



GETAFE
AYUNTAMIENTO

Empresa Municipal
SUELO Y VIVIENDA



PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) 2024

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



Contenido

A. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) PARA 2024.	4
A.1. Principales servicios y funciones de la EMSV en 2023:	4
A.2.- Líneas de actuación de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A en el 2024.	12
A.2.1. Promociones	14
A.2.2. Programa Alquiler en viviendas propiedad de EMSV.	15
A.2.3. Programa de Vivienda en alquiler.	16
A.2.4. Viviendas de integración social.	17
A.2.5. Programa Vivienda Abierta y otros Programas.	17
A.2.6. Plan de aparcamiento para Getafe.	18
A.2.7. Oferta Locales Comerciales para nuevas actividades.	19
A.2.8. Actuaciones en Rehabilitación	19
A.2.9. Viviendas Rehabilitación mayores.	22
A.2.10 Colaboración en la Gestión y Rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario Municipal.	22
A.2.11 Apoyo técnico a la actuación del Ayuntamiento en urbanismo, vivienda y equipamientos sociales.	22
A.3- Programa de Inversiones 2024.	23
A.4- Programa de Financiación 2024.	23
B. PRESUPUESTO. INGRESOS Y GASTOS PREVISIBLES PARA 2024	24
B.1. Previsión de gastos	24
B.2. Previsión de ingresos	26
B.3. Conclusiones	28
B.4. Previsión de obtención de fondos	30
B.5. Previsión de aplicación de fondos	30
B.6. Conclusiones	30



INTRODUCCIÓN

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

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

- A. Programa de Actuación, Inversiones y Financiación para 2024.
- B. Presupuesto. Ingresos y Gastos previsibles para 2024.

A. PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (P.A.I.F) PARA 2024.

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 2023:

Las tareas que se han venido desarrollando en 2023 han sido:

1. Asistencia técnica

A los programas de vivienda, urbanismo, juventud y servicios sociales del Ayuntamiento de Getafe. Durante el ejercicio 2023 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 2024 se continuará prestando esa asistencia técnica.

2. Promoción residencial:

En 2023 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 de las dos últimas promociones que con un total de 147 viviendas de consumo energético casi nulo se llevaron a cabo en las parcelas 1.4 y 1.7.2 del ámbito de actuación de El Rosón.



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 presentado el proyecto básico para las solicitudes de las autorizaciones administrativas oportunas: declaraciones responsables para autorización de obras municipal y calificación provisional a la Comunidad de Madrid.

3. Alquiler:

Dentro de las viviendas promovidas por esta sociedad, la EMSV ha destinado 56 viviendas a programas de alquiler para el acceso a familias y jóvenes. Treinta de ellas en los nuevos desarrollos de Los Molinos y Buenavista y, 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.

De estas 56 viviendas se han puesto a disposición del Ayuntamiento de Getafe hasta ocho viviendas para ser destinadas a alojamiento en situación de emergencia social de acuerdo con la correspondiente Ordenanza reguladora.

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 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 preferentemente 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. Desde el inicio de este programa quince viviendas han entrado en el programa, manteniéndose en este 2023, disponiendo en estos momentos de 11 viviendas, 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.

4. Aparcamientos y locales:

En relación con las plazas de garaje titularidad de la EMSV, durante 2023 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 el resto de las promociones en las que quedan plazas de garaje,



como son las de Los Molinos y Buenavista, las recientes de El Rosón y al igual que en las promociones llevadas a cabo antes de 2010.

El aparcamiento de Avenida de las Ciudades se ha mantenido completo en 2023.

En cuanto al resto de las plazas de la EMSV, a lo largo de este año 2023, se ha logrado un incremento neto del número de plazas alquiladas con respecto al 2022 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 2023, en la que ha sido importante la oferta comercial de abono por parte de la EMSV de los gastos de Notario, a fecha del informe se han producido un total de 10 ventas, en su mayoría de las promociones de Los Molinos y Buenavista, pero también de las promociones de El Casar y Espartales.

También en 2023 se continuó la labor llevada a cabo en ejercicios anteriores de comercialización de los locales disponibles de las promociones de Los Molinos y Buenavista. El interés por los locales se ha mantenido en este año 2023. Los contratos de arrendamiento existentes a 1 de enero han continuado y se ha firmado un nuevo contrato, quedando solo por comercializar un solo local.

5. Rehabilitación y eficiencia energética:

Durante el 2023 se ha continuado prestando el asesoramiento a vecinos y comunidades de propietarios relacionados con la accesibilidad y la instalación de ascensores

También durante este año las actuaciones sobre rehabilitación con mejora energética han significado un aumento notable de las actividades de la EMSV, coincidiendo con la finalización tanto del ARRU de Las Margaritas y Fátima-La Alhóndiga, como del proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES y el comienzo de los ERRP, también el de Las Margaritas y Fátima-La Alhóndiga, y el nuevo de Juan de la Cierva, sobre los que ampliaremos detalles en este mismo apartado

Igualmente, en este año 2023, se ha seguido ofreciendo información de las convocatorias de ayudas de las Administraciones y Organismos Públicos, (Comunidad de Madrid, Ayuntamiento de Getafe, IDAE, etc....).

I. ARRU: Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) de los barrios de Las Margaritas y Fátima-La Alhóndiga.

En el último trimestre de 2022 y el primer semestre de 2023 se han desarrollado las actuaciones correspondientes al reconocimiento y pago de las ayudas a las comunidades de propietarios en el ARRU de Las Margaritas y Fátima-La Alhóndiga. El 27 de diciembre de 2022 se publicó en el BOCM la Orden 453/2022, de 16 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se aprobaba la relación de beneficiarios para la obtención de subvenciones de este ARRU.

De acuerdo con el Convenio suscrito el 16 de diciembre de 2019 con la Comunidad de Madrid, después de la comprobación de la justificación para el pago de dichas ayudas y de la realización de los correspondientes informes, así como acto seguido la transferencia de



los fondos por parte de la Comunidad de Madrid, en el mes de mayo de 2023 se procedió al pago a las 9 Comunidades de Propietarios, 209 viviendas, de las cantidades que les correspondían y que ascendían a un total de ayudas de 497.053,47€.

II. PROYECTO EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES:

Hasta el 31 de agosto de 2023 se han venido dando continuidad a los trabajos del proyecto EPIU GETAFE- HOGARES SALUDABLES. Aunque en esa fecha concluyeron las actividades objeto de financiación, a partir de ahora quedarán los informes finales, la recapitulación de conclusiones, los trabajos de auditoría y todos los demás propios del cierre de un proyecto, que se extenderán también durante 2024.

En estos 8 primeros meses de 2023, la EMSV ha venido desarrollando una extensa tarea, no solo como coordinadora del Proyecto y de varios de los paquetes de trabajo, sino también como responsable de la ejecución de muchas de las medidas. La inversión en obras realizadas ha alcanzado los 1.359.239,81 €

A lo largo del Proyecto se ha demostrado que la pobreza energética y la rehabilitación residencial caminan estrechamente unidas. Es imposible tratar la rehabilitación residencial sin entender y atender la pobreza energética y, a la vez, no se puede comprender y luchar contra la pobreza energética sin la rehabilitación residencial.

Una novedad muy importante que ha ocurrido durante 2023 ha sido la publicación de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, que en su artículo 4º declara *servicio de interés general* la realización de las actividades públicas de rehabilitación de viviendas y el desarrollo de actuaciones encaminadas a promover la mejora de las condiciones de habitabilidad, de accesibilidad o de eficiencia energética de los edificios de viviendas.

Así también se debe tener en cuenta la *Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética* (abril de 2019), aprobada por el Gobierno de España, en el que rehabilitación edificatoria residencial y pobreza energética se proclama como realidades que van juntas y cualquier actuación que se acometa deberá contemplarlas. Así dicha *Estrategia* señala textualmente:

“La mejora del comportamiento energético de las viviendas ocupadas por población en situación de pobreza es un factor clave para solucionar este problema de una manera estructural, ya que son las medidas pasivas de mejora de la envolvente, junto con las medidas dirigidas a una renovación de equipos más eficiente, las que de verdad pueden aliviar este problema [...]”, (pág. 121).

Durante estos primeros ocho meses de 2023 se han podido llevar a cabo las actuaciones previstas tanto en medio urbano, como en edificios y viviendas. En el primer caso se colaboró con el Ayuntamiento de Getafe para llevar a cabo las actuaciones de la plaza bioclimática (en Las Margaritas) y refugio climático (en Fátima-La Alhóndiga) que permitirán en un futuro próximo observar los efectos de estas actuaciones, no solo sobre el ámbito público, sino también en el privado de las viviendas circundantes. En la escala edificio se han llevado a cabo diferentes actuaciones de rehabilitación y mejora energética en ...



edificios, (que suponen un conjunto de 162 viviendas), que igualmente permitirán medir su mejora energética y sus efectos en las situaciones de pobreza energética. Por último, se han llevado a cabo actuaciones de obras en 60 viviendas de diferente escala que igualmente ofrecerán datos sus efectos para la mejora de la eficiencia energética de las viviendas y, por tanto, para hacer frente a la pobreza energética. El importe total de la inversión de la EMSV en estas actuaciones en edificios y viviendas ha sido de 1.359.239,81 €.

Todas estas intervenciones han servido de indudable palanca para crear una concienciación ciudadana de la necesidad de acometer actuaciones de rehabilitación residencial con mejora energética, además, de contribuir a elevar el confort de las viviendas y de paliar muchas situaciones de pobreza energética que pudiesen existir y para evitar aquellas que estén en riesgo de serlo.

Las experiencias adquiridas y las que resulten de las conclusiones del Proyecto permitirán dar un gran paso para tratar no solo la pobreza energética, sino también las actuaciones de rehabilitación que se propongan desde las administraciones públicas. Teniendo en cuenta el mandato legislativo y los objetivos con los que nació la EMSV, resulta necesario dar continuidad a los aprendizajes y resultados de EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES.

Igualmente merece la pena destacar la importante labor realizada por la EMSV en el impulso a la generación de unas Estrategias de Rehabilitación Municipal dentro de la iniciativa municipal GETAFE REHABILITA, posibilitando la elaboración de una “Guía para la Rehabilitación y Desarrollo Sostenible en Getafe” que podrá estar concluidas en este último trimestre de 2023.

Merece destacar el esfuerzo realizado por la EMSV durante 2023, -aunque también lo había sido en años anteriores-, para impulsar la participación municipal en convocatorias de financiación de proyectos relacionados con la rehabilitación residencial edificatoria y su mejora energética, así como también en foros nacionales e internacionales a los que ha sido invitada por los conocimientos y experiencias conseguidos durante el proyecto de EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES.

III. OFICINA DE HOGARES SALUDABLES:

También merece un apartado especial la actividad de la Oficina de Hogares Saludables municipal que surgió para dar respuesta a la unidad transversal de atención ciudadana que se contempla en la propuesta del Proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES. Esta oficina ha estado abierta al público desde enero de 2022 hasta el 31 de agosto pasado, dedicando sus servicios tanto a la atención a usuarios, como también a la instrucción de las convocatorias de selección de beneficiarios, lo que ha permitido implementar numerosas prestaciones muy valoradas por las más de 1300 familias que ha atendido en 20 meses.

Por otra parte, la realización de muchas de las actividades programadas ha generado nuevas metodologías administrativas y procedimientos tecnológicos de los que ya se está beneficiando varias áreas del ayuntamiento en especial las relacionadas con el “lago de



datos municipal” que permitirá al consistorio liderar la transición a una administración del siglo XXI.

Se estima que, gracias al asesoramiento en materia de energía y suministros, así como a la mejora de hábitos, los usuarios que han pasado por el servicio de Hogares Saludables han reducido, de media, su factura en torno al -20%, consiguiendo ahorros muy significativos en materia económica y energética.

Esta aportación tan fundamental de la Oficina de Hogares Saludables ha llevado a su mantenimiento a partir del 1 de septiembre, integrada en la EMSV, a fin de dar continuidad al servicio prestado hasta ahora, el cual se potenciará para extenderlo a todo el municipio y para contar con nuevas actividades que potencien la lucha contra la pobreza energética y la rehabilitación edificatoria residencial con mejora energética.

IV. COMUNIDADES ENERGÉTICAS.

La experiencia del proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES también ha permitido comprender que las actuaciones contra la pobreza energética no solo deben concentrarse en el ámbito del ahorro de energía o de un más racional uso de las mismas, sino también atender la producción de energías renovables.

De esta manera las Comunidades Energéticas también se han puesto en el centro de atención. Fuentes de producción al margen de las comercializadoras al uso y en las que el consumidor sea un actor principal resultan más que necesarias, imprescindibles. Así, a lo largo de 2023, se ha venido formando a los equipos de la EMSV, entre los que estaban los trabajadores adscritos al Proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES, en el conocimiento de estas Comunidades Energéticas. Para ello se obtuvo una asistencia técnica ofrecida al Ayuntamiento de Getafe y a las empresas municipales EMSV y GISA que resultó de la convocatoria “TACall/202234”, del Centro de Asesoramiento para la Pobreza Energética, por su denominación en inglés “Energy Poverty Advisory Hub” (en abreviatura EPAH. En julio pasado se recibió el informe final.

A la vez también la EMSV concurrió a la primera convocatoria del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, (IDAE) para la concesión de ayudas para la ejecución de proyectos de puesta en marcha y funcionamiento de oficinas para la promoción y dinamización de comunidades energéticas, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. La propuesta presentada por nuestra compañía, y que comprende un detallado plan de trabajo de difusión, acompañamiento y asesoramiento, ha sido aceptada y valorada muy positivamente y admitida a financiación en la resolución provisional dictada y luego confirmada en la propuesta de resolución definitiva de 20 de septiembre de 2023, estando pendiente en las próximas fechas de la resolución definitiva y del acuerdo de subvención a suscribir con IDAE.



V. ZONAS ERRP: Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada

Previa declaración por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe del Entorno Residencial de Rehabilitación Programa (en abreviatura ERRP), del ámbito discontinuo del barrio de Las Margaritas y del barrio de Fátima-La Alhóndiga, el 26 de julio de 2022 se firmó el Acuerdo de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la Comunidad Autónoma de Madrid y el Ayuntamiento de Getafe por el que se determinaba el conjunto de ayudas públicas a la rehabilitación edificatoria del citado ámbito discontinuo en su Fase I, dentro del Programa 1 de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y en el marco de C02.I01 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia financiado por la Unión Europea, Next-Generation-EU. En dicho Acuerdo se programaba la rehabilitación de 186 viviendas, en esta Primera Fase, estimándose un coste total de actuación de 4.234.290,00 € y una cifra de ayudas máxima de 2.654.790,00 €.

En ese Programa número 1 se consideran subvencionables la ejecución de obras de mejora o rehabilitación de edificios de uso predominante residencial que incluyan la reducción de, al menos, el 30% del consumo de energía primaria no renovable y una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio de un 35%. Así mismo dentro de este programa se contemplan como acciones de mejora como la retirada de amianto, que también será subvencionable.

El 26 de julio de 2023 se firmó entre la Comunidad de Madrid y la EMSV el convenio de gestión sobre el mismo ámbito, por el que se determinaba la función de entidad colaboradora de ésta última.

El 27 de junio se publicó extracto de la Orden 27/2023, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, por la que se convocaban dichas ayudas, estableciéndose que las solicitudes se podrían presentar desde el día siguiente al de la publicación del extracto, hasta el día 30 de septiembre de 2023.

A instancia de la EMSV el plazo de presentación de solicitudes se ha prorrogado por la Comunidad de Madrid hasta el 21 de noviembre de 2023.

También a iniciativa de la EMSV, se declaró igualmente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe un ERRP en el barrio de Juan de la Cierva, suscribiéndose el 20 de diciembre de 2022 el correspondiente Acuerdo de Comisión Bilateral entre las tres Administraciones en el que se determinaban las ayudas para la Fase I de dicho ámbito, cifrándose las viviendas objetivo de la actuación en 250, un coste total estimado de la actuación de 4.483.150,00 € y una cifra de ayudas máxima de 2.445.550,00 €.

En estos momentos todavía está pendiente de firma el Convenio de Gestión y también la convocatoria de las ayudas por la Comunidad de Madrid.

Como consecuencia de los citados acuerdos de Comisión Bilateral la EMSV ha venido trabajando durante este año 2023 en labores de concienciación e información ciudadana,



así como también con los técnicos y profesionales que se encuentran en el entorno de las comunidades de propietarios y, además, en la preparación, conformación de equipos y puesta en marcha de las respectivas oficinas de rehabilitación de los indicados ámbitos.

VI. EMSV HOGARES:

Finalmente, y complementaria con Hogares Saludables, cabe destacar la apertura de la OFICINA DE HOGARES de la EMSV con la función de asesoramiento específico sobre ayudas públicas a la rehabilitación edificatoria y a la utilización de energías alternativas en el ámbito residencial. También desde dicha Oficina se trabajará en el impulso de las Comunidades Energéticas.

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. Mención especial merece la labor de información y asesoramiento sobre la normativa extraordinaria que en materia de vivienda se ha venido aprobando en los últimos años.

En el ámbito de los suministros, la rehabilitación y el autoconsumo y mejora de eficiencia energética, los distintos servicios de atención a la ciudadanía anteriormente señalados se complementan y coordinan para apoyar y dar respuesta a las demandas.

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, continuándose la atención a los vecinos de la parcela A-13 de Los Molinos, afectados de la promotora BIGECO, a los vecinos de la parcela B-10 de Buenavista, afectados de la sociedad FIDERE y a otros colectivos que nos lo han solicitado, reuniéndonos no solo con los vecinos afectados sino con los promotores y los fondos de inversión propietarios de dichas viviendas en aras a buscar vías de solución a la problemática de estos vecinos.

8.- Subvenciones ascensores del Ayuntamiento de Getafe y convocatorias de mejora de la eficiencia energética:

Como ya ocurriera en años anteriores, en 2023 la EMSV ha colaborado, como órgano instructor, en la tramitación de las subvenciones del Ayuntamiento de Getafe, de accesibilidad y eficiencia energética, concretamente para la instalación de ascensores y la instalación o sustitución de ventanas, asesorando e informando a los vecinos y a las Comunidades de Propietarios, facilitándoles la cumplimentación de las solicitudes y la preparación de documentación necesaria conforme a las bases que rigen la convocatoria. Los datos disponibles en estos instantes se refieren a una tramitación de 72 expedientes, que afectan a más de 200 familias y viviendas.

9.- Viviendas Rehabilitación Mayores:



Durante el ejercicio 2023 se están llevando a cabo junto con la Delegación de Servicios Sociales la gestión de 30 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 2023 están siendo:

- Sustitución bañera por plato de ducha: 18
- Reforma completa de baño: 3
- Sustitución de ventanas de aluminio por PVC: 2
- Sustitución caldera: 1
- Saneamiento humedades paredes: 1
- Saneamiento suelos: 1
- Sustitución cocina de gas por cocina eléctrica: 1 Sustitución cocina de gas por cocina eléctrica: 1 expediente
- Sustitución puerta acceso vivienda: 1 expediente
- Sustitución puerta cristal cocina: 1 expediente.

A.2.- Líneas de actuación de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A en el 2024.

Para el año 2024 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 redunden en una mayor sostenibilidad y eficiencia energética, todo ello plasmado, principalmente a través de las siguientes líneas generales:

1. Promoción y gestión del suelo y promoción, gestión y construcción de viviendas nuevas, de Protección Pública, para la demanda que se vaya estructurando, en particular, el desarrollo de la promoción del Paseo de la Estación en la parcela 5.1.1 del ámbito de El Rosón, con un total de 51 viviendas, de las cuales 28 serán en venta y 23 en alquiler. Igualmente se estudiará el desarrollo de nuevas promociones, teniendo en cuenta la modificación legislativa que ha abierto el camino a través de los suelos dotacionales vacantes.
2. Programa Alquiler viviendas propiedad de EMSV.
3. Programa de Vivienda en Alquiler.
4. Vivienda de integración social, con el programa de alojamientos temporales para familias del Ayuntamiento de Getafe y otros
5. Programa Vivienda Abierta y otros programas para hacer posible el derecho a una vivienda digna y adecuada.



6. Plan de Aparcamientos.
7. Oferta Locales para nuevas actividades.
8. 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, haciendo hincapié en la solución a la pobreza energética para contribuir a la consecución de hogares más saludables
 - Información, gestión y tramitación de las ayudas que se deriven de los planes de vivienda de las diferentes administraciones, principalmente los que se derivan de los fondos Next Generation en materia de rehabilitación.
 - Conclusión de las actividades del ARRU de los barrios de Las Margaritas y La Alhóndiga.
 - Aplicación de los aprendizajes, resultados y conclusiones del Proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES, buscando dar continuidad a las herramientas y técnicas experimentadas y que han dado un resultado satisfactorio en la rehabilitación edificatoria residencial y en la lucha contra la pobreza energética, extendiendo su aplicación a toda la ciudad.
 - Continuidad de los servicios de la Oficina de Hogares Saludables, con la ampliación de servicios que se vayan necesitando.
 - Impulso a la constitución de comunidades energéticas, desarrollando las tareas precisas de promoción y dinamización,
 - Desarrollo de los dos nuevos ERRP, uno en el mismo ámbito del ARRU y otro en la zona de Juan de la Cierva.
 - Continuidad y aplicación de las Estrategias de Rehabilitación Municipal que resulten de los documentos que se concluirán en este 2023 y que precisarán de desarrollo en el 2024.
 - Colaboración con el Ayuntamiento de Getafe en las nuevas convocatorias que sobre accesibilidad y rehabilitación residencial con mejora energética se puedan desarrollar
 - Mantenimiento 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.
9. Gestión del Programa “Apoyo e Información para la obtención de ayudas a Mayores para la Rehabilitación de Vivienda”
10. Colaboración en la gestión y rehabilitación del Patrimonio Inmobiliario Municipal.



11. 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.

A.2.1. Promociones

I. Promoción 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.

A finales de 2022 se procedió a la aprobación del aumento capital de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda con la aportación de la parcela RC2, colindante con la 5.1.1 y que proviene de los derechos de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento de Getafe como consecuencia de la actuación urbanística en la parcela colindante donde se situaba una subestación eléctrica. El destino exclusivo de esta parcela RC2 es la agrupación o agregación a la parcela 5.1.1, propiedad de la EMSV, para la construcción de un edificio de viviendas de protección, estando finalizándose los trámites para la inscripción de la citada agregación.

Durante 2020 se realizó 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.

En 2023 se formalizó la adjudicación del contrato para la realización del Proyecto, habiéndose solicitado las autorizaciones administrativas oportunas ante el Ayuntamiento de Getafe y la Comunidad de Madrid para poder iniciar las obras.

En esta promoción se tiene prevista la construcción de 51 viviendas, estando destinadas 23 de las mismas al arrendamiento y el resto a la venta.

A principios de 2023 se aprobaron las Bases Regulatoras para la adjudicación de las 28 viviendas VPPL en régimen de venta que se ubicarán en esta promoción, abriéndose un período de presentación de solicitudes de tres semanas para que los interesados pudieran presentar las solicitudes correspondientes. Tras la revisión y estudio de las mismas y de las alegaciones presentadas, se publicaron el 18 de abril, las listas definitivas de admitidos para participar en el sorteo para la adjudicación concreta de estas viviendas, admitiéndose finalmente 4.115 solicitudes.

Paralelamente se ha estado avanzando en la redacción de los pliegos para las contrataciones de obras, organismos de control técnico y empresas de control de calidad, necesarias para el inicio de las obras, así como el resto de los trámites y contrataciones necesarios.



II. Otras promociones de vivienda nueva.

En el desarrollo urbanístico de la zona que comprende la manzana entre la plaza de la Constitución y la calle Magdalena está prevista la cesión al Ayuntamiento de una parcela para viviendas de protección que podrá desarrollar la EMSV. A lo largo de 2023 se realizarán los trabajos de gestión urbanística por los promotores que permitan la conclusión de la cesión.

También se continuarán los estudios para llevar a cabo promociones en suelos dotacionales vacantes.

Asimismo, en el desarrollo urbanístico del nuevo barrio de La Aviación, donde el nuevo Plan de Vivienda Municipal contempla la construcción de cerca de 1.500 viviendas, con una fuerte apuesta por el alquiler público, la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda estará presente, habiéndose realizado los primeros estudios relativos al mismo.

III. Promociones anteriores

La EMSV procedió a la entrega de 147 viviendas de las promociones de las parcelas 1.4 y 1.7.2 del ámbito El Rosón entre 2021 y 2022. En 2024 se darán continuidad a las tareas de postventa que resulten precisas, así como también se efectuarán los estudios de seguimiento de la eficiencia energética en las viviendas programadas con ocasión del Convenio con CENER.

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

En relación con las 56 viviendas propiedad de la EMSV, 30 de ellas se encuentran situadas en los ámbitos de Los Molinos y Buenavista, reservadas en 2016 para el Programa de alquiler a jóvenes y familias numerosas, teniendo continuidad y estando todas ellas habitadas durante 2023.

Las otras 26 viviendas se encuentran en el portal 1 de la parcela 1.7.2 del ámbito El Rosón (C/ Ramón Rubial 33 A), formalizándose los contratos de arrendamiento a principios de 2022 y estando todas ellas ocupadas con contrato en vigor.

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 viviendas propiedad de EMSV se incluyen 5 en los ámbitos de Los Molinos-Buenavista que se alquilan a un precio reducido y otras 8 viviendas, cinco en los ámbitos de Los Molinos-Buenavista y tres en la promoción de El Rosón, que se destinan a alojamiento temporal de familias en grave dificultad social y económica y se regulan de acuerdo con la Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Adjudicación de Viviendas Municipales para Emergencia Social del Ayuntamiento de Getafe.

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

Los datos demuestran la necesidad de continuar en 2024 con este programa de alquiler de las viviendas de Los Molinos y Buenavista y de El Rosón.

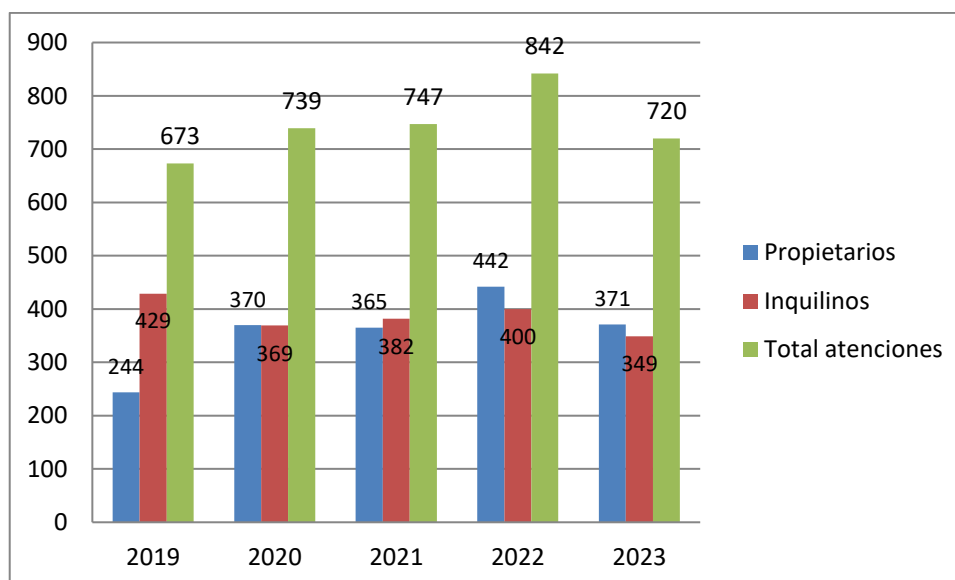
A.2.3. Programa de Vivienda en alquiler.

Desde febrero de 2001 viene funcionando en EMSV con notable éxito la Bolsa de Vivienda, 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.

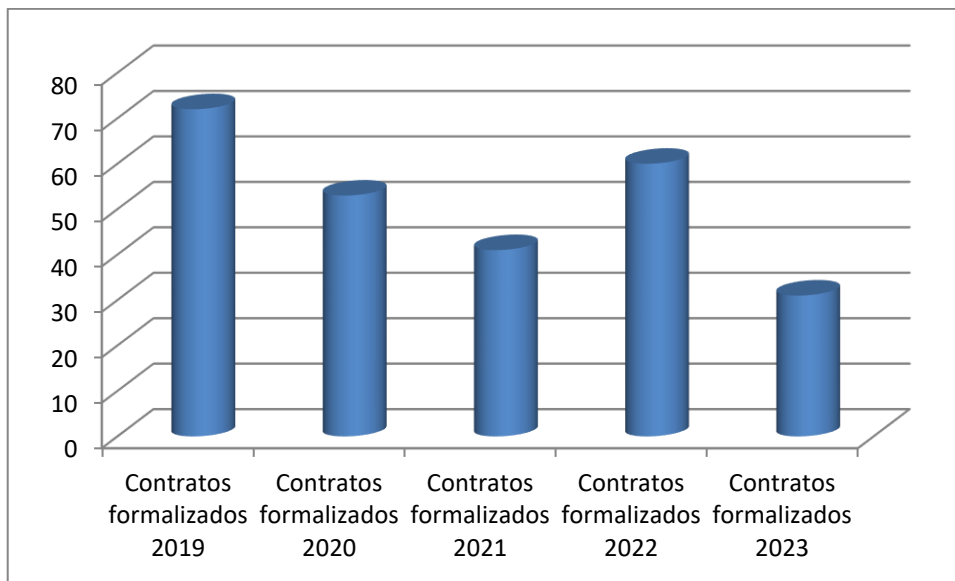
Aunque la situación generada por la pandemia seguramente afectó a este y otros programas, el interés demostrado por los vecinos durante todo este tiempo justifica sobradamente su mantenimiento.

Durante este ejercicio 2023 ha habido una reducción del número de consultas tanto de propietarios como de inquilinos respecto al año anterior, en el que, recordemos, el aumento de estas fue muy significativo. Esta reducción de consultas también tiene su reflejo en el número de contratos formalizados, habiéndose reducido el mismo en casi un 50 % respecto al año anterior, debido, por un lado, al mantenimiento de los contratos en vigor (y no haciéndose contratos nuevos a los mismos inquilinos como era lo habitual) y la incertidumbre por parte de muchos propietarios respecto a la nueva normativa que se ha promulgado en el último año que regulan el arrendamiento. Igualmente, la presión ejercida por las empresas de gestión de inmuebles, que cada vez ganan más cuota de mercado, es un obstáculo para el crecimiento de este programa.

Atenciones a Propietarios e Inquilinos



Contratos formalizados



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 ocho de agosto de dos mil uno 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 las calles María Moliner y Zenobia Camprubí de Getafe, sometidas a régimen de alquiler de V.P.O régimen especial.

En 2024 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 hasta ahora.

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 y otros Programas.

El Programa de Vivienda Abierta ha seguido durante 2023 y se seguirá manteniendo en 2024. Los obstáculos de la pandemia, la crisis económica derivada de ella y las que han seguido como consecuencia de la guerra de Ucrania, así como también la enorme presión de las entidades de gestión de inmuebles, que han venido acaparando cada vez un mayor mercado, han dificultado el desarrollo del Programa, pero no han impedido el mantenimiento de las viviendas captadas, en las que sus usuarios, propietarios e inquilinos, manifiestan un alto grado de satisfacción.

La muy difícil situación de acceso a una vivienda digna justifica sobradamente el mantenimiento de este programa y estudiar todas aquellas mejoras que puedan contribuir a aportar soluciones a ese gran problema.

Durante el próximo ejercicio se continuará con los estudios 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.

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.

A.2.6. Plan de aparcamiento para Getafe.

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

Dispone de diferentes promociones:

I. Promociones anteriores a 2010.

La EMSV dispone de 99 plazas distribuidas en diferentes zonas de Getafe (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 75,75 %

Durante el 2024 se confía en mantener los mismos incrementos de las contrataciones de ejercicios anteriores.

II. Desarrollo de Los Molinos-Buenavista.

En la actualidad 251 plazas de aparcamiento se encuentran alquiladas con opción de compra, lo que supone un 33,42%, del total de 751.

Durante 2024 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....

Se espera un incremento moderado del nivel de ocupación de las plazas de garaje.

En 2024 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.

III. Avenida de las Ciudades

Para el 2024 todos los datos apuntan al mantenimiento de la plena ocupación de las plazas de garaje propiedad de la EMSV en el aparcamiento de la Av. de las Ciudades.

IV. El Rosón

La EMSV dispone de 48 plazas no vinculadas a viviendas en las últimas promociones de El Rosón de las parcelas 1.4 y 1.7.2 que se ofrecen en alquiler con opción de compra, habiéndose alquilado hasta la fecha un total de 33, lo que supone un grado de ocupación del 68,75%.

Durante 2024 se continuará la tarea de comercialización de esas plazas de garaje.

A.2.7. Oferta Locales Comerciales para nuevas actividades.

En 2023 se mantuvo el interés en la comercialización de locales y para 2024 se confía en que todo el parque propiedad de la EMSV pueda estar arrendado.

A.2.8. Actuaciones en Rehabilitación

I. ARRU, ERRP y ayudas municipales

Durante 2024 se continuará la tramitación del ARRU en los barrios de Las Margaritas y Fátima-Alhóndiga respecto a la justificación de las obras de infraestructuras realizadas en ambos barrios, así como la justificación de la Oficina de Gestión, esperando por tanto la resolución y pago por parte de la Comunidad de Madrid.

También en 2024 se dará continuidad a todas las tareas de gestión de expedientes que resulten de la convocatoria de ayudas del ERRP de ese mismo ámbito. Se confía en que se abra la Fase II y un nuevo periodo de presentación de solicitudes que permita disfrutar de las ayudas a nuevas comunidades de propietarios y conseguir utilizar los fondos reservados también para esa Fase II por igual importe que la Fase I.

En cuanto al ERRP de Juan de la Cierva que se espera pueda publicarse su convocatoria de solicitudes de ayudas en este último trimestre de 2023. Durante 2024 también se dará continuidad a todas las tareas que permitan que exista un número suficiente de comunidades de propietarios que soliciten las ayudas y que pueda llegar a convocarse una Fase II hasta completar las 500 viviendas totales previstas en el programa.

También durante 2024 se mantendrá el funcionamiento de las oficinas de gestión de dichos ámbitos.

Asimismo, la EMSV estudiará la extensión de las ayudas de ese mismo Plan o incluso de otros para actuaciones de rehabilitación y mejora de la eficiencia energética en otros barrios de la ciudad.

La colaboración de la EMSV en las convocatorias municipales de ayudas a la accesibilidad y rehabilitación y mejora energética residencial seguirá produciéndose en 2024.

II. EPIU Y LA CONTINUIDAD DE SUS CONCLUSIONES

Entre los objetivos de los proyectos financiados por la Comisión Europea, como el de EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES, está darles continuidad si son exitosos, procurando, además, su transferibilidad y replicabilidad.

El reconocimiento nacional e internacional al proyecto y el indudable interés de la ciudadanía nos obligan a que sus aprendizajes se sigan aplicando en 2024 y en ejercicios futuros. Por ello, será clave el mantenimiento y potenciación de los procesos y modelos de atención a las necesidades de la ciudadanía en materia de suministros, eficiencia energética y rehabilitación. En ese camino la colaboración con el Ayuntamiento de Getafe será fundamental y el mantener y potenciar, si además

fuese posible, la Unidad de Inteligencia, ideada desde el proyecto, será una actividad clave. Las medidas adoptadas en el Ayuntamiento de Getafe, como el lago de datos, seguirán siendo útiles y el poder seguir proporcionando nuevos datos desde la OHS se mantendrá como una actividad muy importante.

La participación de la EMSV en los trabajos de conclusión que se están llevando a cabo será una actividad igualmente principal en 2024, porque permitirá la definición de nuevas modalidades de intervención y, en general, mejorar las políticas públicas sobre la pobreza energética, posibilitando su integración en los procedimientos tanto del Ayuntamiento como de la propia EMSV, permitiendo articular una “administración del siglo XXI” basada en la toma de decisiones guiadas por los datos, que se podrá poner a disposición de todas las delegaciones municipales para que ese conocimiento e innovaciones les pueda permitir acometer nuevos proyectos de innovación.

Entre estas líneas de continuidad destacarán el reforzamiento de la Oficina de Hogares Saludables para que pueda mantener la calidad de sus servicios y ampliarlos convenientemente a toda la Ciudad, e igualmente se podrán en práctica los convenios en los que ya se ha estado trabajando, para que los mismos socios que participaron en el proyecto u otras nuevas entidades puedan proporcionar nuevas prestaciones de distinta naturaleza (aplicando lo que se ha venido en llamar “medidas blandas” o “medidas duras”) que ayuden en la lucha contra la pobreza energética.

También entre las actividades se dará continuidad a la colaboración de la EMSV en las iniciativas europeas en las que EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES se ha considerado como caso de éxito, como ya ha venido ocurriendo en 2023 con diversas invitaciones a participar. En estos actos se ha valorado enormemente sus avances en Gestión de datos, Oficinas de atención a la ciudadanía y aplicación de medidas constructivas de eficiencia energética aplicadas a entornos vulnerables incluyendo autoproducción fotovoltaica y comunidades energéticas.

También 2024 será un ejercicio en el que se profundizará sobre las estrategias de rehabilitación municipal, desarrollando los contenidos de los documentos que se concluyan en este 2023. El extender entre la ciudadanía la necesidad de la rehabilitación residencial con mejora energética en nuevas áreas municipales será un objetivo para desarrollar. Para ello la búsqueda de financiación a través de programas nacionales e internacionales será una línea de trabajo imprescindible.

El trabajo de promoción e impulso a la creación de comunidades energéticas será un complemento necesario que se desarrollará en 2024, por el compromiso del proyecto de financiación aprobado desde IDAE que durará hasta 2025, y porque las comunidades energéticas son una herramienta necesaria para completar cualquier actividad de rehabilitación residencial. Se ofrecerá un acompañamiento técnico, administrativo y financiero inicial a la ciudadanía en general y también al tejido empresarial, adaptando el procedimiento a grupos de consumidores vulnerables. El acompañamiento para la dinamización y empoderamiento de las comunidades energéticas englobará la confección de estudios técnicos preliminares estratégicos con cobertura municipal. La EMSV continuará también apoyando posteriormente durante el funcionamiento de las comunidades energéticas.

III. PARTICIPACIÓN EN NUEVOS PROYECTOS



Durante 2024 seguirá siendo un objetivo la participación en nuevos proyectos y colaboración con organizaciones relacionados con el campo de la rehabilitación residencial edificatoria y de la mejora energética, tanto de ámbito nacional como internacional, que permitan desarrollar nuevas actuaciones que llenen de contenido el artículo 47 de la Constitución Española, que proclama el derecho a una vivienda digna y adecuada.

- Los proyectos de convocatorias europeas en los que se seguirá trabajando, sin perjuicio de otras oportunidades que puedan surgir, serán:
 - ✓ **EUCF. European City Facilities:** A iniciativa de la EMSV, con la colaboración de GISA, se presentó una propuesta por el Ayuntamiento de Getafe para participar en la 4ª convocatoria de la European City Facilities. La EUCF es una iniciativa europea para apoyar a los municipios de toda Europa para desarrollar proyectos que permitan acelerar las inversiones que tengan relación con la sostenibilidad energética. Ofrece una subvención de 60.000 € para financiar estudios, de viabilidad (técnicos), análisis de mercado, análisis de partes interesadas, análisis jurídicos, económicos y financieros, análisis de riesgos y otras tareas de apoyo. A mediados de septiembre de 2023 se comunicó que la propuesta había sido aceptada por las autoridades europeas y que se comenzarán las tareas para la suscripción de los acuerdos. En los próximos meses, y principalmente durante 2024, se realizarán los trabajos que permitan disponer de un estudio que pueda cuantificar los recursos e instrumentos financieros y la extensión de las actuaciones para alcanzar una mejora energética indudable en el ámbito edificatorio de la ciudad.
 - ✓ **EPAH segunda convocatoria:** También a instancia de la EMSV se ha presentado por el Ayuntamiento de Getafe una propuesta a la 2ª convocatoria de asistencias técnicas del Centro de Asesoramiento para la Pobreza Energética, (EPAH) que se resolverá próximamente y que, si resulta admitida a financiación, supondrá el acceso a una asistencia técnica con financiación de la Comisión Europea para el estudio y desarrollo de centrales térmicas de barrio durante 2024.
 - ✓ **LIFE ENERPOV CET 2023: La EMSV junto con un grupo de socios internacional** ultimará los trabajos para poder presentar en noviembre de 2023 un proyecto de atracción de financiación privada en procesos de rehabilitación edificatoria, en el marco de las convocatorias LIFE, gestionadas por la Comisión Europea. Si resulta elegido durante 2024 se desarrollaría dicho proyecto que contaría con financiación europea.
- Participación en grupos bajo de trabajo de escala nacional e internacional:
 - ✓ **ERESEE:** EMSV continuará en 2024 con la labor desarrollada en 2023 en el grupo de trabajo de entidades locales, convocado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para la implementación de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España, ERESEE, 2020.



- ✓ **COVENANT OF MAYORS /PACTO DE LOS ALCALDES:** Igualmente, en 2024 se dará continuidad a las colaboraciones que puedan surgir del equipo de coordinación del grupo de trabajo derivado del Pacto de los Alcaldes, en sus objetivos de mitigación y adaptación al cambio climático, en los temas de rehabilitación edificatoria residencial y pobreza energética.
- ✓ **BUILDSPACE:** También será relevante la continuidad de la participación en el proyecto BUILDSPACE, proyecto con financiación europea que se centra en generar un modelo informático gemelo de la realidad del tejido edificatorio que sirva para proporcionar información para orientar toma de decisiones a escala territorial, municipal y para comunidades de propietarios.
- Otras iniciativas en las que se ha participado:
 - ✓ **Cities meet Cities:** Iniciativa para intercambio de conocimiento y buenas prácticas entre ciudades y regiones dentro del ámbito del Covenant of Mayors cor climate – energy.
 - ✓ **Shared Green Deal:** Participación en la red Shared Green Deal que se destina a Municipios que defiende una transición energética justa basada en el autoconsumo y la eficiencia energética.

A.2.9. Viviendas Rehabilitación mayores.

Para el ejercicio 2024. Se continuará trabajando en este programa y se espera aumentar el número de solicitudes, respecto al ejercicio 2023.

A.2.10 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.2.11 Apoyo técnico a la actuación del Ayuntamiento en urbanismo, vivienda y equipamientos sociales.

Dentro de la línea iniciada en ejercicios anteriores durante el año 2023 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 2024 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.3- Programa de Inversiones 2024.

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).

En 2024 se prevé la continuidad del desarrollo de la promoción de la parcela 5.1.1. en la que se construirán 51 viviendas, iniciada este año con la redacción de su proyecto básico. La obtención de calificación provisional de viviendas de protección, la licencia de obras y la financiación de las mismas podrán permitir el inicio de su construcción.

A.4- Programa de Financiación 2024.

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.

En cuanto a las promociones en alquiler también 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.

En el ejercicio 2024 se ha contemplado la aportación que recibirá la EMSV por importe de 94.985 euros para la realización del Proyecto Europeo OTC.

Asimismo, con cargo a los fondos transferidos por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, se prevé la financiación dentro del “Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio” hasta un máximo de 348.800 euros para las “Oficinas de Gestión de los ERRP (ENTORNO RESIDENCIAL DE REHABILITACIÓN PROGRAMADA)”, habiéndose

contemplado para el ejercicio 2024 un importe de 174.400 euros por este concepto, correspondiente al 50% de la financiación mencionada.

B. PRESUPUESTO. INGRESOS Y GASTOS PREVISIBLES PARA 2024

B.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 2024, 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 1.545.236,00 euros.

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

Sueldos	1.111.844,00 €
Seguridad Social	396.792,00 €
Formación	12.000,00 €
Prestaciones sociales	21.600,00 €
Dietas consejeros	3.000,00 €
Total	1.545.236,00 €

Para 2024 se incrementa el coste de personal como consecuencia de la continuidad del servicio de la Oficina de Hogares Saludables, con la incorporación de tres nuevos trabajadores para llevarlo a cabo.

b) Otros gastos: el importe previsto asciende a 708.500,00 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	30.000,00 €
Viajes y desplazamientos	3.000,00 €
Material de oficina	6.000,00 €
Servicios profesionales independientes	229.900,00 €
Otros gastos (limpieza, mantenimiento, sistemas informáticos, mensajería, teléfono, seguridad, varios, consumibles informáticos)	91.000,00 €
Otras reparaciones	70.000,00 €
Otros Programas Rehabilitación y Viviendas	80.000,00 €
Seguros inmuebles	23.600,00 €
Alquileres	100.000,00 €
Gastos suministros (electricidad, agua, gas)	9.500,00 €
IBIS	65.500,00 €
Total	708.500,00 €



Dentro del apartado de servicios profesionales, se han contemplado 50.000 euros para el Proyecto Europeo OTC y 79.900 euros para los Programas de Rehabilitación (ERRP).

c) Gastos vivienda abierta: el importe asciende a 76.500,00 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.

d) Gastos y pagos ventas: se ha estimado el importe en 45.000,00 euros.

En este apartado se han incluido, además de la amortización del capital pendiente del préstamo de la vivienda de la parcela B-7, aquellos gastos que podrían producirse en la transmisión de la misma, como por ejemplo el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos, registro, notario etc. El importe de los mismos se ha estimado en 10.000,00 euros.

e) Promoción Parcela 5.1.1. El Rosón: se ha estimado el importe de las obras a realizar en el ejercicio 2024 en un importe de 2.536.195,90 euros.

Este importe se reflejará también como variación de existencias debido a que la promoción todavía no se encuentra terminada y se está iniciando.

f) Convenios de colaboración: el importe previsto asciende a 60.000,00 euros.

En este apartado se han estimado los costes de los diferentes convenios de colaboración que realiza la EMSV en la ciudad de Getafe.

g) Avenida de las Ciudades: el importe previsto asciende a 68.050,00 euros.

Las 147 plazas de apartamiento de aparcamiento disponibles en la localización denominada Avda. de las Ciudades, se encuentran actualmente en régimen de alquiler, siendo la cantidad consignada como gastos de gestión, para un correcto funcionamiento y acorde al grado de ocupación de 68.050,00 euros.

h) Reparaciones promociones antiguas: el importe estimado asciende a 225.000,00 euros.

En este apartado se ha contemplado el importe de las posibles reparaciones de las promociones terminadas de la sociedad.

i) Gastos programas europeos

En este apartado se han contemplado los costes en los que incurrirá la sociedad en el ejercicio 2024 por el programa de inversión asignado, cuyo coste se ha estimado en 11.000,00 euros correspondientes a gastos financieros de la póliza de crédito.

j) Gastos financieros resto promociones y gastos bancarios: el importe previsto asciende a 274.800,00 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 2024, 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	75.800,00 €
Gastos financieros El Rosón	157.500,00 €
Gastos financieros pólizas de crédito	34.000,00 €
Gastos bancarios	7.500,00 €
Total	274.800,00 €

k) Gastos de viviendas de tránsito: se ha estimado el importe en 54.000,00 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.

l) Gastos de comunidades de propietarios: se ha estimado el importe en este apartado en 231.500,00 euros.

En este apartado se han contemplado los gastos que se satisfacen por el pago de la comunidad de propietarios de promociones antiguas, que asciende a 24.000,00 euros, de Los Molinos Buenavista por un importe de 168.000,00 euros y de El Rosón por importe de 39.500,00 euros.

m) Ajuste prorata IVA no deducible: se ha estimado el importe en 10.000,00 euros.

B.2. Previsión de ingresos

Los ingresos previstos para el 2024 son los siguientes:

a) Derivados de la prestación de servicios al Ayuntamiento de Getafe: el importe que se ha previsto asciende a 1.598.048,00 €.

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 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. Apoyo e información para la obtención de ayudas a mayores para obras en viviendas.



11. Gestión aparcamientos (Av. Ciudades y otras promociones).
12. Gestiones locales comerciales.

b) Ingresos por alquileres: el importe que se ha previsto asciende a 941.544,00 euros.

El desglose del importe previsto por la EMSV para el ejercicio 2024 correspondiente a alquileres es el que se relaciona en el siguiente cuadro:

Viviendas Los Molinos Buenavista	170.160,00 €
Viviendas portal 1 parcela 1.7.2 Rosón	187.992,00 €
Viviendas de tránsito	47.040,00 €
Vivienda abierta	67.644,00 €
Locales comerciales	204.000,00 €
Plazas de garaje Los Molinos Buenavista	135.540,00 €
Plazas de garaje promociones antiguas	31.968,00 €
Plazas de garaje Avenida de las Ciudades	79.380,00 €
Plazas de Garaje El Rosón	17.820,00 €
Total	941.544,00 €

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 249.884,42 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	130.000,00 €
Local comercial 1-2 Buenavista	442.000,00€
Total	691.884,42 €

Estos ingresos suponen la puesta en el mercado para su venta de 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 68.457,53 euros.

En este apartado se ha contemplado la compensación CCPP de El Rosón por importe de 47.000 euros y el cobro a la AVS por el aparcamiento de la Avenida de las Ciudades que asciende a 21.457,53 euros.

e) Proyecto Europeo Energy Poverty Intelligence Unit (EPIU): el importe previsto asciende a 569.616,15 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%.



Se ha estimado un ingreso para el ejercicio 2024 que asciende a 569.616,15 euros.

f) Proyecto europeo OTC: el importe previsto asciende a 94.985,00 euros.

Las previsiones para el ejercicio 2024 para la gestión de este programa suponen una aportación que se ha estimado en 94.985,00 euros.

g) Subvención Comunidad de Madrid Portal 1 Alquiler parcela 1.7.2: el importe previsto asciende a 132.484,80 euros.

El convenio de colaboración entre la Comunidad de Madrid (Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras) y la EMSV prevé 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, estando pendiente el desembolso del 20 %.

h) Aportación para Oficinas ERRP: el importe asciende a 174.400,00 euros.

B.3. Conclusiones

De acuerdo con estas estimaciones, se presenta adjunto el cuadro por proyectos del presupuesto de ingresos y gastos del ejercicio 2024 así como la cuenta de pérdidas y ganancias estimada en formato oficial referida al mismo ejercicio.



PREVISIÓN CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS 2024

	Presupuesto 2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS	
1. Importe Neto de la Cifra de Negocios.	1.834.370,75 €
a) Ventas	691.884,42 €
b) Prestaciones de servicios	1.142.486,33 €
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	1.269.499,92 €
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	
4. Aprovisionamientos	-1.892.195,90 €
a) Consumos de Mercaderías	-1.892.195,90 €
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	2.437.049,15 €
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	2.437.049,15 €
6. Gastos de personal	-1.545.236,00 €
a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.111.844,00 €
b) Cargas Sociales	-433.392,00 €
c) Provisiones.	
7. Otros gastos de explotación	-1.443.550,00 €
a) Servicios exteriores	-1.443.550,00 €
b) Tributos	
c) Otros gastos de gestión corriente, deterioros y variación de provisiones	
8. Amortización del inmovilizado	-278.000,00 €
9. Imputación de subvenciones de capital y otras	
10. Exceso de provisiones	75.000,00 €
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)	306.937,92 €
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	-285.800,00 €
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)	-285.800,00 €
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (+/- A.1+/- A.2)	21.137,92 €
18. Impuestos sobre beneficios	
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (+/- A.4.+/- 18)	21.137,92 €



B.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 2024 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 2024.

I. Obtención de fondos

Los fondos que obtendrá la sociedad van a provenir fundamentalmente de los ingresos previstos en el punto B.2. referido a los mismos. Además de estos fondos, se va a obtener liquidez adicional en los siguientes apartados:

II. Otros ingresos: el importe previsto asciende a 21.457,53 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.

B.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 2024 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 2024.

III. 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 2024.
- b) **Ventas:** el importe previsto asciende a 10.000,00 euros.

En este apartado se ha previsto, además de 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, como el impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos, registro, etc.

B.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 2024.

PRESUPUESTO DE TESORERIA 2024												
	Prestaciones de servicios	Programas de alquiler	Ventas	Avda ciudades	PROMOCIONES ANTIGUAS	LMBV	ROSON	Promoción Parcela 5.1.1 El Rosón	Proyecto Europeo OTC	Proyecto europeo EPIU	Programas de rehabilitación (ARRU - ERRP)	Total
Ayuntamiento de Getafe	1.598.048,00											1.598.048,00
Entregas a cuenta adjudicatarios								644.000,00				644.000,00
Préstamo promotor 5.1.1								1.892.195,90				1.892.195,90
Alquiler de viviendas						170.160,00	187.992,00					358.152,00
Viviendas de tránsito		47.040,00										47.040,00
Vivienda abierta		67.644,00										67.644,00
Locales		204.000,00										204.000,00
Alquiler plazas de garaje				79.380,00	31.968,00	135.540,00	17.820,00					264.708,00
Venta vivienda B7			119.884,42									119.884,42
Venta Local 1-2 Buenavista			442.000,00									442.000,00
Plazas de garaje de promociones terminadas (ventas) Todas las promociones			130.000,00									130.000,00
Ingreso AVS Avenida de las Ciudades				21.457,53								21.457,53
Ingreso Compensación CCPP El Rosón							47.000,00					47.000,00
Subvenciones							132.484,80		94.985,00	569.616,15	174.400,00	971.485,95
TOTAL Ingresos	1.598.048,00	318.684,00	691.884,42	100.837,53	31.968,00	305.700,00	385.296,80	2.536.195,90	94.985,00	569.616,15	174.400,00	6.807.615,80
Sueldos	1.025.770,00								86.074,00			1.111.844,00
Seguridad social	365.218,92								31.573,08			396.792,00
Formación	6.000,00								6.000,00			12.000,00
Prestaciones sociales	21.600,00											21.600,00
Dietas consejeros	3.000,00											3.000,00
Publicidad y relaciones públicas	20.000,00								10.000,00			30.000,00
Viajes y desplazamientos	3.000,00											3.000,00
Material de oficina	6.000,00											6.000,00
Servicios profesionales independientes	100.000,00								50.000,00		79.900,00	229.900,00
Otros gastos (limpieza, mtto., mtto. Sistemas informaticos; mensajería, teléfono, seguridad, varios, consumibles inform.)	91.000,00			54.750,00								145.750,00
Otras reparaciones	70.000,00											70.000,00
Otros Programas Rehabilitación y Viviendas	80.000,00											80.000,00
Gastos venta B7	45.000,00											45.000,00
Seguros inmuebles	15.100,00			1.800,00		6.000,00	2.500,00					25.400,00
Alquileres EMSV (alquiler oficina + alquiler equipos informáticos)	100.000,00											100.000,00
Gastos suministros (electricidad, agua, gas)	6.000,00			7.000,00		500,00	3.000,00					16.500,00
IBIS	65.500,00			4.500,00								70.000,00
Gastos vivienda abierta		76.500,00										76.500,00
Promoción Parcela 5.1.1. El rosón								2.536.195,90				2.536.195,90
Gastos de Comunidad de Propietarios					24.000,00	168.000,00	39.500,00					231.500,00
Reparaciones promociones antiguas	225.000,00											225.000,00
Gastos programas europeos										544.937,00		544.937,00
Hipotecas promociones						192.118,92	222.516,00					414.634,92
Gastos financieros (LMBV y Rosón alquiler)						75.800,00	157.500,00					233.300,00
Gastos financieros pólizas de crédito	34.000,00									11.000,00		45.000,00
Gastos bancarios	7.500,00											7.500,00
Convenios de Colaboración	60.000,00											60.000,00
Gastos viviendas de tránsito		54.000,00										54.000,00
Prorrata IVA	10.000,00											10.000,00
TOTAL Gastos	2.359.688,92	130.500,00	0,00	68.050,00	24.000,00	442.418,92	425.016,00	2.536.195,90	183.647,08	555.937,00	79.900,00	6.805.353,82
RESULTADO	- 761.640,92	188.184,00	691.884,42	32.787,53	7.968,00	- 136.718,92	- 39.719,20	-	- 88.662,08	13.679,15	94.500,00	2.261,98