

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



P.A.I.F.
Programa de Actuación, Inversión y
Financiación
2024

En Torrejón de Ardoz, a 31 de octubre de 2023

G A S T O S		
Capítulo	Concepto	Importe
2	Gastos Jurídicos	50,000.00
2	Retribuciones a los no consejeros	28,235.16
2	Licencias y Tasas	84,000.00
2	Auditoría/Abogacía/Asesores	32,959.50
2	Primas Seguros	30,000.00
2	Comunicaciones Postales	500.00
2	Gastos Inmovilizado	350,431.79
2	Reparación y conservación	250,000.00
2	Mat. Oficina ord. No inventariable	5,000.00
2	Asistencia Técnica	391,503.58
3	Gastos Financieros	314,370.79
9	Pasivos Financieros (Amortizaciones)	732,845.21
TOTAL		2,269,846.03

I N G R E S O S		
Capítulo	Concepto	Importe
3	Ventas de Existencias y prestación de servicios	1,994,027.15
5	Ingresos patrimoniales	60,500.00
9	Anticipos de clientes	215,318.88
TOTAL		2,269,846.03

ESTADO DE PREVISION DE INGRESOS Y GASTOS 2024

INGRESOS	
CAP. 1 Impuestos Directos	-
CAP. 2 Impuestos Indirectos	-
CAP. 3 Ventas de Existencias y Prestación de Servicio	1,994,027.15
CAP. 4 Transferencias corrientes	
CAP. 5 Ingresos patrimoniales	60,500.00
CAP. 7 Transferencias de capital	
CAP. 8 Activos Financieros	-
CAP. 9 Pasivos financieros	215,318.88
TOTAL	2,269,846.03

GASTOS	
CAP. 1 Gastos de Personal	-
CAP. 2 Gastos en bienes corrientes y servicios	1,222,630.03
CAP. 3 Gastos Financieros	314,370.79
CAP. 4 Transferencias Corrientes	-
CAP. 6 Inversiones	-
CAP. 7 Transferencias de capital	
CAP. 8 Activos Financieros	-
CAP. 9 Amortizaciones	732,845.21
CAP.9 Subv. Reintegrable Plan Vivienda	
TOTAL	2,269,846.03

INFORME ECONOMICO-FINANCIERO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN INVERSIONES Y FINANCIACIÓN 2.024

Actuaciones previstas a realizar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Torrejón de Ardoz, S.A. durante el año 2.024.

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 encargue o encomiende, tiene previsto durante el próximo ejercicio 2024 el inicio, la continuación o la finalización 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
- Plan Municipal de Vivienda 2018-2020:
 - Parcela M-27.3 de “Soto de Henares”
 - Parcela RMP-9 de “Conexión Alcalá”
 - Parcela RMP 8-A de “Conexión Alcalá”
- Plan de la Comunidad de Madrid “Plan Barrios”
 -

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 2024, recoge unos estados de ingresos y gastos equilibrados, siendo el importe total en Euros de 2.269.846,03 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: Durante el mes de junio del 2024 vencerán la totalidad de los contratos arrendamiento de las 1.434 plazas de aparcamientos de titularidad de la EMVS que actualmente están ocupadas, momento en el que se realizará una campaña de comercialización y venta de las mismas, estimándose que existirá una fuerte demanda al no existir oferta de plazas para alquiler. Se estima la venta en escritura pública de 133 plazas de aparcamiento al precio que en su momento apruebe el Consejo de Administración, que a falta de referencia concreta, se aplica para el presente presupuesto, el precio medio pagado por plazas de aparcamientos similares en el ejercicio anterior, es decir, 8.954,00.-€ cada una IVA incluido, lo cual asciende a un total de 1.190.882,00.-€, IVA incluido.

Tras la prórroga del alquiler de las plazas de aparcamiento de Torrelista 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 500 plazas, lo cual supone al año unos ingresos por importe de 120.470,70.-€, IVA incluido.

Asimismo la prórroga del alquiler de las plazas de aparcamiento de Barrio Verde, también 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 210 plazas, lo cual supone al año unos ingresos por importe de 50.524,66.-€, IVA incluido.

Por otro lado, y teniendo en cuenta también la duración de los contratos de alquiler de las plazas de aparcamiento de Juncal a 30,00.-€ (IVA incluido), que suponen 24,79.-€ 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 228 plazas, lo cual supone al año unos ingresos por importe de 82.069,22.-€, IVA incluido.

De igual modo, la estimación del alquiler de las plazas de aparcamiento de Parque Cataluña, también a 30,00.-€ (IVA incluido), que suponen 24,79.-€ 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 68 plazas, lo cual supone al año unos ingresos por importe de 24.477,67.-€, IVA incluido.

Asimismo, el Consejo de Administración de la EMVS acordó en el año 2019 ofrecer en arrendamiento las plazas de aparcamiento ubicadas en el Aparcamiento Subterráneo "Fresnos- Caja del Arte", a un precio de 20,00.-€ (IVA incluido), que suponen 16,53.-€ por plaza de ingresos sin IVA; teniendo en cuenta los contratos de alquiler suscritos actualmente, se estima que para el año que viene, siendo conservadores en las previsiones, se establezca en la cifra de alquiler de 403 plazas, lo cual supone al año unos ingresos por importe de 96.846,22.-€.

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 18 plazas de aparcamiento de las ubicadas en la calle Carmen Laforet y 8 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, más IVA, los ingresos para el ejercicio 2023 respecto de esta actuatividad se establecen en 12.480,81.-€, IVA incluido.

En cuanto a los locales comerciales ubicados en la Parcela M-27.3 "Soto de Henares", cuya venta ni precio ha sido fijado por el Consejo de Administración de la EMVS y estimándose que no se procedería a su realización, en el año 2023 se ha procedido al arrendamiento de los mismos con una renta anual de 12.000 euros más impuestos, comenzando el devengo de la renta en el mes de mayo de 2025, no teniendo repercusión en el presente presupuesto.

Igualmente se procederá a la venta de uno de los pisos de la promoción ejecutada sobre la parcela RMP-8A "Soto Norte" por la parte que corresponde al 80% del precio no adelantado por los compradores y que asciende a la cantidad de 66.680,46 euros.

Se procederá a la venta de uno de los pisos de la promoción ejecutada sobre la parcela RMP-9 "Soto Norte" por la parte que corresponde al 80% del precio no adelantado por los compradores y que asciende a la cantidad de 131.971,20 euros.

En cuanto a los locales comerciales ubicados en la Parcela M-7.A se estima que se procederá a su venta en el presente ejercicio siendo el importe estimado por cada inmueble de 108.812,11 euros, IVA incluido, dando un montante total para el presente presupuesto de 217.624,21 euros.

INGRESOS CAPÍTULO 3: “Venta de Existencias y Prestación de Servicios”

Actuación	nº Inmuebles	Importe medio de venta	Importe total de venta
Plazas de aparcamiento	133	8.954,00	1.190.882,00
Alquiler plazas aparcamiento Torrepista	500	240,94	120.470,70
Alquiler plazas aparcamiento Barrio Verde	210	240,59	50.524,66
Alquiler plazas aparcamiento Juncal	228	359,95	82.069,22
Alquiler plazas aparcamiento Parque Cataluña	68	359,97	24.477,67
Alquiler plazas aparcamiento Fresnos	403	240,31	96.846,22
Alquiler plazas Ayuntamiento	26	480,03	12.480,81
Locales comerciales (M-7.A)	2	108.812,11	217.624,21
Escrituración Pisos RMP8 y RMP9A	2		198.651,66
			1.994.027,15

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.

Consideramos que en el presente ejercicio no existirá ninguna subvención para la gestión de la EMVS como Ente Gestor de las ayudas a rehabilitación.

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. Para el presente ejercicio y los 30 años siguientes se reduce el importe cobrado por el derecho de superficie a 50.000 euros/año, que con el IVA correspondiente, asciende a 60.500 euros.

INGRESOS CAPÍTULO 5: "Ingresos Patrimoniales"

Actuación	Ingreso previsto
Derecho de superficie	60.500,00
	<u>60.500,00.-</u>

Capítulo IX. Pasivos financieros

Este capítulo de ingresos se corresponde por un lado con los anticipos de clientes derivados de la venta de las plazas de garaje financiadas en 144 cuotas y cuyos contratos datan del año 2012 en su gran mayoría.

En cuanto a la venta de plazas de garaje con pago aplazado, actualmente se tienen en vigor 164 contratos distribuidas en distintos aparcamientos del Plan Municipal de Aparcamientos Subterráneos, lo cual supone unos ingresos anuales de 1.312,92.-€ IVA incluido por plaza al año, lo que arroja un ingreso anual por este concepto de 215.318,88.-€, IVA incluido.

En resumen, ingresos por anticipos de clientes para el ejercicio 2024 son los siguientes:

INGRESOS CAPÍTULO 9: "Anticipos de Clientes"

Actuación	Ingreso previsto
Remesa 89 Vta a plazos Plazas Garaje	215.318,88
Anticipos por nuevas comercializaciones	0,00
	215.318,88.-€

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 2024 atendiendo a las actuaciones y actividades a desarrollar, así como a los gastos realmente incurridos en los últimos ejercicios para los distintos conceptos.

- a) Gastos jurídicos: Los gastos incluidos en esta partida son los derivados de Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, Registros y Notarías:

NOTARÍA Y REGISTRO	
Concepto	Importe
Registro	20.000,00
Notaría	30.000,00
TOTAL	50.000,00

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

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
Interventor General	21/07/2015	882,35	10.588,20
		2.352,93	28.235,16

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 2023 por parte del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz asciende a 84.000,00 € por, estando las plusvalías municipales pendiente de resolución de los distintos recursos presentados.

LICENCIAS, TASAS E IMPUESTOS	
Concepto	Importe
IBIs	84.000,00
Plusvalías	0,00
TOTAL	84.000,00.-€

d) Auditoría, Abogacía, Asesores y Servicios Bancarios: Se estima para esta partida un importe de 32.959,50,00.-€ para el pago de estos servicios, siendo el desglose el siguiente:

Concepto	Importe
Auditoría	5.989,50
Tasaciones	8.470,00
Comisiones Bancarias	18.500,00
TOTAL	32.959,50.-€

e) Primas de seguros: Se estima el pago de diversos seguros como decenales de la promociones en curso, seguro de responsabilidad civil, seguros de responsabilidad civil de administradores y altos cargos, por importe de 30.000,00.-€

f) Comunicaciones Postales: Este gasto se estima en 500,00.-€ atendiendo al gasto por este concepto a 31 de diciembre de 2023.

g) Gastos inmovilizado: Este concepto de gasto integra los gastos de Comunidad de Propietarios de todos aquellos inmuebles propiedad de la EMVS asciende a 350.431,79 euros.

COMUNIDADES

2024	NOMBRE DE CALLE	Año
M-23.2	Calle Mariano Benlliure, 2	307.56
M-27.3	Calle Dulce Chacón	2,520.00
M-7.7	Calle Lola Anglada, 1	1,327.68
M-10.A	Calle María de Zayas, 2	3,636.00
R-8	Calle Portugal, 1	6,775.92
R-13.3	FRANCIA 9	5,200.56
R-14.1	Paseo de la Convivencia, 4	3,917.16
M-7.A	Calle Rosalía de Castro, 4	10,772.88
Torrepista	TORREPISTA (Calle Pedro Rodriguez de Campomanes, 4)	86,940.00
Rosario	ROSARIO (calle Oxígeno 15)	1,884.60
Bº Verde	BARRIO VERDE (Calle Pedro R. de Campmanes, 5)	27,150.24
Fresnos	FRESNOS (Calle Joaquín Blume, 4)	79,044.00
Cañada	CAÑADA (Calle Cerezo, 2)	1,468.80
Juncal	JUNCAL (Calle Brasil, 9)	44,352.00
Cataluña	CATALUÑA (Plaza Jerónimo Feijoo, 1)	18,408.00
Veredillas	Calle Florencia, 9	288.00
	Salvador Dali	26,268.00
	Carmen Laforet	17,532.00
		337,793.40

TOTAL CUOTAS COMUNIDAD PROPIETARIOS	337,793.40
TOTAL DERRAMAS	12,638.39

350,431.79

Por otro lado destacar que este ejercicio no se incluye en este capítulo la amortización del inmovilizado de la sociedad, que está estimado en 158.867,94.-€ para el ejercicio 2024, mientras que sí se incluyó en años anteriores al 2019, puesto que realmente no supone ingresos ni gastos, sino depreciaciones que se verán reflejadas en los balances de la sociedad

h) Reparación y conservación: El importe de este concepto de gasto para el ejercicio 2024 se estima en 250.000,00.-€, el cual se deriva de las reparaciones que se estima realizar por posibles desperfectos en el ejercicio fundamentalmente en la reforma de unos de los parquin de la EMVS.

i) Mat. Oficina ord. No inventariable: Se estima este gasto en 5.000,00.-€, se realiza la estimación atendiendo al gasto real efectivo del ejercicio 2023.

j) Asistencia técnica: Se incluyen como gastos en este concepto los derivados del contrato suscrito entre la EMVS y la empresa contratada para prestación del servicio de apoyo, mantenimiento y asistencia en la gestión de la EMVS. Se han calculado los honorarios, en virtud de dicho contrato, para todo el ejercicio 2024 en función de las actuaciones previstas. El importe total calculado asciende a un total de **391.503,58.-€**.

	AÑO 2022
PARTE FIJA	300.000,00
PARTE VARIABLE	91.503,58
TOTAL ASIST TEC EJERCICIO 2024	391.503,58

TOTAL GASTOS CAPÍTULO 2: “Gastos corrientes y servicios”

Descripción	PAIF 2023	PAIF 2024
Gastos Jurídicos	50.000,00	50.000,00
Retribuciones a no Consejeros	28.235,16	28.235,16
Licencias y Tasas	354.000,00	84.000,00
Auditoría / Abogacía / Asesores	32.959,50	32.959,50
Primas Seguros	30.000,00	30.000,00

Comunicaciones Postales	500,00	500,00
Gastos Inmovilizado	352.283,40	350.431,79
Reparación y conservación	20.000,00	250.000,00
Mat. Oficina ord. No inventariable	5.000,00	5.000,00
Asistencia Técnica	410.999,94	391.503,58
Asistencia Técnica	2.608.768,99	
TOTAL :	3.892.746,99	1.222.630,03

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 314.370,79.-€, conforme al principio de prudencia ya atendiendo a las resoluciones de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera.

El cálculo de estos gastos de desglosa como sigue:

LA CAIXA TORREPISTA 2024

Capital Pendiente Anterior	fecha	Intereses	Capital	Cuota	Capital Pendiente
2,370,153.72	01/01/2024	10,343.75	22,074.25	32,418.00	2,348,079.47
2,348,079.47	01/02/2024	10,247.41	22,170.59	32,418.00	2,325,908.88
2,325,908.88	01/03/2024	10,150.65	22,267.35	32,418.00	2,303,641.53
2,303,641.53	01/04/2024	10,053.48	22,364.52	32,418.00	2,281,277.01
2,281,277.01	01/05/2024	9,955.87	22,462.13	32,418.00	2,258,814.88
2,258,814.88	01/06/2024	9,857.84	22,560.16	32,418.00	2,236,254.72
2,236,254.72	01/07/2024	9,759.39	22,658.61	32,418.00	2,213,596.11
2,213,596.11	01/08/2024	9,660.50	22,757.50	32,418.00	2,190,838.61
2,190,838.61	01/09/2024	9,561.18	22,856.82	32,418.00	2,167,981.80
2,167,981.80	01/10/2024	9,461.43	22,956.57	32,418.00	2,145,025.23
2,145,025.23	01/11/2024	9,361.25	23,056.75	32,418.00	2,121,968.48
2,121,968.48	01/12/2024	9,260.62	23,157.38	32,418.00	2,098,811.10
		117,673.38	271,342.62		

Número de préstamos	458	117,673.38	271,342.62
----------------------------	------------	-------------------	-------------------

LA CAIXA FRESNOS 2024

Capital Pendiente Anterior	fecha	Intereses	Capital	Cuota	Capital Pendiente
3,036,381.12	01/01/2023	13,251.27	28,198.73	41,450.00	3,008,182.39
3,008,182.39	01/02/2023	13,128.21	28,321.79	41,450.00	2,979,860.60
2,979,860.60	01/03/2023	13,004.61	28,445.39	41,450.00	2,951,415.21
2,951,415.21	01/04/2023	12,880.47	28,569.53	41,450.00	2,922,845.68
2,922,845.68	01/05/2023	12,755.79	28,694.21	41,450.00	2,894,151.46
2,894,151.46	01/06/2023	12,630.56	28,819.44	41,450.00	2,865,332.02
2,865,332.02	01/07/2023	12,504.79	28,945.21	41,450.00	2,836,386.81
2,836,386.81	01/08/2023	12,378.46	29,071.54	41,450.00	2,807,315.28
2,807,315.28	01/09/2023	12,251.59	29,198.41	41,450.00	2,778,116.87
2,778,116.87	01/10/2023	12,124.17	29,325.83	41,450.00	2,748,791.03
2,748,791.03	01/11/2023	11,996.18	29,453.82	41,450.00	2,719,337.21
2,719,337.21	01/12/2023	11,867.64	29,582.36	41,450.00	2,689,754.85
		150,773.73	346,626.27		

Número de préstamos	603	150,773.73	346,626.27
----------------------------	------------	-------------------	-------------------

LA CAIXA JUNCAL 2024

Capital Pendiente Anterior	fecha	Intereses	Capital	Cuota	Capital Pendiente
1,036,850.49	01/01/2023	4,029.89	9,370.11	13,400.00	1,027,480.38
1,027,480.38	01/02/2023	3,993.47	9,406.53	13,400.00	1,018,073.86
1,018,073.86	01/03/2023	3,956.91	9,443.09	13,400.00	1,008,630.77
1,008,630.77	01/04/2023	3,920.21	9,479.79	13,400.00	999,150.98
999,150.98	01/05/2023	3,883.37	9,516.63	13,400.00	989,634.35
989,634.35	01/06/2023	3,846.38	9,553.62	13,400.00	980,080.73
980,080.73	01/07/2023	3,809.25	9,590.75	13,400.00	970,489.97
970,489.97	01/08/2023	3,771.97	9,628.03	13,400.00	960,861.95
960,861.95	01/09/2023	3,734.55	9,665.45	13,400.00	951,196.50
951,196.50	01/10/2023	3,696.98	9,703.02	13,400.00	941,493.48
941,493.48	01/11/2023	3,659.27	9,740.73	13,400.00	931,752.75
931,752.75	01/12/2023	3,621.41	9,778.59	13,400.00	921,974.16
		45,923.67	114,876.33		

Número de préstamos	193	45,923.67	114,876.33
----------------------------	------------	------------------	-------------------

En resumen los gastos financieros son los siguientes:

Entidad	Parcela	Total
La Caixa	Torrepista	117.673,38
La Caixa	Fresnos	150.773,73
La Caixa	Juncal	45.923,67
TOTAL		314.370,79

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 se ha calculado teniendo en cuenta, por el principio de prudencia, la totalidad de los préstamos sin amortizaciones parciales anteriores a los devengos correspondientes y que asciende a la cantidad de 732.845,21 euros.

De esta forma, el importe total del Capítulo 9 “Amortizaciones y otras deudas” asciende a un total de 732.845,21.-€ que se desglosa como sigue:

GASTOS CAPÍTULO 9: “Amortizaciones y otras deudas”

Entidad	Parcela	Total
La Caixa	Torrepista	271.342,62
La Caixa	Fresnos	346.626,27
La Caixa	Juncal	114.876,33
TOTAL		732.845,21

En Torrejón de Ardoz, a 31 de octubre de 2023