las citadas comunidades, habiéndose llegado a algunos acuerdos con varias de estas comunidades para la reparación de defectos.

La estimación que se ha realizado para el presente ejercicio asciende a 250.000 euros.

**m) Gastos proyecto Europeo Energy Poverty Intelligence Unit (EPIU):** el importe estimado asciende a 76.007,96 euros.

En este apartado se ha contemplado la contratación de un técnico superior cuyo coste se ha previsto que será de 57.838,25 euros. Además, se han incluido los costes en los que incurrirá la sociedad en el ejercicio 2020 por los programas asignados, en concreto los denominados 3, 5, 6 y 8, cuyo coste se ha estimado en 18.169,71 euros.

**n) Gastos financieros promoción El Rosón:** el importe previsto asciende a 110.000 euros.

En este apartado, como consecuencia de las certificaciones de la promoción de El Rosón se ha supuesto que se dispondrá de la totalidad de los préstamos promotor que tienen concedidos la sociedad, por lo que se ha estimado que los intereses sobre dichas disposiciones ascenderán a 110.000 euros.

Además, hay que indicar que, aunque esté terminada la promoción, la concesión de la cédula de habitabilidad por parte de la Comunidad de Madrid se irá al ejercicio 2021 y, por tanto, no se han entregado las viviendas ni iniciado el alquiler en 2020, la sociedad incluirá como existencias dichos intereses, por lo que se producirá un importe en el haber de la cuenta de variación de existencias por importe de 110.000 euros.

**o) Gastos financieros resto promociones y gastos bancarios:** el importe previsto asciende a 126.304,62 euros.

En este apartado, se han estimado los intereses financieros de los préstamos que tiene concedidos la sociedad referidos a los activos o existencias que no se han

vendido y que se han destinado al alquiler o se espera su venta en el ejercicio 2020, así como los costes financieros que se satisfacen por las diferentes operaciones que realiza la entidad con las entidades financieras con las que opera. El desglose de los intereses es el que se detalla en el siguiente cuadro:

Gastos financieros Los Molinos Buenavista	18.395,16 €
Gastos financieros pólizas de crédito	84.736,69 €
Gastos bancarios	23.172,77 €
Total	126.304,62 €

**p) Amortización del inmovilizado:** el importe previsto asciende a 130.000 euros.

En este apartado se ha previsto la amortización de los elementos que la sociedad tiene en su activo, tanto de su propiedad como destinados al arrendamiento; también se ha previsto la amortización del resto de equipos y material que se encuentra en las oficinas de la sociedad, el importe se ha estimado en 130.000 euros.

#### **B.1.2. Previsión de ingresos**

Los ingresos previstos para el 2020 son los siguientes:

**a) Derivados de la prestación de servicios al Ayuntamiento de Getafe:** el importe que se ha previsto asciende a 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. 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 por alquileres:** el importe que se ha previsto asciende a 550.243,72 euros.

El desglose del importe previsto por la EMSV para el ejercicio 2020 correspondiente a alquileres es el que se relaciona en el siguiente cuadro:

Viviendas Los Molinos Buenavista	156.055,80 €
Viviendas de tránsito	33.997,20 €
Vivienda abierta	34.864,68 €
Locales comerciales	85.928,88 €
Plazas de garaje Los Molinos Buenavista	128.931,24 €
Plazas de garaje promociones antiguas	31.085,92 €
Plazas de garaje Avenida de las Ciudades	79.380,00 €
<b>Total</b>	<b>550.243,72 €</b>

El importe previsto en este apartado se ha establecido en función de las viviendas, plazas de garaje y locales comerciales de las que dispone la sociedad para sacar al mercado de alquiler del municipio.

**c) Ingresos de ventas de promociones terminadas:** el importe previsto asciende a 924.128,42 euros.

El detalle del importe previsto por la EMSV de ventas de las promociones terminadas es el que relaciona en el siguiente cuadro:

Vivienda parcela B-7 Los Molinos Buenavista	119.884,42 €
Venta Locales comerciales Los Molinos Buenavista	189.500,00 €
Plazas de garaje promociones terminadas	260.000,00 €
Plazas de Garaje El Rosón (no vinculadas)	354.744,00 €
<b>Total</b>	<b>924.128,42 €</b>

Estos ingresos suponen la puesta en el mercado para su venta de los locales, plazas de garaje y viviendas que la EMSV tiene de las promociones terminadas en ejercicios anteriores.

**d) Otros ingresos de la actividad:** el importe previsto asciende a 162.800 euros.

**e) Ingresos de Promociones en curso:**

En este apartado se han tenido en cuenta las promociones actuales de la sociedad, la parcela 1.7 y 1.4 de El Rosón.

Por otra parte, la parcela 5.1.1 todavía no se ha licitado y como se ha comentado en el apartado correspondiente a los gastos, se han previsto los gastos iniciales de inicio de la misma pero no se obtendrán ingresos durante el ejercicio 2020.

- f) Proyecto Europeo Energy Poverty Intelligence Unit (EPIU):** el importe previsto asciende a 94.838,25 euros.

La EMSV participa como socio en el desarrollo de cuatro programas: 3, 5, 6 y 8. El importe subvencionado por la Unión Europea es del 80%, haciendo un primer pago en el ejercicio 2020.

Se ha estimado que para poder desarrollar los 4 programas se realizará la contratación de un técnico superior, con el coste asociado al mismo, que se ha previsto en 57.838,25 euros, además del coste previsto para el desarrollo de los cuatro programas mencionados, que asciende a 18.169,71 euros. De acuerdo con estas previsiones, se ha estimado un ingreso para el ejercicio 2020 que asciende a 94.838,25 euros.

- g) Programa equipo técnico de gestión ARRU:** el importe previsto asciende a 204.000 euros.

Las previsiones para el ejercicio 2020 para la gestión del ARRU, suponen la contratación de un técnico superior por importe de 57.838,25 euros. Además, el coste del resto de los servicios de gestión asciende a 146.161,75 euros.

Conforme a esta previsión de costes, la sociedad ha estimado el ingreso en el ejercicio 2020 de 204.000 euros, de los cuales 84.000 euros provendrán de la propia gestión del proyecto y 120.000 euros serán aportados por el Ayuntamiento de Getafe.

- h) Subvención Comunidad de Madrid Portal 1 Alquiler parcela 1.7.2:** el importe previsto asciende a 26.496,96 euros.

En el marco del convenio de colaboración que se prevé firmar entre la Comunidad de Madrid (Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras) y la EMSV deberá incluir que el Ministerio de Fomento aportará la cantidad de 662.424 euros para financiar los costes de la construcción de la promoción de 26 viviendas en alquiler "El Rosón" en Getafe.

El ingreso previsto se ha establecido en función de la duración de la ayuda otorgada, que para el presente caso será de 25 años, por lo que se ha previsto la imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias de una veinticincoava parte de la misma, que asciende a 26.496,96 euros.



### **B.1.3 Conclusiones**

De acuerdo con estas estimaciones, se presenta adjunto el cuadro por proyectos del presupuesto de ingresos y gastos del ejercicio 2020 así como la cuenta de pérdidas y ganancias estimada en formato oficial referida al mismo ejercicio.

## PREVISIÓN CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS 2020

	<b>Presupuesto 2020</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>	
1. Importe Neto de la Cifra de Negocios.	<b>2.099.128,42 €</b>
a) Ventas	924.128,42 €
b) Prestaciones de servicios	1.175.000,00 €
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	<b>9.993.507,27 €</b>
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	
4. Aprovisionamientos	<b>-10.893.507,27 €</b>
a) Consumos de Mercaderías	-10.893.507,27 €
b) Consumo de materias primas y otras materia consumibles	
c) Trabajos realizados por otras empresas	
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	
5. Otros Ingresos de explotación	<b>1.038.378,93 €</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	713.043,72 €
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	325.335,21 €
6. Gastos de personal	<b>-851.074,07 €</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados	-683.667,27 €
b) Cargas Sociales	-167.406,80 €
c) Provisiones.	
7. Otros gastos de explotación	<b>-1.101.556,14 €</b>
a) Servicios exteriores	-1.101.556,14 €
b) Tributos	
c) Otros gastos de gestión corriente, deterioros y variación de provisiones	
8. Amortización del inmovilizado	<b>-130.000,00 €</b>
9. Imputación de subvenciones de capital y otras	
10. Exceso de provisiones	
11. Deterioro y enajenaciones del inmovilizado	
a) Deterioro	
b) Enajenaciones y otras	
11a. Subvenciones concedidas y transferencias realizadas por la entidad	<b>0,00 €</b>
-al sector público local de carácter administrativo (Ayto. Boadilla)	
-al sector público local de carácter empresarial o fundacional	
- a otros	
12. Otros resultados	
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+/-2+3-4+5-6-7-8+9+/-10+/-11+/-12)	<b>154.877,14 €</b>
13. Ingresos financieros	<b>0,00 €</b>
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio.	
a 1) En empresas del grupo y asociadas.	
a 2) En terceros.	
b) De valores negociables y de créditos del activo inmovilizado	
b 1) De empresas del grupo y asociadas	
b 2) De terceros	
14. Gastos financieros	<b>-126.304,62 €</b>
15. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.	
a) Cartera de negociación y otros	
b) Derivados financieros	
c) Imputación al resultado ej. por activos financieros disponibles para venta	
16. Diferencia de Cambio	
17. Deterioro, bajas y enajenaciones de instrumentos financieros	
a) De empresas del grupo y asociadas	
b) De terceros	
A.2) RESULTADO FINANCIERO (13-14+/-15+/-16+/-17)	<b>-126.304,62 €</b>
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (+/- A.1+/- A.2)	<b>28.572,52 €</b>
18. Impuestos sobre beneficios	
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (+/- A.4.+/- 18)	<b>28.572,52 €</b>

#### B.1.4. Previsión de obtención de fondos

En este apartado se van a analizar los fondos que se utilizarán para el desarrollo de la actividad y los proyectos mencionados en anteriores apartados para el ejercicio 2020 por parte de la sociedad.

Hay que indicar que sólo se realizarán comentarios de aquellos aspectos que no hayan sido contemplados en el presupuesto de ingresos y gastos y que afecten a la obtención de fondos en el ejercicio 2020.

##### B.1.4.1. Obtención de fondos

Los fondos que obtendrá la sociedad van a provenir fundamentalmente de los ingresos previstos en el punto B.2.2. referido a los mismos. Además de estos fondos, se va a obtener liquidez adicional en los siguientes apartados:

- a) **Otros ingresos:** el importe previsto asciende a 27.357,68 euros.

En este apartado se ha estimado el coste que se repercute a la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por las plazas que posee de Avenida de las Ciudades, además de los costes repercutidos del ejercicio 2020 se han incluido las facturas que se emitirán en el ejercicio 2019 correspondiente al último semestre y que se cobrarán en el ejercicio 2020.

- b) **Promociones en curso El Rosón:** el importe previsto asciende a 9.544.316,25 euros.

Se han estimado para este epígrafe las aportaciones que realizarán los adjudicatarios de la promoción, que será la última antes de la entrega de la vivienda, así como la disposición de los préstamos promotor que tiene concedidos para las diferentes promociones, así como la tesorería de la que dispone la sociedad.

El detalle de los fondos que se prevé se obtendrá y la asignación de estos es la siguiente:

Promoción Parcela 1.7 venta	3.814.477,81 €
Promoción Parcela 1.7 alquiler	1.511.517,52 €
Adjudicatarios Parcela 1.7	250.000,00 €
Promoción Parcela 1.4	3.668.320,93 €
Adjudicatarios Promoción Parcela 5.1.1	300.000,00 €
<b>Total</b>	<b>9.544.316,25 €</b>



- c) **Subvención Ministerio Fomento Portal 1 alquiler:** el importe previsto asciende a 529.939,20 euros.

En este apartado, se ha estimado que con independencia de la imputación contable que se realizará en la cuenta de pérdidas y ganancias, el importe de la subvención concedida se cobrará en un 80% en el ejercicio 2020.

#### **B.1.5. Previsión de aplicación de fondos**

En este apartado se va a analizar la aplicación de los fondos que se utilizarán para el desarrollo de la actividad y los proyectos mencionados en anteriores apartados para el ejercicio 2020 por parte de la sociedad.

Hay que indicar que sólo se realizarán comentarios de aquellos aspectos que no hayan sido contemplados en el presupuesto de ingresos y gastos y que afecten a la aplicación de fondos en el ejercicio 2020.

##### **B.1.5.1 Aplicación de fondos**

- a) **Amortización del inmovilizado:** al ser estrictamente un gasto contable que no tiene influencia en la disposición de fondos no se ha contemplado en la previsión obtención y aplicación de fondos para el ejercicio 2020.
- b) **Comunidad de Madrid:** se ha previsto una aplicación de fondos de 150.000 euros.

En este apartado, se ha incluido el importe que se satisfará en el ejercicio 2020 de los diferentes expedientes que obran en Comunidad de Madrid en relación con las promociones terminadas por la sociedad en ejercicios anteriores.

- c) **Ventas:** el importe previsto asciende a 73.000 euros.

En este apartado se ha previsto la amortización del préstamo que tiene pendiente la vivienda de la parcela B-7 de Los Molinos Buenavista de la cual se va a realizar la venta, junto con los intereses y el resto de los gastos que ocasionará dicha venta.

#### **B.1.6. Conclusiones**

En este apartado se va a incluir en el cuadro adjunto la previsión de ingresos de tesorería (obtención de fondos) y gastos de tesorería (aplicación de fondos) referida al ejercicio 2020.

**PRESUPUESTO DE TESORERIA 2020**

	Prestaciones de servicios	Alquileres	Ventas	Otros ingresos	Promoción Parcela 1.7	Promoción Parcela 1.7 Portal Alquiler	Promoción Parcela 1.4	Promoción Parcela 5.1.1 El Rosón	Ingresos Proyectos Europeos	Equipo Técnico de Gestión ARRU	Anticipo Subvención Portal 1 Alquiler	Total
<b>Ingresos</b>	<b>1.175.000,00</b>	<b>559.903,72</b>	<b>924.128,42</b>	<b>177.357,68</b>	<b>3.814.477,81</b>	<b>1.761.517,52</b>	<b>3.668.320,93</b>	<b>300.000,00</b>	<b>94.838,25</b>	<b>204.000,00</b>	<b>529.939,20</b>	<b>13.209.483,52</b>
Prestaciones de Servicios Ayto. Getafe	1.175.000,00											1.175.000,00
Entregas a cuenta adjudicatarios						250.000,00		300.000,00				550.000,00
Disposición préstamos y pólizas					3.814.477,81	1.511.517,52	3.668.320,93					8.994.316,25
Viviendas Los Molinos Buenavista		156.055,80										156.055,80
Viviendas de tránsito		33.997,20										33.997,20
Vivienda abierta		34.864,68										34.864,68
Locales		95.588,88										95.588,88
Plazas de Garaje Los Molinos Buenavista		128.931,24										128.931,24
Plazas de Garaje de promociones antiguas		31.085,92										31.085,92
Plazas de garaje Avenida de las Ciudades		79.380,00										79.380,00
Venta vivienda B7			119.884,42									119.884,42
Locales			189.500,00									189.500,00
Plazas de garaje de promociones terminadas			260.000,00									260.000,00
Plazas de garaje El Rosón (50% no vinculadas)			354.744,00									354.744,00
Ejecución Aval Parcela 1.4				150.000,00								150.000,00
Ingreso AVS Avenida de las Ciudades				27.357,68								27.357,68
Energy Poverty Intelligence Unit (EPIU)								94.838,25				94.838,25
Equipo Técnico de Gestión ARRU									84.000,00			84.000,00
Aportación Ayuntamiento ETG ARRU									120.000,00			120.000,00
Anticipo Subvención Portal 1 Alquiler											529.939,20	529.939,20
<b>Gastos</b>	<b>1.845.202,19</b>	<b>126.724,68</b>	<b>73.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.545.439,31</b>	<b>1.757.578,51</b>	<b>4.265.489,45</b>	<b>300.000,00</b>	<b>76.007,96</b>	<b>204.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.193.442,10</b>
Sueldos	588.850,47							47.408,40	47.408,40			683.667,27
Seguridad social	129.547,10							10.429,85	10.429,85			150.406,80
Formación	4.000,00											4.000,00
Prestaciones sociales	13.000,00											13.000,00
Publicidad y relaciones públicas	15.000,00											15.000,00
Viajes y desplazamientos	1.500,00											1.500,00
Material de oficina	7.000,00											7.000,00
Servicios profesionales independientes	50.000,00											50.000,00
Otros gastos (teléfono, alquiler varios, etc.)	125.000,00											125.000,00
Gastos viviendas alquiler tránsito		23.560,00										23.560,00
Gastos vivienda abierta		38.164,68										38.164,68
Gastos y fianza vivienda B7			73.000,00									73.000,00
Promoción Parcela 1.7					4.435.439,31							4.435.439,31
Promoción Parcela 1.7 Portal Alquiler						1.757.578,51						1.757.578,51
Promoción Parcela 1.4							4.265.489,45					4.265.489,45
Promoción Parcela 5.1.1. El rosón								300.000,00				300.000,00
Acondicionamiento Locales Emprendedores		25.000,00										25.000,00
Proyectos de Vivienda y Rehabilitación	25.000,00											25.000,00
Oficina Gestión ARRU									146.161,75			146.161,75
Avenida de las Ciudades		40.000,00										40.000,00
Gastos promociones entregadas	360.000,00											360.000,00
Reparaciones promociones antiguas	250.000,00											250.000,00
Gastos programas europeos								18.169,71				18.169,71
Comunidad de Madrid	150.000,00											150.000,00
Gastos financieros El Rosón					110.000,00							110.000,00
Gastos financieros los Molinos Buenavista	18.395,16											18.395,16
Gastos financieros pólizas de crédito	84.736,69											84.736,69
Gastos bancarios	23.172,77											23.172,77
<b>RESULTADO</b>	<b>-670.202,19</b>	<b>433.179,04</b>	<b>851.128,42</b>	<b>177.357,68</b>	<b>-730.961,50</b>	<b>3.939,01</b>	<b>-597.168,52</b>	<b>0,00</b>	<b>18.830,29</b>	<b>0,00</b>	<b>529.939,20</b>	<b>16.041,42</b>