



AYUNTAMIENTO DE
GETAFE



**PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN
(P.A.I.F) 2021**

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 2021.....	4
A.1. Principales Servicios y Funciones de la EMSV en 2020	4
A.2. Objetivos a alcanzar por la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A en el 2021.....	9
A.2.1. Promociones	10
A.2.2. Programa de Alquiler en Viviendas propiedad de EMSV	11
A.2.3. Programa de Vivienda Joven en Alquiler	12
A.2.4. Viviendas de Integración Social	12
A.2.5. Programa Vivienda Abierta	13
A.2.6. Programa Vivienda Compartida	13
A.2.7. Otros Programas de Vivienda	13
A.2.8. Plan de Aparcamiento para Getafe	14
A.2.9. Oferta Locales Comerciales para nuevas actividades	15
A.2.10. Actuaciones en Rehabilitación	15
A.2.11. Viviendas Rehabilitación Mayores	16
A.2.12. Colaboración en la Gestión y rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario Municipal	16
A.2.13. Apoyo Técnico a la actuación del Ayuntamiento en Urbanismo y Equipamientos Sociales	16
A.2.14. Oficina de Atención a Afectados por Cláusulas Hipotecarias	17
A.3. Inversiones.....	17
A.4 Financiación.....	17
B. PRESUPUESTO. INGRESOS Y GASTOS PREVISIBLES PARA 2021.....	19
B.1. Presupuesto del año 2021 Previsiones.....	19
B.1.1. Previsión de Gastos	19
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	31
Presupuesto de Tesorería	32



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 2021.
- B. Presupuesto. Ingresos y Gastos previsibles para 2021.



A. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) PARA 2021.

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 2021:

Las tareas que se han venido desarrollando en 2020 han sido:

1.- La asistencia técnica a los programas de vivienda, urbanismo, juventud y servicios sociales del Ayuntamiento de Getafe. Durante el ejercicio 2020 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 2021 se continuará prestando esa asistencia técnica.

2.- Promoción residencial:

En 2020 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, y 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, aunque el ritmo de las obras se ha visto afectado por la situación de pandemia. Por otra parte, se ha dado continuidad a los trabajos para una nueva promoción de viviendas de protección pública en la parcela 5.1.1 del mismo ámbito de El Rosón, habiéndose realizado los estudios geotécnicos del suelo, incluyendo los de ruidos y vibraciones por la cercanía del túnel del ferrocarril.

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 familias y jóvenes, así como también un número reducido destinadas 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 con la correspondiente Ordenanza reguladora.

En estas viviendas se ha venido realizado durante 2020, y también en años anteriores, 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.

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.

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.

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 mucho 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 y de la situación de pandemia, en 2020 ha habido un incremento, disponiendo de diez (10) viviendas en el Programa, lo que ha permitido que otras tantas familias hayan podido encontrar un domicilio que en el mercado libre les hubiese sido imposible obtener en las mismas condiciones



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 con lo establecido en los programas de vivienda que tiene el Ayuntamiento de Getafe. 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 inicial, y, posteriormente, por la situación de pandemia.

Respecto del Programa de Vivienda Compartida que se puso en marcha en 2019 y que centra su objetivo en facilitar el alquiler de habitaciones en viviendas particulares, ofreciendo garantías al inquilino y beneficios al arrendador, no sea ha conseguido asentar por la propia coyuntura del mercado de arrendamiento y por la situación de pandemia que se está viviendo.

4.- Aparcamientos y locales:

En relación con las plazas de garaje titularidad de la EMSV, durante 2020 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 y también en las promociones llevadas a cabo antes de 2010.

El aparcamiento de Avenida de las Ciudades se ha mantenido completo en 2020. En cuanto al resto de las plazas de la EMSV, a lo largo de este año 2020, y a pesar de la pandemia, se ha logrado un incremento neto de 10 plazas con respecto al 2019 gracias al esfuerzo comercial que se realiza a lo largo del año con ofertas puntuales para beneficio de los vecinos.

En cuanto a las ventas en este 2020, se han visto afectadas por la situación de pandemia, ralentizándose respecto al ejercicio 2019, a pesar de lo cual se han efectuado 6 ventas de plazas de garaje.

También en 2020 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 esos barrios no solo se han logrado mantener, sino que se ha logrado alquiler un local más. A pesar de que en los locales es donde más se ha notado los efectos de la pandemia, con algunas solicitudes de aplazamiento del pago de rentas, se han seguido recibiendo solicitudes de información, concretamente 25 durante todo el ejercicio.

Por último, señalar que en este 2020, se ha iniciado recientemente la comercialización de las plazas de garaje no vinculadas de las promociones de El Rosón.



5.- Rehabilitación y eficiencia energética:

La situación de pandemia ha afectado también a las actividades que se tenían programadas desarrollar en Rehabilitación y Eficiencia Energética. Entre otras cosas el contacto con los vecinos y a las tareas de asesoramiento y participación con las comunidades de propietarios ha tenido que hacerse de otra manera ante las dificultades para que fuese presencial. Las convocatorias informativas sobre ITEs se suspendieron y se limitaron a comunicaciones genéricas y atención telefónica o por correo electrónico, principalmente.

Durante el 2020 la mejora de la accesibilidad ha seguido siendo uno de los temas más demandados por los vecinos, habiéndose realizado una importante labor de información.

También en este año que se acaba se ha seguido ofreciendo información de las convocatorias de ayudas de las Administraciones y Organismos Públicos, (Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Getafe, IDAE, etc...).

El 10 de junio de 2020 se publicó la convocatoria de ayudas para el Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) de los barrios de Las Margaritas y Fátima (La Alhóndiga) y la EMSV se viene encargando desde entonces de la tramitación de los expedientes de acuerdo con el Convenio suscrito el 16 de diciembre de 2019 con la Comunidad de Madrid. Durante el confinamiento se ha seguido teniendo un contacto directo a través de medios telemáticos con los Administradores de Fincas para el buen funcionamiento de las informaciones y acciones del ARRU. El número de solicitantes ha superado las expectativas previstas llegando a 29 los expedientes tramitados, superando con ello las 210 viviendas destinatarias de las ayudas que se contemplaban en un principio en el ARRU, consiguiéndose una modificación para poder alcanzar la cifra de 649 viviendas, que sería el total de las solicitudes presentadas. Entre las muchas tareas realizadas debemos destacar la visita personal a 20 Comunidades de Propietarios, que representan 480 viviendas para asesorarles en la cumplimentación de datos y documentos..

Durante 2020 la EMSV ha continuado el impulso al Proyecto EPIU de pobreza energética, del que, además, forma parte como socia. También este Proyecto se ha visto afectado por la situación de pandemia, retrasándose los avances de los paquetes de trabajo.

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 aquellos 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:

La información general a la ciudadanía sobre derechos y obligaciones en materia de vivienda se ha seguido manteniendo con las dificultades propias de la pandemia, aunque manteniendo las reuniones presenciales que fuesen precisas. Mención especial merece la labor



de información y asesoramiento sobre la normativa extraordinaria que en materia de vivienda se ha venido aprobando durante 2020, llegando a crearse una Oficina de Información telefónica especializada que ha funcionado con gran éxito, donde, si bien la mayoría de las cuestiones eran relativas a las ayudas a las que podían optar los arrendatarios de vivienda, también ha habido un número importante de consultas de propietarios sobre cómo gestionar los alquileres en esta época y cómo acordar una reducción o un aplazamiento de las rentas como gesto de solidaridad a aquellas personas que por culpa de la pandemia habían visto reducidos sus ingresos.

Esta Oficina atendió a más de 250 ciudadanos, y en una encuesta realizada para evaluar el grado de satisfacción de los ciudadanos que fueron atendidos por la misma, más del 86 % de los ciudadanos declararon estar satisfechos con la EMSV Getafe, el 87 % vieron resueltas sus dudas y el 93 % recomendaría la EMSV a sus conocidos, lo que demuestra la buena acogida que tuvo esta Oficina.

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 al mantenimiento de 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.

8.- Cláusulas Hipotecarias:

También la oficina específica de información y asesoramiento sobre cláusulas hipotecarias siguió funcionando principalmente a principios de año.

9.- Subvenciones ascensores del Ayuntamiento de Getafe:

Como ya ocurriera en años anteriores en 2020 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 para su concesión a 18 Comunidades de Propietarios.

10.- Viviendas Rehabilitación Mayores:

Durante el ejercicio 2020 se han llevado a cabo junto con la Delegación de Servicios Sociales la gestión de 16 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.

Las mejoras solicitadas y tramitadas durante el ejercicio 2020 han sido:

- Sustitución de bañera por plato de ducha: 14 expedientes
- Instalación de ventanas y persianas térmicas: 1 expediente
- Instalación eléctrica de vivienda: 1 expediente.

A.2.- Objetivos a alcanzar por la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A en el 2021.

Para el año 2021 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.
 - Continuidad 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 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.

El contrato suscrito en enero de 2018 para llevar a cabo las obras de edificación se interrumpió con su resolución en agosto de 2019 por los incumplimientos de la contratista, siendo necesario sacar una nueva licitación que permitiese la continuación de los trabajos hasta su finalización. El 16 de diciembre de 2019 se pudo firmar el nuevo contrato con la UTE ORTHEM-ABALA-FACTO, comenzándose las obras el 13 de enero de 2020, estando prevista inicialmente una duración de 11 meses. Como consecuencia de la pandemia ha sido necesario conceder una prórroga a la contratista, previéndose la finalización a principios de 2021 y que tras la obtención de los permisos administrativos correspondientes permitirán la entrega de las viviendas.

Promoción en la parcela 5.1.1

La EMSV completó en 2019 la adquisición de los derechos sobre la parcela 5.1.1 de El Rosón para la realización de una promoción de viviendas de protección pública.

Durante 2020 se han realizado el análisis de los pliegos para la contratación de los proyectos, así como también los estudios geotécnicos precisos, incluyendo los de vibración del suelo como consecuencia de la existencia del túnel de ferrocarril.



También se están realizando los preparativos para obtener los derechos de aprovechamiento que se cederán al Ayuntamiento de Getafe como consecuencia de la actuación urbanística prevista en la parcela colindante donde se sitúan una subestación eléctrica.

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.

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.

En 2021 se dará continuidad a la asunción de responsabilidades que como promotor le corresponden a EMSV, gestionando las incidencias pendientes y fundamentalmente en concreto en dos promociones:

- En la parcela B9 y en procedimiento de ejecución de sentencia se llevarán a cabo las reparaciones previstas en la sentencia dictada por el Juzgado priorizando si fuera posible el acuerdo sobre su ejecución o sustitución por el pago en metálico para su realización por la comunidad de propietarios.
- En la parcela B-7 de Los Molinos se continuará el procedimiento ordinario que se tramita a iniciativa de la comunidad de propietarios por reparaciones de defectos constructivos, priorizando la solución acordada de las diferencias sobre la base de la valoración pericial realizada sobre las reparaciones reclamadas.

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

En relación con las 30 viviendas de los ámbitos de Los Molinos y Buenavista reservadas 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.



Los datos demuestran la necesidad de continuar en 2021 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. Será en 2021 cuando se puedan entregar.

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.

Aunque la situación generada por la pandemia seguramente afectará a este y otros programas, el interés demostrado por los vecinos durante todo este tiempo justifica sobradamente su mantenimiento.

Durante el ejercicio 2020 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, los datos en este programa, se han visto afectados significativamente por la situación de pandemia generada por el COVID19, de tal manera que han aumentado los asesoramientos a los arrendatarios en casi un 300%, disminuyendo la realización de nuevos contratos de arrendamiento en un 35%, respecto al mismo período del pasado ejercicio, motivado por las consecuencias de la pandemia que estamos viviendo y con previsión del aumento del número de contratos a realizar dentro de este programa en el próximo ejercicio.

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 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 Camprubí de Getafe, sometidas a régimen de alquiler de V.P.O régimen especial.

La necesidad de este programa justifica por sí misma su continuidad en 2021.

Durante este ejercicio 2020 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 el déficit que generan los impagos de los usuarios finales de las viviendas y la falta de rotación de los mismos. Dichas gestiones se mantendrán en 2021.

Sin perjuicio de ello, también se continuará con el control de los contratos vigentes y de su cumplimiento 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, juntamente 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 se prolongará durante 2021 y se intentará su potenciación para ofrecer soluciones al incremento de usuarios que se espera pueda producirse a consecuencia de la crisis económica derivada de la pandemia.

A.2.6. Programa Vivienda Compartida

A lo largo del próximo ejercicio seguiremos ofreciendo este programa a los vecinos para intentar conseguir su despegue y de esta manera 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 con el 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.

A.2.8.1. Promociones anteriores a 2010. La EMSV dispone de 105 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, con un grado de ocupación del 61 %

Durante 2021 se confía en mantener los mismos incrementos de las contrataciones de ejercicios anteriores.

A.2.8.2. Desarrollo de **Los Molinos-Buenavista**, con un total de 765 plazas disponibles.

Durante 2021 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 que han resultado más efectivas: SMS, cartas a residentes, etc...

- En cuanto al alquiler con opción de compra, en la actualidad se encuentran arrendadas 225 plazas, lo que supone un 29 % del total disponible.
- En cuanto a la venta, durante este año 2020 se vendieron 6 plazas de aparcamiento.

Se espera un ritmo de crecimiento de la comercialización de las plazas de garaje similar al de 2020.



En 2021 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 2021 se confía en seguir manteniendo la plena 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 los siguientes, se espera que también en 2021 el gasto de energía siga siendo contenido.

A.2.8.4. El Rosón

Las promociones que la EMSV está desarrollando en el ámbito de El Rosón y que se entregarán en el próximo ejercicio, constan de un total de 85 plazas de garaje no vinculadas a viviendas, habiéndose iniciado este mismo año la comercialización en régimen de venta de estas plazas a los futuros compradores de las mismas y continuándose las tareas de comercialización en 2021, tanto entre compradores de viviendas como entre terceros ajenos al edificio.

A.2.9. Oferta Locales Comerciales para nuevas actividades.

Dada la situación actual del mercado, para el 2021 se espera un incremento moderado de la comercialización en alquiler de los locales que dispone la EMSV en los desarrollos de Los Molinos y Buenavista debido a la consolidación de estos nuevos barrios y al surgimiento de nuevas actividades que interesan a los vecinos.

A.2.10. Actuaciones en Rehabilitación

Durante 2021 se continuarán las tramitaciones del ARRU en los barrios de Las Margaritas y Fátima-Alhóndiga.

En dicha ARRU la EMSV va a desempeñar durante 2021 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.



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.

En cuanto al Proyecto EPIU de Pobreza Energética en el que la EMSV no solo es un socio sino también es la impulsora de su desarrollo y puesto en práctica, se prevé que 2021 sea un año importante no solo para su consolidación, sino también porque habrá de formularse la solicitud de ampliación de plazo ofrecida por las Autoridades Europeas a todos los proyectos UIA como consecuencia de los retrasos provocados por la pandemia, con la consiguiente reformulación en el tiempo de sus objetivos.

A.2.11. Viviendas Rehabilitación mayores.

Para el ejercicio 2021 se prevé un aumento en el número de solicitudes respecto de 2020, previéndose una estimación de 30 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 2021 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 2021 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.



A.2.14. Oficina de Atención a Afectados por Cláusulas Hipotecarias

Durante 2021 la EMSV continuará con la labor de asesoramiento e información, ya que, aunque escasas, se siguen produciendo peticiones de información.

A.3- Programa de Inversiones 2021.

El Estado de Inversiones debe recoger los gastos a efectuar en bienes de inmovilizado material e intangible, las inversiones inmobiliarias, las inversiones financieras y la disminución del pasivo exigible (reembolso de créditos), así como la variación del fondo de maniobra.

La construcción de viviendas se presupuesta como existencias de ciclo largo, es decir superior al año, constituyendo gastos de carácter plurianual que se reflejan en el programa de inversión principal en activo corriente del Balance de la EMSV. Las existencias tienen su reflejo en la cuenta de explotación funcional o clasificación por programas con la variación del capital circulante, minorando las cantidades de costes directos e indirectos. Entre los gastos directos se incluyen las certificaciones de obra de la construcción, direcciones facultativas, proyectos, coordinación, primas de seguro, notaria y otros servicios, así como los gastos financieros que se activan hasta la finalización de las obras y los tributos municipales (ICIO, IBI y tasas urbanísticas).

Para el ejercicio 2021, la sociedad terminará la promoción de viviendas de alquiler de la parcela 1.7.2 de El Rosón, que consta de 26 viviendas. El importe de la construcción se incluirá como inversiones inmobiliarias en el activo de la sociedad y en el pasivo figurará la financiación en la que se subrogará por las viviendas construidas.

Asimismo, la sociedad prevé realizar inversiones en el activo material por importe de 10.000 euros, fundamentalmente en activos para su oficina.

A.4- Programa de Financiación 2021.

El Estado de las Fuentes de Financiación, o de Recursos, reflejan los fondos que se esperan obtener, destacándose la autofinanciación, subvenciones de capital y recursos al crédito, así como la enajenación de inversiones.

Las Fuentes de Financiación de los programas de actuación e inversión se realiza en equilibrio presupuestario, atendiendo a la relación entre los ingresos esperados y los gastos minimizando los costes de financiación.

Las promociones se financian por los préstamos promotor asociados a las mismas, en el momento de la venta de las viviendas se cancelan en su totalidad.



Las promociones de alquiler se financian con los préstamos asociados a las mismas y cuando se termina la promoción la sociedad se subroga en los mismos y el pago de las cuotas se financia con los ingresos por alquileres que se obtienen de la promoción terminada.

El Proyecto Europeo EPIU se financia a través de las aportaciones de fondos contempladas en el Acuerdo de Colaboración entre el Ayuntamiento de Getafe y la EMSV Getafe para el Proyecto de Acción Urbana Innovadora “Energy Poverty Intelligence Unit (EPIU)” cofinanciada por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional y liderado por el Ayuntamiento de Getafe como Autoridad Urbana Principal.

Asimismo, para el ejercicio 2021, se ha contemplado la financiación por parte del Ayuntamiento de Getafe de una parte del mismo por importe de 500.000 euros

El proyecto denominado ARRU se financia mediante aportaciones derivadas de la actuación de la EMSV Getafe como Oficina Técnica de Gestión contemplada en el Acuerdo de la Comisión Bilateral celebrada el 31 de octubre de 2018 relativo al Área de Regeneración y Renovación Urbana de los Barrios de las Margaritas y Fátima (La Alhóndiga) en Getafe. Comunidad de Madrid. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 suscrito por el Ayuntamiento de Getafe con el Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid.

En el ejercicio 2021 se ha contemplado la aportación que realizará el Ayuntamiento de Getafe por importe de 120.000 euros.



B. PRESUPUESTO. INGRESOS Y GASTOS PREVISIBLES PARA 2021

B.1 Presupuesto del año 2021.

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 2021, 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 995.859,46 euros.

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

Sueldos	763.641,00 €
Seguridad Social	211.218,46 €
Formación	6.000,00 €
Prestaciones sociales	15.000,00 €
Total	995.859,46 €

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 2021, 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 223.500 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	75.000,00 €
Otros gastos (teléfono, alquiler, varios, etc.)	125.000,00 €
Total	223.500,00 €

- c) **Gastos viviendas alquiler tránsito:** el importe previsto asciende a 43.782,37 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 77.516 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 763.000 euros.

En este apartado se han incluido, principalmente, la partida de variación de existencias como consecuencia de las bajas por las ventas de inmuebles, 750.000 €, así como también gastos de impuestos relacionados con dichas ventas (plusvalías municipales).

También se han incluido los gastos de la transmisión de la vivienda de la parcela B-7 que ascenderían a 13.000 euros.

El importe de 750.000 euros se incluirá en la variación de existencias que se reflejará en el ejercicio 2021.

- f) **Promociones en curso:** se ha estimado el importe en 19.367.056,78 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 2021, teniendo en cuenta que se finaliza la promoción dentro de los primeros seis meses del ejercicio 2021, 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 segundo trimestre del ejercicio 2021.



El detalle de los gastos estimados para el ejercicio 2021 es el siguiente:

Promoción Parcela 1.7 El Rosón venta	9.618.698,17 €
Promoción Parcela 1.4 El Rosón venta	9.348.358,61 €
Promoción Parcela 5.1.1	400.000,00 €
Total	19.367.056,78 €

El importe correspondiente a la parcela 5.1.1 se reflejará en la variación de existencias al cierre del ejercicio, ya que son los costes iniciales de dicha promoción.

- g) Promoción Parcela 1.7 Alquiler:** el importe previsto de los gastos asciende a 114.891,75 euros.

En este apartado se han estimado los gastos correspondientes a los intereses de los préstamos en los que se subrogará la EMSV una vez terminada la promoción, así como los gastos de seguros que se tienen que satisfacer de cada una de las viviendas. Se ha estimado que son nueve meses y ascienden a 114.891,75 euros.

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

En este apartado se ha estimado que para el ejercicio 2021 las obras a realizar en los locales que se ofrecen por la sociedad para actividades emprendedoras de los vecinos de Getafe suponen 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.

- i) Oficina gestión ARRU:** el importe previsto asciende a 86.126,17 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 70.548,88 euros. Además, se han estimado el resto de los costes de contrataciones externas por importe de 14.800 euros y los gastos de informática por importe de 777,29 euros.

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



Las 147 plazas de apartamento 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 549.757,11 euros.

En este apartado se ha contemplado la contratación de personal cuyo coste se ha previsto que será de 160.068,66 euros. Además, se han incluido los costes en los que incurrirá la sociedad en el ejercicio 2021 por los programas asignados, en concreto los denominados 5, 6 y 8, cuyo coste se ha estimado en 389.688,45 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 producirá en el segundo trimestre del ejercicio 2021, por lo que estos intereses se incluirán en el resultado de dicho ejercicio.

- o) Gastos financieros resto promociones y gastos bancarios:** el importe previsto asciende a 130.000,00 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 2021, 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	19.000,00 €
Gastos financieros pólizas de crédito	86.000,00 €
Gastos bancarios	25.000,00 €
Total	130.000,00 €

- p) Amortización del inmovilizado:** el importe previsto asciende a 250.000 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 250.000 euros.

- q) Gastos programa de rehabilitación:** el importe previsto asciende a 500.000 euros.

En este apartado se ha previsto el importe que se destinara al programa de rehabilitación en función de los ingresos entregados por el Ayuntamiento de Getafe.

- r) Provisiones por litigios:** el importe previsto asciende a 350.000 euros.

En este apartado se ha previsto el importe de los potenciales litigios que podría tener la sociedad en las promociones terminadas.



B.1.2. Previsión de ingresos

Los ingresos previstos para el 2021 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. Oficinas de asesoramiento afectados cláusulas hipotecarias y por medidas en materia de arrendamiento como consecuencia de la pandemia.

- b) **Ingresos por alquileres:** el importe que se ha previsto asciende a 617.350,33 euros.

El desglose del importe previsto por la EMSV para el ejercicio 2021 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	70.476,00 €
Locales comerciales	112.224,17 €
Plazas de garaje Los Molinos Buenavista	128.931,24 €
Plazas de garaje promociones antiguas	36.285,92 €
Plazas de garaje Avenida de las Ciudades	79.380,00 €
Total	617.350,33 €



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 1.397.884,42 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 €
Plazas de garaje promociones terminadas	260.000,00 €
Plazas de Garaje El Rosón (no vinculadas)	1.018.000,00 €
Total	1.397.884,42 €

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 198.315,36 euros.
- e) **Ingresos de Promociones en curso:** el importe previsto asciende a 19.352.285,31 euros.

En este apartado se han tenido en cuenta las promociones actuales de la sociedad, la parcela 1.7 y 1.4 de El Rosón y su entrega en el segundo trimestre del ejercicio 2021, el desglose de los ingresos es el que se adjunta en el siguiente cuadro:

Promoción parcela 1.7 El Rosón	9.798.553,52 €
Promoción parcela 1.4 El Rosón	9.553.731,79 €
Total	19.352.285,31 €

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 y que los adjudicatarios nos entregarían un importe a cuenta de 300.000 euros durante el ejercicio 2021.

- f) **Promoción parcela 1.7 Portal alquiler:** el importe previsto asciende a 79.957,13 euros.



En este apartado se ha estimado el alquiler de las 26 viviendas del edificio durante 6 meses, en función de los precios aprobados para esta promoción.

- g) Proyecto Europeo Energy Poverty Intelligence Unit (EPIU):** el importe previsto asciende a 624.141,55 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 2021.

Se ha estimado un ingreso para el ejercicio 2021 que asciende a 374.141,55 euros.

Asimismo, también se ha estimado un importe que otorgará el Ayuntamiento de Getafe que asciende a 500.000 euros, que se ha imputado en dos ejercicios, 2021 y 2022, por lo que el ingreso estimado para el ejercicio 2021 asciende a 250.000 euros.

- h) Programa equipo técnico de gestión ARRU:** el importe previsto asciende a 206.434,55 euros.

Las previsiones para el ejercicio 2021 para la gestión del ARRU, suponen la contratación de personal por importe de 70.548,88 euros. Además, el coste del resto de los servicios de gestión asciende a 15.577,29 euros.

Conforme a esta previsión de costes, la sociedad ha estimado el ingreso en el ejercicio 2021 de 206.434,55 euros, de los cuales 86.434,55 euros provendrán de la propia gestión del proyecto y 120.000 euros serán aportados por el Ayuntamiento de Getafe.

- i) 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 2021 así como la cuenta de pérdidas y ganancias estimada en formato oficial referida al mismo ejercicio.

PREVISIÓN CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS 2021

	Presupuesto 2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS	
1. Importe Neto de la Cifra de Negocios.	22.425.169,73 €
a) Ventas	20.750.169,73 €
b) Prestaciones de servicios	1.675.000,00 €
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-325.000,00 €
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	
4. Aprovisionamientos	-19.506.948,53 €
a) Consumos de Mercaderías	-19.506.948,53 €
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	1.752.695,88 €
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	895.622,82 €
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	857.073,06 €
6. Gastos de personal	-1.226.477,09 €
a) Sueldos, salarios y asimilados	-938.351,34 €
b) Cargas Sociales	-288.125,75 €
c) Provisiones.	
7. Otros gastos de explotación	-2.263.064,11 €
a) Servicios exteriores	-2.263.064,11 €
b) Tributos	
c) Otros gastos de gestión corriente, deterioros y variación de provisiones	
8. Amortización del inmovilizado	-250.000,00 €
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	0,00 €
-al sector público local de carácter administrativo	
-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)	606.375,89 €
13. Ingresos financieros	0,00 €
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	-239.000,00 €
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)	-239.000,00 €
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (+/- A.1+/- A.2)	367.375,89 €
18. Impuestos sobre beneficios	
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (+/- A.4.+/- 18)	367.375,89 €



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 2021 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 2021.

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 48.315,36 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 en el aparcamiento de la Avenida de las Ciudades.

- b) **Promociones en curso El Rosón:** el importe previsto asciende a 20.424.602,36 euros.

Se han estimado para este epígrafe las aportaciones que realizarán los adjudicatarios de la promoción, que será la entrega de la vivienda, así como la disposición de los préstamos promotor que tiene concedidos para las diferentes promociones, además de 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	9.881.401,73 €
Promoción Parcela 1.4	9.639.399,59 €
Promoción Parcela 1.7 Alquiler	603.801,04 €
Adjudicatarios Promoción Parcela 5.1.1	300.000,00 €
Total	20.424.602,36 €

- c) **Subvención Ministerio Fomento Portal 1 alquiler:** el importe previsto asciende a 132.484,80 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 20 % en el ejercicio 2021.

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 2021 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 2021.

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 2021.
- b) **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.

- c) **Promociones en curso El Rosón:** el importe previsto asciende a 19.406.828,25 euros.

Se han estimado para este epígrafe las devoluciones de los préstamos promotor otorgados para la realización de las promociones, así como otras pólizas de crédito de las que dispone la sociedad para el desarrollo de la promoción y su actividad.

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

Promoción Parcela 1.7 venta	8.988.842,82 €
Promoción Parcela 1.4	8.192.985,43 €
Pólizas de crédito	1.825.000,00 €
Adjudicatarios Promoción Parcela 5.1.1	400.000,00 €
Total	19.406.828,25 €



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 2021.

PRESUPUESTO DE TESORERIA 2021													
	Prestaciones de servicios	Programa Rehabilitación de Viviendas	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 Europeos	Equipo Técnico de Gestión ARRU	Anticipo Subvención Portal 1 Alquiler	Total
Ingresos	1.175.000,00	500.000,00	697.307,46	17.847.326,93	198.315,36	1.552.631,24	603.801,04	1.518.727,57	300.000,00	500.000,00	120.000,00	132.484,80	25.145.594,40
Ayuntamiento de Getafe	1.175.000,00												1.175.000,00
Programa Rehabilitación viviendas		500.000,00											500.000,00
Entregas a cuenta adjudicatarios									300.000,00				300.000,00
Disposición préstamos y pólizas						1.807.522,68	702.925,49	1.775.083,90					4.285.532,07
Retención 5% Promoción						-254.891,44	-99.124,45	-256.356,33					-610.372,22
Ventas Promoción Parcela 1.7.2				8.328.770,49									8.328.770,49
Ventas Promoción Parcela 1.4				8.120.672,02									8.120.672,02
Viviendas Los Molinos Buenavista			156.055,80										156.055,80
Viviendas de tránsito			33.997,20										33.997,20
Vivienda abierta			70.476,00										70.476,00
Locales			112.224,17										112.224,17
Plazas de Garaje Los Molinos Buenavista			128.931,24										128.931,24
Plazas de Garaje de promociones antiguas			36.285,92										36.285,92
Plazas de garaje Avenida de las Ciudades			79.380,00										79.380,00
Venta vivienda B7				119.884,42									119.884,42
Plazas de garaje de promociones terminadas				260.000,00									260.000,00
Plazas de garaje El Rosón (50% no vinculadas)				1.018.000,00									1.018.000,00
Viviendas Parcela 1.7 Alquiler			79.957,13										79.957,13
Ejecución Aval Parcela 1.4					150.000,00								150.000,00
Ingreso AVS Avenida de las Ciudades					48.315,36								48.315,36
Energy Poverty Intelligence Unit (EPIU) 50%													0,00
Equipo Técnico de Gestión ARRU													0,00
Aportación Mº Fomento ARRU													0,00
Aportación Ayuntamiento EPIU									500.000,00				500.000,00
Aportación Ayuntamiento ETG ARRU										120.000,00			120.000,00
Anticipo Subvención Portal 1 Alquiler												132.484,80	132.484,80
Gastos	1.961.960,58	500.000,00	186.298,37	1.588.000,00	2.150.000,00	9.098.842,82	114.891,75	8.192.985,43	400.000,00	549.757,11	86.126,17	0,00	24.828.862,24
Sueldos	763.641,08												938.351,34
Seguridad social	213.819,50								121.264,14	53.446,12			269.726,79
Formación	6.000,00								38.804,52	17.102,76			6.000,00
Prestaciones sociales	15.000,00												15.000,00
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	75.000,00								40.764,00	14.800,00			130.564,00
Otros gastos (teléfono, alquiler varios, etc.)	125.000,00												125.000,00
Gastos viviendas alquiler tránsito			43.782,37										43.782,37
Gastos vivienda abierta			77.516,00										77.516,00
Gastos venta vivienda B7				73.000,00									73.000,00
Promoción Parcela 1.7				1.515.000,00		8.988.842,82							10.503.842,82
Promoción Parcela 1.7 Portal Alquiler							114.891,75						114.891,75
Promoción Parcela 1.4								8.192.985,43					8.192.985,43
Promoción Parcela 5.1.1. El rosón									400.000,00				400.000,00
Acondicionamiento Locales Emprendedores			25.000,00										25.000,00
Oficina Gestión ARRU											777,29		777,29
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 programa rehabilitación viviendas		500.000,00											500.000,00
Gastos programas europeos									348.924,45				348.924,45
Gastos financieros El Rosón						110.000,00							110.000,00
Gastos financieros los Molinos Buenavista	19.000,00												19.000,00
Gastos financieros pólizas de crédito	86.000,00												86.000,00
Gastos bancarios	25.000,00												25.000,00
Amortización pólizas de crédito					2.150.000,00								2.150.000,00
RESULTADO	-786.960,58	0,00	511.009,09	16.259.326,93	-1.951.684,64	-7.546.211,58	488.909,29	-6.674.257,86	-100.000,00	-49.757,11	33.873,83	132.484,80	316.732,16