

MEMORIA DEL PRESUPUESTO PARA 2013

a) Actividades desarrolladas en 2012

a.1) Inversiones 2012:

La actividad principal de la EMVS durante el ejercicio 2012 ha consistido en la continuación de las ejecuciones de promociones calificadas de promoción pública en alquiler y en venta. Durante 2012 se han ejecutado obras en un total de 2.200 viviendas.

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 2012 se gestionarán ayudas por importe de 10,18 millones de euros provenientes del Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Fomento.

Dentro de los programas sociales presupuestados para el año 2012 se continúa con el programa para la erradicación de la infravivienda, estando previsto en este ejercicio el inicio del desmantelamiento del asentamiento en el Ventorro.

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 restructuración. Se estima un gasto previsto para el año 2012 de 3,00 millones de euros.

a.2) Previsión gastos e ingresos 2012 y explicación desviaciones:

En el ejercicio 2012 está prevista la entrega de unas 1.000 viviendas en venta con sus anejos vinculados, 245 plazas de garaje no vinculados y la venta de 1.201,48 m² de locales comerciales, que arrojarán un importe de ventas de 132,15 millones de euros.

Por alquileres se ingresarán 10,90 millones de euros, estando prevista la entrega de unas 400 nuevas viviendas en alquiler. Por ventas de suelo, se ingresarán 3,30 millones de euros y por venta de edificios sin calificar 4,3 millones de €.

Por la gestión de las ayudas a la rehabilitación privada se ingresarán 0,53 millones de €. En total la cifra de negocios ascenderá a 151,43 mill. de €.

La cifra de aprovisionamientos del año 2012 ascenderá 88,43 millones de € y está compuesta por 60,44 millones de obras en promociones destinadas a la venta, 19,69 millones de € en compras de suelo en Arroyo del Fresno, 3,0 millones de € en la adquisición y remodelación de edificios, 0,15 mill. De € en la urbanización de las antiguas cocheras de Bravo Murillo, 2,09 mill. de € en la urbanización del ZRI de Ciudad de los Ángeles, 0,55 millones de € en obras de

urbanización en el ZRI de Ntra. Sra. de Loreto, 2,28 millones de € en obras de urbanización en el ámbito de La Rosilla y por último se destinarán 0,23 millones de € en reparaciones en la Fuente de la Cascada del Parque del Manzanares.

Se recoge en la partida de subvenciones a la explotación del ayuntamiento del ejercicio 2012 una cifra de 38,4 millones de €, compuesta de las siguientes cantidades: 20 millones de € de subvenciones a la explotación, 3,7 millones de € destinados a subvencionar las rentas de alquiler de los adjudicatarios con ingresos más bajos, 1,8 millones de € para las obras de infraestructuras en Ciudad de los Ángeles, 0,55 millones de € para las obras en Ntra. Sra. de Loreto, 0,15 millones en infraestructuras de las antiguas cocheras de Bravo Murillo, 1,5 millones de € para el Servicio Municipal de Alquiler, 7,84 millones de € para el desmantelamientos de los poblados chabolistas, 2,28 millones para las obra de infraestructuras en el ámbito de La Rosilla, , 0,36 millones de € en actuaciones de I+D y 0,23 millones de € para reparar la Fuente de La Cascada del Parque del Manzanares.

Los gastos de personal ascenderán a 15,19 millones de € y los gastos de explotación del patrimonio y de funcionamiento de la sociedad ascenderán a 44,17 millones de €, de los cuales, 10 millones € se destinarán al pago de impuestos, 3,72 millones de € se dotarán para futuras reparaciones, litigios en curso e insolvencias de clientes y 30,44 millones de € serán destinados al gasto de funcionamiento de la sociedad y mantenimiento del patrimonio.

Por la enajenación del inmovilizado se obtendrá una rentabilidad de 6,75 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 9,12 millones de euros.

En cuanto a los gastos financieros, éstos ascenderán a 28,98 millones de € en 2012.

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 151,43 millones de euros.

Para cubrir parte de los gastos de explotación de la Sociedad, el Ayuntamiento destinará en 2.012 un total de 20,0 millones de euros como subvenciones a la explotación, 3,7 millones de € a cubrir parte de las rentas por alquiler de las familias con menores recursos y 1,45 millones de € para el Servicio Municipal de Alquiler.

Por último, en 2.012 la Sociedad procederá a la enajenación de parte de su inmovilizado para ir así 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 disminución respecto a ejercicios anteriores.

a.4) Política empresarial de la sociedad

La política empresarial se dirige a una disminución 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 18.000 viviendas.

a.5) Posibles Desviaciones del Resultado previsto

A la fecha de cierre de este presupuesto se desconoce el deterioro que sufrirán los terrenos e inmuebles de la sociedad y el posible impacto en la cuenta de resultados del ejercicio 2012 por la dotación que hubiera que realizar por esta causa.

Asimismo se ha contemplado en el cierre previsto del año 2012 la venta de parte del inmovilizado que a fecha de cierre de este presupuesto está en fase de negociación, desconociéndose si dicha rentabilidad podrá imputarse en el resultado del año 2012.

b) Objetivos para 2013

b.1) Objetivos y líneas de actuación

Los objetivos de la EMVS en 2013 se centrarán en la terminación de las promociones iniciadas en ejercicios anteriores. La EMVS no acometerá nuevas actuaciones de vivienda protegida y se centrará en la venta y/o alquiler de las viviendas terminadas.

Los programas más relevantes durante el ejercicio 2.013 serán los siguientes:

1.- EJECUCIÓN DE OBRAS

La ejecución de obras de promociones iniciadas en los ejercicios anteriores ascenderá, según se refleja en la cifra de aprovisionamientos de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, a 36,77 millones de euros. Esta cifra se desglosa en las siguientes actuaciones:

Importe en millones de euros

o Adquisición de edificios para adquisición y remodelación S. Cristobal y otros.....	1,50
o Urbanización cocheras Bravo Murillo	0,15
o Infraestructura en Ciudad de los Ángeles	2,00
o Urbanización Los Olivos.....	0,27
o Otras actuaciones de rehabilitación (infraestructuras).....	1,50
o Acondicionamiento medioambiental de suelos.....	0,30
o Ejecuciones de obra.....	31,05

Total	36,77

Asimismo, la ejecución de obras destinadas al alquiler ascenderán a 8,26 millones de euros que irán a incrementar las cifras de inmovilizado de la sociedad.

Por regímenes está prevista la construcción de 1.487 viviendas distribuidas de la siguiente manera:

	Importe en millones de euros
o VPO Especial venta (50 viviendas)	1,45
o VPPB (508 viviendas).....	17,97
o VPPL (558 viviendas)	16,62
o VPPA OC/OCJ (313 viviendas)	8,06
o VPO Especial Alquiler (58 viviendas)	3,25

También está prevista la adquisición y remodelación de viviendas para erradicación de infravivienda en el ámbito del Barrio de San Cristóbal de los Ángeles por un importe de 1,50 millones de €.

Se continuarán las obras de infraestructuras en la Ciudad de Los Angeles por un importe de 2 millones de €, se continuará la urbanización en las antiguas cocheras de Bravo Murillo por 0,15 millones de €, la urbanización de La Colonia de Los Olivos por importe de 0,27 millones de €, se realizará el acondicionamiento medioambiental de suelos con antiguos asentamientos chabolistas por importe de 0,30 millones de € y se acometerán otras posibles actuaciones de rehabilitación con un importe de 1,5 millones de €.

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 2.013 asciende a 14,15 millones de euros, cuyo desglose es el siguiente:

Importe en millones de euros

○ A.R.C.H. Ampliación Huertas	0,74
○ A.R.C.H. Hortaleza	0,37
○ A.R.C.H Jacinto Benavente	0,23
○ A.R.I. Pez Luna	0,69
○ A.R.I. Recinto Amurallado Siglo XII	0,54
○ Z.R.I. Ciudad de los Angeles.....	4,23
○ Otras Áreas/Rehabilitación Local	1,75
○ I.T.E.	4,50
○ Ayudas sostenibilidad	1,00
○ Informes ITE y Otros Informes	0,10

Para la financiación de estas actuaciones el Ayuntamiento de Madrid aportará la cantidad de 10,05 millones de euros y la Comunidad de Madrid aportará 4,0 millones de euros.

3.- PROGRAMAS SOCIALES:

Las actuaciones previstas en el ejercicio 2.013 de programas sociales son las siguientes:

- a. Para el inicio del desmantelamiento de La Cañada Real de acuerdo a la Ley 2/2011 de la Cañada Real Galiana el Ayuntamiento destinará 0,83 millones de €.
- b. Para la adquisición de y remodelación de viviendas y/o edificios en el ámbito de San Cristóbal de los Angeles en los que haya infravivienda y sus actuales propietarios no puedan hacerse cargo de su remodelación se destinarán 1,5 millones de euros.
- c. 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. Se prevé destinar a este fin 15 viviendas.
- d. Red de Vivienda Solidaria: se pondrán a disposición de las familias más desfavorecidas una bolsa de viviendas para ser gestionadas a través de distintas asociaciones sin ánimo de lucro. Se prevé aportar durante 2013 un paquete de unas 60 viviendas.

4.- ACTUACIONES DE SOSTENIBILIDAD E I+D

Dentro de la Rehabilitación Sostenible (actuaciones de I+D) , presupuestado con 1,00 millón de euros, se realizarán las siguientes actuaciones:

- a. 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. Inicio de 2 nuevos proyectos, de 4 años de duración, cofinanciados por la Unión Europea , acogidos al 7 Programa Marco, 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: RETROKIT e INSPIRE
- c. Continúan los dos programas nacionales 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.

Por otro lado se presupuesta 0,30 millón de € para el acondicionamiento medioambiental de suelos titularidad de la EMVS afectados por desmantelamiento de barrios de tipología especial y asentamientos ilegales como Mimbreras y El Cañaveral seriamente degradados por esa circunstancia, así como otros no edificables en el medio plazo que deben adecuarse a las debidas condiciones urbanísticas y ambientales.

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

El resultado de la EMVS para el ejercicio 2.013 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, otra transferencia corriente de 3,6 millones de € para subvencionar el alquiler y 1,0 millón de € para la gestión del Servicio Municipal de Alquiler.

Los gastos e ingresos de la Sociedad previstos para 2.013, según se desprende de la cuenta de pérdidas y ganancias son los siguientes (en millones de euros):

<u>GASTOS</u>	<u>PPTO. 2.012</u>	<u>PPTO. 2.013</u>
Aprovisionamientos	135,30	42,97
Gastos de personal	16,76	15,62
Dotaciones amortización	7,90	8,80
Variación provisiones tráfico	5,00	1,25
Gastos de explotación	45,83	29,14
Gastos financieros	34,00	28,00
TOTAL GASTOS	244,78	125,78

INGRESOS	PPTO. 2.012	PPTO. 2.013
Ventas / Alquileres	139,54	113,91
Prestación de Servicios	0,78	0,52
Incremento de existencias	16,88	-40,89
Otros ingresos explotación	45,54	34,88
Ingresos financieros	0,90	0,90
Subvención de capital	16,34	6,00
Enajenación inmov. Material	24,8	10,46
TOTAL INGRESOS	244,78	125,78

Dentro de la cifra de ventas se recoge:

Importe en millones de euros

- | | |
|--|-------|
| ○ Venta de viviendas con sus anejos vinculados | 98,16 |
| ○ Venta de garajes no vinculados y locales | 4,25 |
| ○ Rentas de las promociones de alquiler | 11,50 |

Durante el ejercicio 2013 se producirá una reducción de las existencias de la sociedad en 40,89 millones de € motivado por un mayor importe de ventas de existencias que nuevas ejecuciones de obra.

b.3) Política de personal

El presupuesto de gastos de personal para el ejercicio 2.013 asciende a 15,62 millones de euros, lo que supone un descenso del 6,82% respecto al presupuesto de 2.012.

Durante el año 2013 se continuará con la suspensión de las prestaciones sociales, y se reducirá el número de personal por la no cobertura de plazas con incapacidades temporales y la finalización de contratos por obra derivados de la finalización de diferentes áreas de rehabilitación.

c) Memoria de inversiones y financiación de 2013

c.1) Inversiones previstas

Como inversiones previstas se ejecutarán obras de promociones en alquiler por 8,260 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 4,10 millones de euros que incrementarán el inmovilizado financiero y se adquirirán aplicaciones informáticas e instalaciones técnicas y maquinaria por importe de 0,93 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 2.013 se irá disponiendo de préstamos ya formalizados en ejercicios anteriores, pues durante 2013 se irán finalizando promociones ya iniciadas en ejercicios anteriores.

Se prevé una disminución del endeudamiento de la Sociedad de 79,82 millones de euros como resultado de:

- Disposiciones de préstamos: 54,16 millones
- Subrogaciones/cancelaciones: 74,37 millones
- Amortizaciones: 59,61 millones

2.- APORTACIONES

Las aportaciones previstas para el año 2.013 alcanzan la cantidad de 51,78 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 47,38 millones de euros para los siguientes programas:

Importe en millones de euros

- 3% tramitación de expedientes subvenciones a privados.....0,53
- Subvención a la explotación20,0
- Subvención al alquiler 3,60
- Gestión Servicio Municipal Alquiler (SMA)1,00
- Desmantelamiento asentamientos ilegales0,83
- Actuac.prom.vivienda y otras objeto social EMVS6,25
- Adquisición Edif. Erradicación infravivienda 2,15
- Urbanización Los Olivos0,27
- Urbanización Cocheras Bravo Murillo0,15
- Actuaciones I+D0,75
- Acondicionamiento medioambiental de suelos.....0,30
- Otras actuaciones de rehabilitación.....1,50

Como aportación 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	0,2
▪ A.R.I. Pez Luna	0,1
▪ Ciudad de los Angeles.....	2,5
▪ Rehabilitación Sostenible	1,0
▪ Otros programas de rehabilitación.....	1,75

2.2 – Comunidad de Madrid

A través de la Comunidad de Madrid se financiarán las siguientes actuaciones por un total de 4,4 millones de euros:

	Importe en millones de euros
Vivienda e infraestructuras	
▪ Z.R.I Ciudad de Los Angeles	0,40
Particulares.....	4,00
▪ ARCH Ampliación Huertas.....	0,54
▪ ARCH Hortaleza.....	0,37
▪ ARCH Jacinto Benavente.....	0,23
▪ ARCH Pez-Luna.....	0,59
▪ ARCH Siglo XII.....	0,54
▪ Z.R.I. Ciudad de los Angeles.....	1,73

3.- INGRESOS PROPIOS

La cifra neta de negocios de la Sociedad ascenderá 114,44 millones de euros. Estos ingresos provienen de la previsión de entrega de unas 1.000 viviendas en venta más la renta de los alquileres de las cerca de 5.500 viviendas que la EMVS tendrá en alquiler en 2.013.

Los ingresos derivados de las viviendas en alquiler ascenderán en el ejercicio 2.013 a 11,5 millones de euros y las ventas a 113,91 millones de €. Por prestación de servicios se ingresarán 0.53 millones de €.

Así mismo, se recogen en menor proporción otros ingresos como publicidad, ingresos de vecinos, intereses de préstamos concedidos a los adjudicatarios, etc, por importe de 1,97 millones de euros.

Los ingresos por venta de inmovilizado ascenderán a 10,46 millones de euros.

La rentabilidad generada por los ingresos de la Sociedad en 2013 ascenderán a las siguientes cantidades:

Rentabilidad derivada de las ventas	22,58 millones de euros
▪ Rentabilidad de locales y garajes no vinculados	1,39 millones de euros
▪ Ingresos por alquiler	11,50 millones de €
▪ Otros Ingresos (prest. Serv., financieros, otros)	3,40 millones de €
▪ Rentabilidad de la venta de inmovilizado	10,46 millones de €

TOTAL RENTABILIDAD VENTAS + RESTO INGRESOS 49,33 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 2.013, se producirá un exceso de fondos por importe de 13,66 millones de euros según la siguiente distribución:

APLICACIÓN DE FONDOS

Adquisiciones de Inmovilizado:

Importe en millones de euros

- Inmovilizado Inmaterial:
 - Adquisiciones de aplicaciones informáticas0,93
 - Inversiones inmobiliarias8,27
 - Inmovilizado financiero:
 - Préstamos a adquirentes 4,10
- TOTAL ADQUISICIÓN DE INMOVILIZADO 13,30
- Amortización de deuda: 134,15 millones de euros

TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS 147,45 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 2.013 son los siguientes:

- Autofinanciación 46,86 millones de euros
- Subvenciones de capital 8,40 millones de euros
- Financiación a largo plazo 55,00 millones de euros
- Enajenación de inmovilizado 50,85 millones de euros

TOTAL ORIGEN DE FONDOS 161,11 millones de euros
EXCESO DE ORIGENES 13,66 millones de euros

