

MEMORIA DEL PRESUPUESTO PARA 2012

a) Actividades desarrolladas en 2011

a.1) Inversiones 2011:

La actividad principal de la EMVS durante el ejercicio 2011 ha consistido en la continuación de las ejecuciones de promociones calificadas de promoción pública en alquiler y en venta.

En cuanto a las subvenciones a particulares, se ha continuado la gestión de ayudas en las diferentes áreas de rehabilitación declaradas en el municipio, así como la gestión de ayudas derivadas de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), a las familias con menores recursos para la rehabilitación de sus viviendas.

En total, durante el año 2011 se gestionarán ayudas por importe de 18,65 millones de euros provenientes de las tres administraciones: Ministerio de Fomento, Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid.

Dentro de los programas sociales presupuestados para el año 2011 se continúa con el programa para la erradicación de la infravivienda, estando prevista en este ejercicio la finalización del desmantelamiento de Las Mimbreras y la continuación de Santa Catalina y Puerta de Hierro. La ejecución prevista asciende al 100% del presupuesto del año por un importe de 9,00 millones de euros.

Asimismo, se continúa trabajando en la remodelación del Bº de San Cristóbal de los Ángeles mediante la adquisición y remodelación de aquellas viviendas cuyos propietarios no pueden acometer las obras de reestructuración llevando a cabo los realojos de las familias afectadas y en todas aquellas intervenciones que supongan la erradicación de la infravivienda. Se estima un gasto previsto para el año 2011 de 3,16 millones de euros.

a.2) Previsión gastos e ingresos 2011 y explicación desviaciones:

En el ejercicio 2011 está prevista la entrega de unas 900 viviendas en venta con sus anejos vinculados, 332 plazas de garaje no vinculados y la venta de 1.457,20 m² de locales comerciales, que arrojarán un importe de ventas de 153,98 millones de euros.

Por alquileres se ingresarán 11,50 millones de euros, estando prevista la entrega de unas 500 nuevas viviendas en alquiler. Por ventas de suelo de proindivisos y suelo libre, se ingresarán 0,70 millones de euros. En total la cifra de ventas ascenderá a 154,69 millones de euros.

En otros ingresos de explotación se ha previsto los ingresos del Ayuntamiento por subvención a la explotación, para la realización de infraestructuras en las áreas de rehabilitación y la subvención recibida para la erradicación de poblados. Asimismo, se recogen aquí las subvenciones de otras administraciones para la realización de obras de infraestructuras.

En total se aplicarán 34,87 millones de euros del Ayuntamiento de Madrid y 5,85 millones de euros de la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Vivienda.

En cuanto a los gastos de personal y otros gastos de explotación, éstos ascenderán a 17,14 millones de euros por un lado y 51,20 millones por otro, lo que supone un descenso del 1.6% respecto a la cifra presupuestada inicialmente para gastos de personal y 0,75% de descenso respecto a los gastos de explotación presupuestados.

Por la enajenación del inmovilizado se obtendrá una rentabilidad de 12,88 millones de euros.

Así mismo, se aplicarán las subvenciones de capital de los edificios transmitidos y de los edificios en amortización por un importe de 6,36 millones de euros.

En cuanto a los gastos financieros, éstos descenderán respecto a lo presupuestado inicialmente en 2.011 debido a un menor nivel de disposiciones de préstamos en el ejercicio.

a.3) Análisis gastos e ingresos más relevantes

Los principales ingresos de la Sociedad proceden de su actividad de venta y alquiler de viviendas, calificadas de protección pública de acuerdo con los planes de vivienda que regulan cada una de las promociones.

Según esto, la cifra de negocios arroja un importe de 167,30 millones de euros.

Para cubrir parte de los gastos de explotación de la Sociedad, el Ayuntamiento destinará en 2.011 un total de 20,0 millones de euros como subvenciones a la explotación.

Por último, en 2.011 la Sociedad ha procedido a la enajenación de parte de su inmovilizado mediante subasta pública y así ir rebajando los gastos de mantenimiento y financieros que la sociedad está soportando.

En cuanto a los gastos de personal y otros gastos de explotación, se siguen en una política de contención y disminución respecto a ejercicios anteriores.

a.4) Política empresarial de la sociedad

La política empresarial se dirige a una contención de los gastos de funcionamiento mediante una mejora de la gestión del patrimonio, un control de los gastos en la ejecución de la vivienda protegida, de forma que la rentabilidad de las promociones destinadas a adjudicatarios con mayores niveles de renta compensen a aquellas otras destinadas a adjudicatarios con menores recursos y por tanto con menor rentabilidad.

En general, las vías de actuación de la Sociedad se encaminan, por un lado, a la continuación de adjudicaciones de viviendas destinadas a la venta, en VPPB y VPPL, para adjudicatarios con niveles de ingresos de hasta 5.5 veces el IPREM y 7.5 veces el IPREM respectivamente y por otro lado la continuación de convocatorias para la adjudicación de viviendas en alquiler con opción de compra para niveles de ingresos de hasta 5.5 veces el IPREM y viviendas en alquiler para jóvenes con niveles de ingresos de hasta 1.5 veces el IPREM.

Asimismo la EMVS continuará gestionando el servicio municipal de alquiler con la gestión de más de 17.000 viviendas.

b) Objetivos para 2012

b.1) Objetivos y líneas de actuación

Durante el ejercicio 2.012 la EMVS acometerá diversos programas, siendo los más relevantes los siguientes:

1.- EJECUCIÓN DE OBRAS

La ejecución de obras ascenderá, según se refleja en la cifra de aprovisionamientos de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, a 128,81 millones de euros. Esta cifra se desglosa en las siguientes actuaciones:

	Importe en millones de euros
o Compra de suelo	20,00
o Adquisición de edificios para adquisición y remodelación S. Cristobal	3,00
o Urbanización cocheras Bravo Murillo	0,15
o Infraestructura en Ciudad de los Ángeles	2,09
o Infraestructura Ntra. Sra. Loreto.....	0,55
o Urbanización Ecobarrios-La Rosilla	2,29
o Ejecuciones de obra	100,73

Total	128,81

Asimismo, la ejecución de obras destinadas al alquiler ascenderán a 33 millones de euros que irán a incrementar las cifras de inmovilizado de la sociedad.

Por regímenes está prevista la construcción de 6.6.694 distribuidas de la siguiente manera:

	Importe en millones de euros
o VPO Especial venta (388 viviendas)	8,51
o VPPB (3.502 viviendas).....	58,67
o VPPL (1.783 viviendas)	43,56
o VPPA OC/OCJ (429 viviendas)	15,52
o VPPA 10 años (459 viviendas).....	11,36
o VPO Especial Alquiler (133 viviendas)	6,15

Así mismo, se realizarán obras de reparación y mantenimiento de viviendas propias y demoliciones por un importe de 10,08 millones de euros.

También está prevista la compra de suelo por importe de 20,0 millones de euros, así como, la adquisición de viviendas para erradicación de infravivienda y la continuación de las obras de infraestructura en las diferentes áreas declaradas, por los importes citados en la relación anterior.

2.- SUBVENCIONES A PARTICULARES

Está previsto continuar con la gestión de las ayudas a la rehabilitación privada procedentes de los Convenios de Rehabilitación de las distintas Áreas declaradas en el municipio de Madrid.

Así mismo, desde la EMVS se tramitan las ayudas a la ITE y ayudas complementarias a la rehabilitación privada en las áreas de rehabilitación concedidas por el Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid.

El importe presupuestado para el 2.012 asciende a 19,77 millones de euros, cuyo desglose es el siguiente:

	Importe en millones de euros
o A.R.C.H. Ampliación Huertas	1,38
o A.R.C.H. Hortaleza	0,77
o A.R.C.H Jacinto Benavente	0,34
o A.R.I. Pez Luna	1,42
o A.R.I. Recinto Amurallado Siglo XII	0,93
o Otras Áreas/Rehabilitación Local	9,30
o I.T.E.	4,50
o Ayudas sostenibilidad	1,00
o Informes ITE y Otros Informes	0,13

Para la financiación de estas actuaciones el Ayuntamiento de Madrid aportará la cantidad de 12,45 millones de euros, la Comunidad de Madrid aportará 3,35 millones de euros y el Ministerio de Vivienda 3,83 millones de euros.

3.- PROGRAMAS SOCIALES:

La inversión prevista en el ejercicio 2.012 asciende a 19,34 millones de euros. Las actuaciones previstas se centran fundamentalmente en:

- a. Continuación del programa de desmantelamiento de los Poblados Marginales del Municipio. Con este fin, la EMVS entregará, según el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad de Madrid, la cantidad de 7,84 millones de euros para la continuación de actuaciones en la erradicación de infravivienda.
- b. Para la adquisición de viviendas y/o edificios en los que haya infravivienda y sus actuales propietarios no puedan hacerse cargo de su remodelación se destinarán 3 millones de euros.
- c. Red de vivienda Solidaria: se pondrán a disposición de las familias mas desfavorecidas una bolsa de viviendas para ser gestionadas a través de distintas asociaciones sin ánimo de lucro.
- d. Programa de mayores: se pondrán a disposición de los mayores que no dispongan de una vivienda adecuada a su estado físico una serie de viviendas que les permitan mejorar su movilidad.

4.- ACTUACIONES DE INNOVACIÓN RESIDENCIAL

Se continúan los proyectos iniciados por la EMVS, cofinanciados por la Unión Europea, con el objetivo de llevar la sostenibilidad al campo de la vivienda social, incorporando criterios de ahorro energético, reducción de emisiones de CO², introducción de medidas que reduzcan el impacto medioambiental de la construcción. Los proyectos que están en marcha son:

- a. Actuaciones de sostenibilidad y estrategias de I+D+i: Se ha presupuestado un total de 0,36 millones de € para instalaciones especiales, estudios, proyectos y monitorización, proyectos de investigación y asesorías y asistencias técnicas. Se trata de proyectos , estudios previos y evaluaciones posteriores de los mismos que nos permitan implementar plenamente conceptos como la eficiencia energética en las instalaciones y aspectos que integren la idea de sostenibilidad para optimizar el ahorro de los recursos y reducir las emisiones de CO² a la atmósfera. El aumento de la calidad de vida de los ciudadanos y la sostenibilidad constituyen uno de los ejes de la EMVS, por lo que se hace necesaria la realización de actos y actividades donde las estrategias basadas en la I+D+i sean el pilar fundamental.
- b. Comienzan 2 nuevos programas acogidos al programa INNPACTO del Ministerio de Ciencia e Innovación:
 - SHERIFF: "Sistema Híbrido y económico de Rehabilitación Integral Flexible de Fachadas" cuyo objetivo principal es fomentar las actuaciones de rehabilitación energética de las fachadas de los edificios, duración 4 años y la EMVS participa como demostrador del sistema desarrollado en el proyecto.
 - SIREIN+: "Rehabilitación energética de edificios existentes, como solución a la necesaria reconcesión en términos de innovación tecnológica y de creación de empleo" cuya duración es de 4 años

Hay que destacar la participación de la EMVS, S.A. en los Planes especiales de Inversión de los distritos de Latina, Tetuán, Vicálvaro, Villaverde, Puente de Vallecas y Villa de Vallecas en el presupuesto 2.012 con las siguientes actuaciones:

- 1.- Programa de promoción de viviendas públicas a precio tasado y de alquiler para jóvenes en el distrito de Villaverde por importe de 21,6 millones de euros.
- 2.- Desmantelamiento del poblado de Santa Catalina en el distrito de Puente de Vallecas por importe de 2,5 millones de euros.
- 6.- Programa de promoción de vivienda pública a precio tasado y de alquiler para jóvenes en el distrito de Villa de Vallecas por importe de 28,8 millones de euros y la urbanización del ámbito de la Rosilla 2,29 millones de euros.

b.2) Resultados de la sociedad (ingresos, gastos, modificaciones significativas, otros datos de interés).

El resultado de la EMVS para el ejercicio 2.012 arroja un saldo equilibrado entre los gastos y los ingresos de la Sociedad, considerando una transferencia corriente del Ayuntamiento de Madrid de 20,00 millones de euros.

Los gastos e ingresos de la Sociedad previstos para 2.012, según se desprende de la cuenta de pérdidas y ganancias son los siguientes (en millones de euros):

<u>GASTOS</u>	<u>PPTO. 2.011</u>	<u>PPTO. 2.012</u>
Aprovisionamientos	186,42	135,30
Gastos de personal	17,42	16,76
Dotaciones amortización	8,73	7,90
Variación provisiones tráfico	6,70	5,00
Gastos de explotación	44,90	45,83
Gastos financieros	34,00	34,00
TOTAL GASTOS	298,16	244,78
<u>INGRESOS</u>	<u>PPTO. 2.011</u>	<u>PPTO. 2.012</u>
Ventas / Alquileres	210,41	139,54
Prestación de Servicios	1,10	0,78
Incremento de existencias	17,08	16,88
Otros ingresos explotación	47,15	45,54
Ingresos financieros	1,50	0,90
Subvención de capital	5,87	16,34
Enajenación inmov. Material	15,05	24,8
TOTAL INGRESOS	298,16	244,78

Dentro de la cifra de ventas se recoge:

	Importe en millones de euros
○ Venta de viviendas con sus anejos vinculados	110,01
○ Venta de garajes no vinculados y locales	4,25
○ Rentas de las promociones de alquiler	10,50
○ Ventas de suelo	9,78
○ Otras ventas	5,00

b.3) Política de personal

El presupuesto de gastos de personal para el ejercicio 2.012 asciende a 16,76 millones de euros, lo que supone un descenso del 2,24% respecto al presupuesto de 2.011 por el reajuste del organigrama funcional de la empresa.

c) Memoria de inversiones y financiación de 2012

c.1) Inversiones previstas

Como inversiones previstas se ejecutará obras de promociones en alquiler por 33 millones de euros que irán a incrementar las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, se concederán préstamos a adjudicatarios que no puedan subrogarse en el préstamo hipotecario de sus viviendas por un importe de 1,2 millones de euros que incrementarán el inmovilizado financiero y se adquirirán aplicaciones informáticas e instalaciones técnicas y maquinaria por importe de 1 millones de euros.

c.2) Financiación

1.- PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

La mayor parte de la financiación de la sociedad proviene de la formalización de préstamos hipotecarios.

Durante el ejercicio 2.012 se irá disponiendo de préstamos ya formalizados en ejercicios anteriores, en función del ritmo de la obra, y se formalizarán nuevos préstamos para la financiación de adquisiciones de suelo y el inicio de nuevas promociones.

Los préstamos otorgados por entidades financieras, financiarán en condiciones especiales las actuaciones de VPO especial, VPP, rehabilitación y adquisiciones de suelo según se establece en el R.D. 2066/2008 con las modificaciones establecidas en el RD 1713/2010 y Decreto 74/2009 de la Comunidad de Madrid sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo.

Se prevé un incremento del endeudamiento de la Sociedad de 41,80 millones de euros como resultado de:

- Disposiciones de préstamos: 143,00 millones
- Subrogaciones/cancelaciones: 76,46 millones
- Amortizaciones: 25,00 millones

2.- APORTACIONES

Las aportaciones previstas para el año 2.012 alcanzan la cantidad de 66,04 millones de euros y provienen de las siguientes administraciones:

2.1- Ayuntamiento de Madrid

A través de Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras se aportará a la EMVS la cantidad de 46,11 millones de euros para los siguientes programas:

	Importe en millones de euros
▪ 3% Tramitación de expedientes (incluye 18% de IVA)	0,53
▪ Subvención a la explotación	20
▪ Subvención al alquiler	3,70
▪ 6% Gestión Plan 18.000	0,20
▪ Gestión Servicio Municipal Alquiler (SMA)	1,65
▪ Desmantelamiento poblados marginales	7,84
▪ Convenio Ciudad de los Angeles	1,79
▪ Reparación Fuente Cascada	0,23
▪ Actuac.prom.vivienda y otras objeto social EMVS	5,48
▪ Adquisición Edif. Erradicación infravivienda	3,00
▪ Urbanización La Rosilla	1,20
▪ Urbanización Cocheras Bravo Murillo	0,15
▪ Actuaciones I+D	0,36

Además el Ayuntamiento aportará 12,45 millones de euros a particulares para la rehabilitación de las viviendas integradas dentro de las Áreas de Rehabilitación declaradas en el municipio y los programas de sostenibilidad e ITE:

	Importe en millones de euros
▪ I.T.E.....	4,5
▪ A.R.C.H. Ampliación Huertas	1,05
▪ A.R.C.H. Hortaleza	0,57
▪ A.R.C.H Jacinto Benavente	0,21
▪ A.R.I. Pez Luna	0,82
▪ A.R.I. Recinto Amurallado Siglo XII	0,22
▪ Otras Áreas/Rehabilitación Local	4,08
▪ Rehabilitación Sostenible	1,00

2.2 – Comunidad de Madrid

A través de la Comunidad de Madrid se financiarán las siguientes actuaciones por un total de 3,65 millones de euros:

	Importe en millones de euros
▪ Z.R.I Ciudad de Los Angeles	0,3
▪ A.R.C.H. Ampliación Huertas	0,32
▪ A.R.C.H. Hortaleza	0,19
▪ A.R.C.H Jacinto Benavente	0,14
▪ A.R.I. Pez Luna	0,60
▪ A.R.I. Recinto Amurallado Siglo XII	0,45
▪ Otras Áreas/Rehabilitación Local	1,65

2.3 – Ministerio de Fomento

A través del Ministerio de Fomento se financiarán las siguientes actuaciones por un total de 3,83 millones de euros:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| ▪ A.R.I. Recinto Amurallado Siglo XII | 0,26 millones |
| ▪ Otras Áreas/Rehabilitación Local | 3,57 millones |

3.- INGRESOS PROPIOS

Los ingresos previstos por venta y alquiler de la EMVS ascienden a un importe de 139,54 millones de euros. Estos ingresos provienen de la previsión de entrega de unas 850 viviendas en venta más la renta de los alquileres de las cerca de 5.000 viviendas que la EMVS tendrá en alquiler en 2.012.

Los ingresos derivados de las viviendas en alquiler ascenderán en el ejercicio 2.012 a 10,5 millones de euros.

Los ingresos previstos por la venta de suelo correspondiente a 4 parcelas asciende a 9,78 millones de euros

Los ingresos previstos por la venta de otros inmuebles ascenderán a 5,00 millones de euros.

Así mismo, se recogen en menor proporción otros ingresos como publicidad, ingresos de vecinos, intereses de préstamos concedidos a los adjudicatarios, prestaciones de servicios, etc, por importe de 4,19 millones de euros.

Los ingresos por venta de inmovilizado ascenderán a 24,80 millones de euros.

Los ingresos propios previstos por la sociedad ascenderán a:

- | | |
|--|---------------------------------|
| ▪ Venta de viviendas/garajes/trasteros vinculados | 110,01 millones de euros |
| ▪ Venta de locales y garajes no vinculados | 4,25 millones de euros |
| ▪ Otras ventas | 14,78 millones de euros |
| TOTAL VENTAS | 114,26 millones de euros |
| ▪ Ingresos por alquiler | 10,50 millones de euros |
| ▪ Otros ingresos (financieros, prest.serv.,inmovilizado) | 29,50,73 millones de euros |

TOTAL RENTABILIDAD VENTAS + RESTO INGRESOS 43,6 millones de euros

c.3) Repercusión de las inversiones y su financiación en los resultados de la sociedad

Según se desprende de los movimientos recogidos en la Cuenta de Origen y Aplicación de Fondos prevista para el ejercicio 2.012, las inversiones presupuestadas para el ejercicio ascienden a 84 millones de euros según la siguiente distribución:

APLICACIÓN DE FONDOS

Adquisiciones de Inmovilizado:

	Importe en millones de euros
• Inmovilizado Inmaterial:	
- Adquisiciones de aplicaciones informáticas	1,07
• Inmovilizado material:	
- Promociones de alquiler en curso	33,03
• Inversiones inmobiliarias	48,68
• Inmovilizado financiero:	
- <u>Préstamos a adquirentes</u>	<u>1,22</u>
TOTAL ADQUISICIÓN DE INMOVILIZADO	84,00
• Amortización de deuda:	102,61 millones de euros
TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS	186,61 millones de euros

ORIGEN DE FONDOS

En cuanto a las fuentes de financiación , según se recoge en esta misma cuenta, los movimientos de Balance previstos para el ejercicio 2.012 son los siguientes:

• Autofinanciación	-49,41 millones de euros
• Subvenciones de capital	8,48 millones de euros
• Financiación a largo plazo	143,26 millones de euros
• Enajenación de inmovilizado	49,78 millones de euros
TOTAL ORIGEN DE FONDOS	152,10 millones de euros
EXCESO DE APLICACIONES	34,51 millones de euros

Las subvenciones de capital recogen los movimientos de balance de las aportaciones de capital del Ayuntamiento para la adquisición de viviendas destinadas al alquiler a familias procedentes de realojos, así como las compras en San Cristóbal de los Ángeles.

En cuanto a la financiación a largo plazo, en ella se recoge una disminución de los préstamos hipotecarios a largo plazo que financian las adquisiciones de suelo, construcción de promociones en venta y alquiler y actuaciones de rehabilitación para el ejercicio 2.012