

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE TORREJÓN DE ARDOZ, S.A.



P.A.I.F.

**Programa de Actuación, Inversión y
Financiación**

2.018

En Torrejón de Ardoz, a 20 de Octubre de 2017

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS 2018

INGRESOS	
CAP. 1 Impuestos Directos	-
CAP. 2 Impuestos Indirectos	-
CAP. 3 Ventas de Existencias y Prestación de Servicio	1.971.680,98
CAP. 4 Transferencias corrientes	1.000.000,00
CAP. 5 Ingresos patrimoniales	212.500,00
CAP. 7 Transferencias de capital	-
CAP. 8 Activos Financieros	-
CAP. 9 Anticipos de Clientes	742.123,05
TOTAL	3.926.304,02

GASTOS	
CAP. 1 Gastos de Personal	-
CAP. 2 Gastos en bienes corrientes y servicios	2.207.978,82
CAP. 3 Gastos Financieros	268.186,40
CAP. 4 Transferencias Corrientes	-
CAP. 6 Inversiones	-
CAP. 7 Transferencias de capital	-
CAP. 8 Activos Financieros	-
CAP. 9 Amortizaciones	1.450.138,81
TOTAL	3.926.304,02

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS 2018

INGRESOS	
CAP. 1 Impuestos Directos	-
CAP. 2 Impuestos Indirectos	-
CAP. 3 Ventas de Existencias y Prestación de Servicio	1.971.680,98
CAP. 4 Transferencias corrientes	1.000.000,00
CAP. 5 Ingresos patrimoniales	212.500,00
CAP. 7 Transferencias de capital	-
CAP. 8 Activos Financieros	-
CAP. 9 Anticipos de Clientes	742.123,05
TOTAL	3.926.304,02

GASTOS	
CAP. 1 Gastos de Personal	-
CAP. 2 Gastos en bienes corrientes y servicios	2.207.978,82
CAP. 3 Gastos Financieros	268.186,40
CAP. 4 Transferencias Corrientes	-
CAP. 6 Inversiones	-
CAP. 7 Transferencias de capital	-
CAP. 8 Activos Financieros	-
CAP. 9 Amortizaciones	1.450.138,81
TOTAL	3.926.304,02

GASTOS		
Capítulo	Concepto	Importe
2	Notaría y Registro	18.499,42
2	Retribuciones a los no consejeros	35.293,92
2	Licencias y Tasas	231.345,95
2	Auditoría/Abogacía	24.230,00
2	Publicidad	30.933,00
2	Primas Seguros	58.549,40
2	Limpieza Oficina	7.200,00
2	Suministros	16.172,84
2	Mensajería	1.952,19
2	Anuncios Prensa	560,23
2	Comunicaciones Postales	1.528,60
2	Prensa, Revistas y Libros	0,00
2	Gastos Inmovilizado	490.439,61
2	Reparación y conservación	157.593,82
2	Mat. Oficina ord. No inventariable	9.115,80
2	Asistencia Técnica	462.332,23
2	Proyectos y Dirección Obra	74.037,78
2	Ejecución de Obras	588.194,03
3	Gastos Financieros	268.186,40
9	Amortizaciones	1.450.138,81
TOTAL		3.926.304,02

INGRESOS		
Capítulo	Concepto	Importe
3	Ventas de Existencias y prestación de servicios	1.971.680,98
4	Transferencias corrientes Ayuntamiento	1.000.000,00
5	Ingresos patrimoniales	212.500,00
9	Anticipos de clientes	742.123,05
TOTAL		3.926.304,02

INFORME ECONOMICO-FINANCIERO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INVERSIONES Y FINANCIACIÓN 2.018

Actuaciones previstas a realizar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Torrejón de Ardoz, S.A. durante el año 2.018.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, en el desarrollo de la competencia municipal en materia de vivienda y aparcamientos, así como cualquier actuación que el Ayuntamiento le encomiende, tiene previsto durante el próximo ejercicio 2018 el inicio y la continuación de las actuaciones de las siguientes actividades:

- I Plan Municipal de Vivienda 2008-2011
- II Plan Municipal de Vivienda 2008-2011
- Plan Municipal de aparcamientos subterráneos
- UEDB 22 “El Girasol”. En el presupuesto se incluyen las actuaciones a realizar en virtud del convenio suscrito con la Junta de Compensación de la UEDB 22 “El Girasol” para la gestión de la misma en fecha 17 de julio de 2014.
- Las Jaras de Constitución.
- Parcela M-27.3 de “Soto de Henares”

Marco Legal

Las normas básicas aplicables al Presupuesto de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Torrejón de Ardoz están contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, en el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, por el Real Decreto 500/1990 de 20 de Abril, así como la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 401/2004 de 23 de noviembre.

Proyecto de Presupuestos

El presente proyecto de Presupuesto para el año 2018, recoge unos estados de ingresos y gastos equilibrados, siendo el importe total en Euros de 3.926.304,02.-€ siendo su detalle el siguiente a tenor de la clasificación que se señala:

ESTADO DE INGRESOS

Capítulo III. Enajenación de Inversiones Reales (ventas de existencias y prestación de servicios).

En este capítulo se incluyen los ingresos derivados ventas en escritura pública, que no en contrato privado, de existencias, así como los ingresos derivados de la propia prestación de servicios que la EMVS realiza en el cumplimiento de su objeto social.

Venta de existencias: Teniendo en cuenta la evolución de ejecución de obras de Las Jaras de Constitución así como el nivel de ventas de las mismas, la previsión de ventas para el año 2018 alcanza a la escrituración de 12 viviendas de dicha promoción, así como la continuación del plan de pagos de otras 2 más. Teniendo en cuenta que el plan de pagos no finaliza hasta finales de año y siendo prudentes respecto a la consecución de las hipotecas por parte de los clientes. Los ingresos derivados de la consecución de todas las cantidades pendientes no abonadas hasta el ejercicio del total de la promoción, esto es, 1.543.573,30.-€.

Por otro lado, se estima la venta en escritura pública de 30 plazas de aparcamiento a un precio de 5.000,00.-€ cada una, lo cual asciende a un total de 150.000,00.-€.

Tras la prórroga del alquiler de las plazas de aparcamiento de Torrepista a 20,00.-€ (IVA incluido), que suponen 16,53.-€ por plaza de ingresos sin IVA, y teniendo en cuenta los contratos de alquiler suscritos actualmente, se estima que para el año que viene se establezca la cifra de alquiler en 400 plazas, lo cual supone al año unos ingresos por importe de 79.338,84.-€.

Por otro lado, y teniendo en cuenta que se ha visto un incremento en el interés demostrado en los locales comerciales, se estima la venta de uno de ellos propiedad de la EMVS: Local 4 ubicado en la Parcela M-7-A (C/ Rosaría de Castro, 4) (local de 141,69 m²; a un precio de 800,00.-€/m²) lo cual supone unos ingresos de 113.352,00.-€.

Prestación de servicios:

Se trata de ingresos derivados del Convenio que la EMVS tiene suscrito desde el 7 de julio de 2014 con la Junta de Compensación "El Girasol", cuyo objeto es el siguiente:

PRIMERA.- La Junta de Compensación "El Girasol" encarga a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Torrejón de Ardoz, S.A. la gestión integral y la realización de todas las obras y actuaciones que sean necesarias para el desarrollo y finalización de la Unidad de Ejecución, incluyendo las actuaciones precisas hasta la total liquidación y extinción de la Junta de Compensación.

Los honorarios que la EMVS cobra por los servicios prestados a la Junta de Compensación asciende al 3,5% del coste real y efectivo de todos los costes que se produzcan para la finalización de la UEDB 22 "El Girasol" con el límite máximo, en todo caso, de 133.599,85.-€.

Entendiendo que se llegará a facturar el importe máximo estipulado por Convenio, y teniendo en cuenta que de la mencionada cifra se han facturado 6.967,58.-€ en el ejercicio 2017, se estima que para el ejercicio 2018 se facturará un porcentaje del 78% de lo pendiente de facturar, quedando pendiente un resto para ejercicios posteriores. Por tanto, se estima una facturación por la prestación de este servicio que asciende a 75.896,18.-€.

Por otro lado, y en virtud del encargo de gestión para la gestión del alquiler de plazas de aparcamiento del Ayuntamiento a la EMVS, suscrito en fecha 4 de mayo de 2017, se hace la previsión de ingresar el alquiler de 17 plazas de aparcamiento de las ubicadas en la calle Carmen Laforet y 7 plazas de aparcamiento de las ubicadas en la promoción de la calle Salvador Dalí. Teniendo en cuenta que la cuota de arrendamiento se establece en 33,06.-€/mes, los ingresos para el ejercicio 2018 respecto de esta actuación se establecen en 9.520,66.-€.

INGRESOS CAPÍTULO 3: "Venta de Existencias y Prestación de Servicios"

Actuación	nº Inmuebles enajenados	Importe medio de venta	Importe total de venta
Jaras de Constitución	12 + 2	111.891,03	1.543.573,30
Plazas de aparcamiento	30	5.000,00	150.000,00
Alquiler plazas aparcamiento	400	198,35	79.338,84
Local comercial 4 (M-7.A)	1	113.352,00	113.352,00
Prestación Servicio "Los Girasoles"	-	-	75.896,18
Alquiler plazas Ayuntamiento	24	396,69	9.520,66

1.971.680,98

Capítulo IV. Transferencias corrientes.

En este Capítulo se recogen ingresos correspondientes a posibles transferencias recibidas por alguna Administración Pública y que han de ser consideradas como subvenciones.

De este modo, se recogen transferencias del socio único, como subvenciones a la explotación por importe de 1.000.000.-€.

INGRESOS CAPÍTULO 4: "Transferencias corrientes"

Administración que transfiere	Ingreso previsto
Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz	1.000.000,00

1.000.000,00.-

Capítulo V. Ingresos patrimoniales

Se recogen los ingresos correspondientes al contrato para la cesión onerosa del derecho de superficie sobre la finca especial cinco y constitución de derechos de superficie sobre la finca especial dos del complejo inmobiliario Virgen de Loreto, aprobada la adjudicación en el Consejo de Administración de 26 de julio de 2010.

INGRESOS CAPÍTULO 5: "Ingresos Patrimoniales"

Actuación	Ingreso previsto
Derecho de superficie	212.500,00

212.500,00.-

Capítulo IX. Anticipos de clientes

Este capítulo de ingresos se corresponde con los anticipos de clientes derivados de la promoción que se estima realizar en la parcela M-27.3 del "Soto de Henares", cuyo proyecto de ejecución se encuentra ya contratado y del que falta por licitar su ejecución. Estimándose la comercialización de la promoción a principios del año 2018.

INGRESOS TOTALES POR 42 VPPB	6.679.107,42
20% APORTACIONES	1.335.821,48
80% A ESCRITURACION	5.343.285,94

		Fecha	Ingreso	
Plan de pagos	18 meses	mar-18	74.212,30	
Inicio pagos	jun-18	abr-18	74.212,30	
Aportaciones a 100% de ventas (42 viv)	1.335.821,48	may-18	74.212,30	
	42	jun-18	74.212,30	742.123,05
		jul-18	74.212,30	
		ago-18	74.212,30	
		sep-18	74.212,30	
		oct-18	74.212,30	
		nov-18	74.212,30	
		dic-18	74.212,30	
		ene-19	74.212,30	
		feb-19	74.212,30	
		mar-19	74.212,30	593.698,44
		abr-19	74.212,30	
		may-19	74.212,30	
		jun-19	74.212,30	
		jul-19	74.212,30	
		ago-19	74.212,30	
			1.335.821,48	

En resumen, ingresos por anticipos de clientes para el ejercicio 2018 ascenderían a un total de 742.123,05.-€.

ESTADO DE GASTOS

Capítulo II. Gastos en bienes corrientes y servicios

Están recogidas las dotaciones para atender a los pagos necesarios para desarrollar las actividades de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Torrejón de Ardoz, S.A.

Se proceden a realizar un análisis de los gastos estimados para el ejercicio 2018 atendiendo a las actuaciones y actividades a desarrollar, así como a los gastos realmente incurridos en los últimos ejercicios para los distintos conceptos.

a) Notaría y Registro: Los gastos incluidos en esta partida son los derivados de Registros y Notarías:

NOTARÍA Y REGISTRO	
Concepto	Importe
Registro	11.099,65
Notaría	7.399,77
TOTAL	18.499,42

Los importes estimados para Registro y Notaría son una mera aproximación y teniendo en cuenta la posibles inscripciones registrales de cancelaciones.

b) Remuneraciones no consejeros

El importe previsto para las remuneraciones de miembros del Consejo no Consejeros viene derivado de las remuneraciones a los mismos acordadas por el Consejo de Administración de la EMVS.

Cargo	Fecha aprobación remuneración	Importe bruto mensual	Importe bruto anual
Secretario General	21/07/2015	882,35	10.588,20
Jefa de Contratación	21/07/2015	588,23	7.058,76
Interventora General	11/02/2016	882,35	10.588,20
Tesorero Municipal	31/03/2016	588,23	7.058,76
		2.941,16	35.293,92

c) Licencias, tasas e impuestos: Los gastos incluidos en esta partida son los derivados de pagos de los Impuesto sobre Bienes Inmuebles de las existencias no vendidas, así como de las plusvalías y demás posibles tasas municipales.

Teniendo en cuenta lo girado por estos conceptos en el ejercicio 2016 por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz asciende a 192.613,25.-€ y con las ventas realizadas en el ejercicio 2017, se ha estimado una cantidad algo inferior para el ejercicio 2018, esto es, 148.145,95.-€.

Asimismo se ha tenido en cuenta la solicitud de las licencias y las tasas correspondientes a la nuevas parcelas cuyo inicio de ejecución se estima para el 2018 (M-27.3), cuyo importe se estima en 83.200,00.-€.

d) Auditoría y Abogacía: Teniendo en cuenta los gastos en los que se ha incurrido en ejercicios anteriores se estima para esta partida un importe de 24.230,00.-€ de los cuales unos 9.000,00.-€ lo son para el pago de la Auditoría externa contratada, mientras que el resto lo son para el pago de Abogados y Procuradores.

e) Publicidad: A la vista de la existencia de la nueva promoción de viviendas, y tomando como referencia gastos en los que por estos conceptos se ha incurrido en ejercicios anteriores, se estiman unos gastos de 30.933,00.-€, algo inferiores a los de los últimos ejercicios.

f) Primas de seguros: Se estima el pago de diversos seguros como decenales, seguro de responsabilidad civil, seguros de responsabilidad civil de administradores y altos cargos, por importe de 58.549,40.-€

g) Limpieza Oficina: la limpieza diaria de la oficina supone un gasto anual de 7.200,00.-€.

h) Suministros: El gasto real en que incurrió la EMVS hasta mediados del ejercicio 2017 asciende a unos 8.086,42.-€. Teniendo en cuenta que este ejercicio se están realizando obras que suponen acometidas y suministros similares a los esperables para el ejercicio 2018, se ha estimado que el importe será similar, esto es, 16.172,84.-€.

i) Mensajería: Este gasto se estima en 1.952,19.-€ similar al del ejercicio anterior por entenderse previsiones de actividad análogas.

j) Anuncios prensa: En el ejercicio 2017 se ha incurrido en gastos con este concepto por lo que se estima necesario el mantenimiento del mismo, y podría ser necesaria alguna comunicación en prensa derivada de las nuevas actuaciones a ejecutar por la EMVS, por lo que se estima en 560,30.-€.

k) Comunicaciones postales: Esta partida se ha estimado para este ejercicio hasta en 1.528,60.-€, en expectativa de una disminución de las comunicaciones, al haberse reducido ya la gestión de las subvenciones a la regeneración urbana que ha venido gestionando la EMVS.

l) Gastos inmovilizado: Este concepto de gasto integra los gastos de Comunidad de Propietarios de todos aquellos inmuebles propiedad de la EMVS.

COMUNIDADES EJERCICIO 2018	Mes	Año
R-7	509,35	6.112,15
M-23.2	563,18	6.758,18
M-7.7	219,32	2.631,82
M-10.A	622,79	7.473,49
R-8	893,86	10.726,36
R-13.3	430,11	5.161,31
R-14.1	441,75	5.300,95
M-7.A	1.342,65	16.111,85
Torrepista	6.624,25	79.490,95
Rosario	1.499,32	17.991,82
Bº Verde	2.670,06	32.040,76
Fresnos	2.837,64	34.051,64
Parcela Fresnos	196,98	2.363,78
Cañada	114,91	1.378,91
Juncal	3.731,14	44.773,64
Cataluña	3.373,96	40.487,56
Veredillas	617,16	7.405,96
Carmen Laforet	83,72	1.004,64
Salvador Dalí	347,82	4.173,84
	26.688,43	325.439,61

Asímismo, se incluye en este capítulo la amortización del inmovilizado de la sociedad, que está estimado en 165.000.-€ para el ejercicio 2018.

m) Reparación y conservación: El importe de este concepto de gasto para el ejercicio 2018 asciende a 157.593,82.-€, el cual se deriva de las reparaciones que se estima realizar por posibles desperfectos en el ejercicio.

n) Mat. Oficina ord. No inventariable: Se estima este gasto en 9.115,80.-€, se estima un incremento del material consumible de oficina, debido a un incremento de la

actividad, el cual ya se ha apreciado desde que se asumió la gestión de la subvenciones a la regeneración urbana y que se cree que se verá aumentar con la entrega de viviendas.

ñ) Asistencia técnica: Se incluyen como gastos en este concepto los derivados del contrato suscrito en fecha 11/09/2015 entre la EMVS y la empresa contratada para prestación del servicio de apoyo, mantenimiento y asistencia en la gestión de la EMVS y la prórroga al misma aprobada por el Consejo de Administración de la sociedad en fecha 11 de septiembre de 2017. Se han calculado los honorarios , en virtud de dicho contrato, para todo el ejercicio 2018 en función de las actuaciones previstas. El importe total calculado asciende a un total de 462.332,23.-€.

	AÑO 2018
PARTE FIJA	250.000,00
PARTE VARIABLE	212.332,23
TOTAL ASIST TEC EJERCICIO 2018	462.332,23

<u>a) Comercialización patrimonio EMVS</u>	10.534,08
30 Plazas de aparcamiento a 5.000€	6.000,00
Local 4 M-7.A a 113.352,00	4.534,08

<u>b) Finalización JC El Girasol</u>	72.101,37
--------------------------------------	------------------

<u>c) Nuevas actuaciones</u>	129.696,78
------------------------------	-------------------

LAS JARAS: Total 304.486,32 (267.438,08)	10.066,14
Hito 1 (10%): aprobación proy. ejec. (pagado a Habyco XXI)	-
Hito2 (10%): firma reservas	6.961,91
Hito 3 (10%): al inicio de obras	-
Hito 4 (60%): Certificaciones de obra (100% certificado 2017)	-
Hito 5 (5%): CFO	-
Hito 6 (5%): a la firma de escrituras c-v	3.104,23

M-27.3: Total 255.076,39	119.630,64
Hito 1 (10%): aprobación proy. ejec.	26.860,43
Hito2 (10%): firma reservas (90%)	26.860,43

Hito 3 (10%): al inicio de obras	26.860,43
Hito 4 (60%): Certificaciones de obra	39.049,35
Hito 5 (5%): CFO	-
Hito 6 (5%): a la firma de escrituras c-v	-

o) Proyectos y dirección de obra: Se estima que para el ejercicio 2018 los costes correspondientes a proyecto, dirección de obra y dirección de ejecución de obra será únicamente los correspondientes a la parcela M-27.3 y parte pendiente de abonar a estos agentes de la promoción de las Jaras de Constitución, que se resumen y posteriormente se desglosan:

* PARCELA M-27.3:

COSTES APAREJADOR

		MES - AÑO pago	Importe pago
Firma contrato			
Importe contratación	43.000,00	may-18	2.388,89
		jun-18	2.388,89
A la firma del cto (10%)	4.300,00	jul-18	2.388,89
Durante 18 meses (85%)	36.550,00	ago-18	2.388,89
Al mes de la LPO (5%)	2.150,00	sep-18	2.388,89
	43.000,00	oct-18	2.388,89
		nov-18	2.388,89
		dic-18	2.388,89
		ene-19	2.388,89
		feb-19	2.388,89
		mar-19	2.388,89
		abr-19	2.388,89
		may-19	2.388,89
		jun-19	2.388,89
		jul-19	2.388,89
		ago-19	2.388,89
		sep-19	2.388,89
		oct-19	2.388,89
			43.000,00

COSTES ARQUITECTOS

		MES - AÑO pago	Importe pago
Firma contrato	19/07/2016	may-18	10.916,67
Importe contratación	131.000,00	jun-18	4.366,67
Forma pago		jul-18	4.366,67
		ago-18	4.366,67
		sep-18	4.366,67
<u>HONORARIOS DE PROYECTO</u>	<u>52.400,00</u>	oct-18	4.366,67
Entrega proyecto básico (40%)	20.960,00	nov-18	4.366,67
Entrega proyecto ejecución (60%)	31.440,00	dic-18	4.366,67
Al mes de la solicitud lic (5%)	6.550,00	ene-19	4.366,67
		feb-19	4.366,67
<u>HONORARIOS DIRECCION FACULTATIVA</u>	<u>78.600,00</u>	mar-19	4.366,67
Prorratedo meses obra (100%)		abr-19	4.366,67
		may-19	4.366,67
		jun-19	4.366,67
		jul-19	4.366,67
		ago-19	4.366,67
		sep-19	4.366,67
		oct-19	4.366,67
			85.150,00

• LAS JARAS DE CONSTITUCIÓN:

COSTES APAREJADOR

		MES - AÑO pago (corresp mes anterior)	Importe pago
Firma contrato	26/04/2016	sep-16	1.827,50
Importe contratación	43.000,00	oct-16	1.827,50
Forma pago		nov-16	1.827,50
A la firma del cto (10%)	4.300,00	dic-16	1.827,50
Durante 18 meses (85%)	36.550,00	ene-17	1.827,50
Al mes de la LPO (5%)	2.150,00	feb-17	1.827,50
	43.000,00	mar-17	1.827,50
		abr-17	1.827,50

may-17	1.827,50
jun-17	1.827,50
jul-17	1.827,50
ago-17	1.827,50
sep-17	1.827,50
oct-17	1.827,50
nov-17	1.827,50
dic-17	1.827,50
ene-18	1.827,50
feb-18	1.827,50
mar-18	1.827,50
abr-18	1.827,50
	36.550,00

COSTES ARQUITECTOS

Firma contrato	09/04/2012
1ª Adenda	17/06/2014
2ª Adenda	25/04/2016

Prorrateado durante la ejecución de la obra

		MES - AÑO pago	Importe pago
Importe contratación	138.000,00	sep-16	3.066,67
Forma pago		oct-16	3.066,67
Entrega proyecto ejecucion (35%)	48.300,00	nov-16	3.066,67
A la solicitud de licencia obras (10%)	13.800,00	dic-16	3.066,67
Al mes de la solicitud lic (5%)	6.900,00	ene-17	3.066,67
Al inicio de obras (5%)	6.900,00	feb-17	3.066,67
Prorrateado meses obra (40%)	55.200,00	mar-17	3.066,67
A los 3 meses desde entrega viv (5%)	6.900,00	abr-17	3.066,67
	138.000,00	may-17	3.066,67
		jun-17	3.066,67
		jul-17	3.066,67
		ago-17	3.066,67
		sep-17	3.066,67
		oct-17	3.066,67
		nov-17	3.066,67
		dic-17	3.066,67
		ene-18	3.066,67
		feb-18	3.066,67
			55.200,00

Finalmente el resumen de estos gastos para el ejercicio 2018 es el siguiente:

M-27,3	Arquitectos	41.483,33
	Aparejadores	19.111,11
Las Jaras	Arquitectos	6.133,34
	Aparejadores	7.310,00
		74.037,78

p) Ejecución de Obras: Esta partida recoge los gastos derivados de la ejecución de la parcela M-27.3, y únicamente las partidas derivadas de obligaciones de pago del ejercicio.

Asimismo, en la promoción de la M-27.3 se estima que no existirá obligación de pago a la constructora más que de las seis primeras certificaciones para el ejercicio 2018, lo que supondría una obligación de pago a la constructora en el ejercicio 2018 de 588.194,03.-€.

Tras el desglose y exposición exhaustiva de cada una de las partidas de gasto que conforman el Capítulo 2, se procede a exponer el cuadro resumen del mismo.

TOTAL GASTOS CAPÍTULO 2: “Gastos corrientes y servicios”

	2016 real	2017 a 2º trimestre real	PAIF 2018
Notaría y registro	518.362,18	26.896,67	18.499,42
Retribuciones no consejeros			35.293,92
Licencias, Tasas e Impuestos	454.042,69	6.539,56	231.345,95
Auditoría y abogacía	21.076,55	16.110,71	24.230,00
Publicidad	60.736,65	12.464,70	30.933,00
Primas Seguros	50.731,05	29.274,70	58.549,40
Limpieza Oficina	6.611,40	4.299,58	7.200,00
Suministros	15.966,79	8.086,42	16.172,84
Mensajería	1.952,19	1.745,41	1.952,19
Anuncios Prensa	-	-	560,23
Comunicaciones Postales	1.528,60	1.461,18	1.528,60
Prensa, Revistas y Libros	-	-	-

Gastos Inmovilizado	470.389,14	340.795,06	490.439,61
Reparación y conservación	18.788,17	68.519,05	157.593,82
Mat. Oficina ord. No inventariable	8.222,91	4.557,90	9.115,80
Asistencia Técnica	510.686,27	291.312,48	462.332,23
Proyectos y Dirección Obra	124.515,68	36.463,70	74.037,78
Ejecución de Obras	163.211,12	345.676,04	588.194,03
		1.194.203,16	2.207.978,82

Capítulo III. Gastos financieros

En el capítulo 3 de Gastos Financieros se recogen los importes estimados para atender al pago de intereses de préstamos ya concertados. Este importe asciende a un total de 261.077,98.-€, teniendo en cuenta, por el principio de prudencia, la totalidad de los préstamos sin amortizaciones parciales anteriores a los devengos correspondientes.

De esta forma la estimación de gastos es la siguiente:

BANCO SABADELL - 2018

Capital Pendiente Anterior	fecha	Intereses	Capital	Cuota	Capital Pendiente
53.570,85	25/01/2018	156,11	17.857,15	18.013,26	35.713,70
35.713,70	26/01/2018	104,07	17.857,15	17.961,22	17.856,55
17.856,55	27/01/2018	47,00	17.856,55	17.903,55	-
		<u>307,18</u>	<u>53.570,85</u>		

BANCO SANTANDER (M10-A) - 2018

Capital Pendiente Anterior	fecha	Intereses	Capital	Cuota	Capital Pendiente
181.126,05	24/01/2018	623,52	2.491,19	3.114,71	178.634,86
178.634,86	24/02/2018	614,95	2.499,76	3.114,71	176.135,11
176.135,11	24/03/2018	606,35	2.508,36	3.114,71	173.626,74
173.626,74	24/04/2018	597,71	2.517,00	3.114,71	171.109,74
171.109,74	24/05/2018	589,05	2.525,67	3.114,71	168.584,08
168.584,08	24/06/2018	580,35	2.534,36	3.114,71	166.049,72

166.049,72	24/07/2018	571,63	2.543,08	3.114,71	163.506,63
163.506,63	24/08/2018	562,87	2.551,84	3.114,71	160.954,80
160.954,80	24/09/2018	554,09	2.560,62	3.114,71	158.394,18
158.394,18	24/10/2018	545,27	2.569,44	3.114,71	155.824,74
155.824,74	24/11/2018	536,43	2.578,28	3.114,71	153.246,46
153.246,46	24/12/2018	527,55	2.587,16	3.114,71	150.659,30
		6.909,77	30.466,75		

BANCO SANTANDER (M7-7) - 2018

Capital Pendiente Anterior	fecha	Intereses	Capital	Cuota	Capital Pendiente
55.712,40	24/01/2017	191,79	766,26	958,05	54.946,14
54.946,14	24/02/2017	189,15	768,90	958,05	54.177,24
54.177,24	24/03/2017	186,51	771,55	958,05	53.405,69
53.405,69	24/04/2017	183,85	774,20	958,05	52.631,48
52.631,48	24/05/2017	181,18	776,87	958,05	51.854,61
51.854,61	24/06/2017	178,51	779,54	958,05	51.075,07
51.075,07	24/07/2017	175,83	782,23	958,05	50.292,84
50.292,84	24/08/2017	173,14	784,92	958,05	49.507,92
49.507,92	24/09/2017	170,43	787,62	958,05	48.720,30
48.720,30	24/10/2017	167,72	790,34	958,05	47.929,96
47.929,96	24/11/2017	165,00	793,05	958,05	47.136,91
47.136,91	24/12/2017	230,96	795,79	1.026,75	46.341,12
		2.194,06	9.371,28		

BANCO SANTANDER (M23.2) - 2018

Capital Pendiente Anterior	fecha	Intereses	Capital	Cuota	Capital Pendiente
46.746,25	24/01/2017	160,92	642,94	803,86	46.103,31
46.103,31	24/02/2017	158,71	645,15	803,86	45.458,16
45.458,16	24/03/2017	156,49	647,38	803,86	44.810,78
44.810,78	24/04/2017	154,26	649,60	803,86	44.161,18
44.161,18	24/05/2017	152,02	651,84	803,86	43.509,34
43.509,34	24/06/2017	149,78	654,08	803,86	42.855,26
42.855,26	24/07/2017	147,53	656,33	803,86	42.198,92
42.198,92	24/08/2017	145,27	658,60	803,86	41.540,33

41.540,33	24/09/2017	143,00	660,86	803,86	40.879,46
40.879,46	24/10/2017	140,73	663,14	803,86	40.216,33
40.216,33	24/11/2017	138,44	665,42	803,86	39.550,91
39.550,91	24/12/2017	136,15	667,71	803,86	38.883,20
		1.783,32	7.863,05		

Préstamos Bankia

Promoción	Importe préstamo	Plazas	Intereses MENSUALES	Intereses anuales
TORREPISTA	3.999.270,15	508	6.664,96	79.979,52
FRESNOS	5.567.439,01	725	9.455,44	113.465,28
JUNCAL	2.276.361,00	278	3.780,80	45.369,60
Total:	11.850.943,68	1515	19.901,20	238.814,40

CAIXA BANK (CAÑADA) - 2018

Capital Pendiente Anterior	fecha	Intereses	Capital	Cuota	Capital Pendiente
25.329,81	01/01/2018	94,94	471,89	566,83	24.857,92
24.857,92	01/02/2018	93,18	473,64	566,82	24.384,28
24.384,28	01/03/2018	91,40	475,43	566,83	23.908,85
23.908,85	01/04/2018	89,62	477,20	566,82	23.431,65
23.431,65	01/05/2018	87,83	479,00	566,83	22.952,65
22.952,65	01/06/2018	86,03	480,79	566,82	22.471,86
22.471,86	01/07/2018	84,23	482,60	566,83	21.989,26
21.989,26	01/08/2018	82,42	484,40	566,82	21.504,86
21.504,86	01/09/2018	80,61	486,21	566,82	21.018,65
21.018,65	01/10/2018	78,78	488,05	566,83	20.530,60
20.530,60	01/11/2018	76,96	489,86	566,82	20.040,74
20.040,74	01/12/2018	75,12	491,71	566,83	19.549,03
		1.021,12	5.780,78		

CAIXA BANK (ROSARIO) - 2018

Capital Pendiente Anterior	fecha	Intereses	Capital	Cuota	Capital Pendiente
250.127,77	01/01/2018	957,78	5.645,97	6.603,74	244.481,80
244.481,80	01/02/2018	936,16	5.667,58	6.603,74	238.814,22
238.814,22	01/03/2018	914,46	5.689,28	6.603,74	233.124,94
233.124,94	01/04/2018	892,67	5.711,07	6.603,74	227.413,87
227.413,87	01/05/2018	870,81	5.732,94	6.603,74	221.680,93
221.680,93	01/06/2018	848,85	5.754,89	6.603,74	215.926,04
215.926,04	01/07/2018	826,82	5.776,93	6.603,74	210.149,11
210.149,11	01/08/2018	804,70	5.799,05	6.603,74	204.350,06
204.350,06	01/09/2018	782,49	5.821,25	6.603,74	198.528,80
198.528,80	01/10/2018	760,20	5.843,54	6.603,74	192.685,26
192.685,26	01/11/2018	737,82	5.865,92	6.603,74	186.819,34
186.819,34	01/12/2018	715,37	5.888,38	6.603,74	180.930,96
		10.048,12	69.196,81		

Asímismo se incluye en este capítulo el pago de los intereses del fraccionamiento que actualmente se está abonando tras de AJD, lo cual supone un importe de 7.108,42.-€.

En resumen los Gastos financieros son los siguientes:

GASTOS CAPÍTULO 3: "Gastos Financieros"

Actuación	Gastos financieros
II Plan Vivienda (B.Santander)	10.887,16
Plan Aparcamientos (Caixa+Bankia)	249.883,64
B. Sabadell (ICO)	307,18
Intereses AJD fraccionamiento	7.108,42
	268.186,40

Capítulo IX. Amortizaciones y otras deudas.

En este capítulo se recogen las amortizaciones de préstamos, que la EMVS tiene ya suscritos con distintas Entidades.

A la vista de los cuadros anteriormente relacionados, se extraen los datos referentes a las amortizaciones que se incluyen en este Capítulo.

Este importe asciende a un total de 408.164,45.-€, teniendo en cuenta, por el principio de prudencia, la totalidad de los préstamos sin amortizaciones parciales anteriores a los devengos correspondientes, a excepción de los préstamos de Bankia sobre los que se estima realizar una amortización de 1.000.000,00.-€ adicional con el objetivo principal de ir reduciendo el endeudamiento.

Por otro lado, se ha tenido en cuenta el importe de amortización de los aparcamientos cuya venta se estima y cuyo préstamo habría que amortizar, lo cual asciende a un total de 150.000,00.-€ (amortización de 30 plazas que tienen préstamo de 5.000,00.-€ cada una).

Este capítulo incluye el pago de las cantidades a abonar de AJD, en virtud, del aplazamiento/fraccionamiento concedido, lo que supone un importe de 123.889,29.-€.

De esta forma, el importe total del Capítulo 9 "Amortizaciones y otras deudas" asciende a un total de 1.450.138,80.-€ que se desglosa como sigue:

GASTOS CAPÍTULO 9: "Amortizaciones y otras deudas"

Actuación	Gastos financieros
II Plan Vivienda (B.Santander)	47.701,08
Plan Aparcamientos (Caixa)	74.977,59
Plan Aparcamientos Bankia	1.000.000
B. Sabadell (ICO)	53.570,85
Venta de plazas	150.000,00
Pago AJD	123.889,29
	1.450.138,81

En Torrejón de Ardoz, a 17 de octubre de 2017