

## MEMORIA DEL PRESUPUESTO PARA 2014

### a) Actividades a desarrollar en 2013

Los **objetivos** de la EMVS en 2013 se centrarán en la terminación de las promociones iniciadas en ejercicios anteriores, mantenimiento de las políticas sociales en materia de vivienda para facilitar el acceso a la vivienda de los sectores en riesgo de exclusión social y continuación del servicio de mediación de alquiler con el objetivo de dinamizar el mercado de alquiler y poner en uso las viviendas vacías a precios inferiores a los de mercado. Así mismo, en ejecución del Plan de Viabilidad recientemente aprobado, se prevé un proceso de desinversión que se sustenta en tres pilares fundamentales:

- Traspaso de la cartera de suelos hipotecados al Ayuntamiento de Madrid
- Enajenación de promociones en alquiler y alquiler con opción a compra (18 promociones)
- Venta de suelos propiedad de la sociedad

#### a.1) Inversiones 2013:

##### a) Finalización de promociones en curso

Durante el presente ejercicio finalizarán en su mayoría, las promociones que en estos momentos se encuentran en fase de ejecución.

En estos momentos la EMVS tienen en fase de ejecución un total de 1.390 viviendas distribuidas en 12 promociones. Durante el ejercicio 2013 se va a proceder a la continuación y finalización de las promociones calificadas de promoción pública en alquiler y alquiler con opción a compra (327 viviendas) y en venta (1.063 viviendas), quedando únicamente en fase de ejecución dos promociones cuya finalización está prevista para 2.014.

#### a.2) Previsión gastos e ingresos 2013 y explicación desviaciones:

En el apartado de ingresos correspondiente al importe neto de la **cifra de negocios**, se ha considerado para el cierre del presente ejercicio, un total de 100,24 millones de euros que proceden de los siguientes conceptos:

##### 1.-Ventas previstas :

- 40 millones de € por la venta de viviendas, garajes y locales comerciales.
- 12,91 millones de € por la venta del edificio de la calle Infantas y los suelos de Cocheras de Bravo Murillo y Valdebebas.
- 37,43 millones de € por la venta de suelo previsto al Ayuntamiento de Madrid.

## 2- Ingresos por alquiler:

- 9,90 millones de €, teniendo en cuenta la enajenación de las 18 promociones y la finalización de las promociones que están en ejecución en este régimen.

Hay una reducción de existencias de 28,71 millones de € producida por los siguientes movimientos:

- Coste de ventas de viviendas, locales y garajes: -36,44 millones de €
- Otros costes asociados a ventas de suelo: -7,28 millones de €
- Por obra ejecutada en promociones para venta: 29,10 millones de €
- Traspasos y reclasificaciones: -14,09 millones de €

La cifra de aprovisionamientos del año 2013 ascenderá a 97,88 millones de € y está compuesta por 61,35 millones euros de consumo de mercaderías (suelo), 30,33 millones de euros de consumo de materias primas y un deterioro de mercaderías de 6,2 millones de €

La cifra de consumo de mercaderías está compuesta por:

- Coste ventas suelos y traspasos al Ayto.: - 60,25 millones de €
- Coste solar Bravo Murillo/Valdebebas: -8,83 millones de €
- Reclasificación de edificios en solares: 7,73 millones de €

La cifra de consumo de materias primas está compuesta por:

- Gasto por ejecución de obra(promociones e infraestructuras): -30,33 millones de €

La partida "Otros Ingresos de Explotación" asciende a 77,58 millones de €, de los cuales 0,7 millones corresponden a ingresos accesorios y de gestión corriente, 74,96 millones a subvenciones de explotación del Ayuntamiento (subvención a la explotación, subvención al alquiler y subvención del Servicio Municipal de Alquiler) y 1,92 millones a la subvención de explotación por subsidiaciones de las cuotas de los préstamos de promociones en alquiler y otras subvenciones de otras administraciones.

Los gastos de personal ascenderán a 15,62 millones de € y los gastos de explotación del patrimonio y de funcionamiento de la sociedad ascenderán a 34,63 millones de €, de los cuales, 21,18 millones de euros se destinan a Servicios Exteriores, fundamentalmente para los gastos de mantenimiento del patrimonio de la EMVS (mantenimiento, seguridad, gastos de comunidad, consumos, etc.), así como al desmantelamiento de asentamientos ilegales por 0,83 millones de euros más 0,75 millones de euros en actuaciones I+D. En tributos se ha previsto 8 millones de euros y 5,44 millones de € en provisiones por insolvencias por operaciones comerciales.

Asimismo, se aplicarán las subvenciones de capital de los edificios transmitidos y de los edificios en amortización por un importe de 46,83 millones de euros.

En cuanto a los gastos financieros, éstos ascenderán a 23,32 millones de € en 2013, frente a los 28 millones presupuestados, debido al traspaso de suelos con su carga hipotecaria al Ayuntamiento y a la enajenación de 18 edificios de alquiler cuyo adquirente se subrogará en los

préstamos hipotecarios por un importe de unos 80 millones de €.

### **a.3) Análisis gastos e ingresos más relevantes**

Los principales **ingresos** de la Sociedad en 2013 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 (40 millones de € por ventas), de la venta de suelos al Ayuntamiento (37,43 millones de €), de ingresos por arrendamiento de viviendas (9,9 millones de €) y de la venta de edificios y otros suelos (12,91 millones de €).

Según esto, la **cifra de negocios** arroja un importe de 110,24 millones de euros.

Para cubrir parte de los gastos de explotación de la Sociedad, el Ayuntamiento destinará en 2.013 un total de 67,55 millones de euros como **subvenciones a la explotación**, 3,6 millones de € a cubrir parte de las rentas por alquiler de las familias con menores recursos y 1 millón de € para el Servicio Municipal de Alquiler.

La EMVS dispone de un parque de alquiler de 6.549 viviendas. En estos momentos se está trabajando en la enajenación de 1.860 viviendas, de las cuales 1.208 son en régimen de alquiler y 652 en régimen de alquiler con opción a compra. Con la enajenación de estos activos, a pesar de que supondrá una reducción de los ingresos derivados por el cobro de rentas de alquiler, se obtendría un aumento de la tesorería a corto plazo, una importante reducción de la deuda no subrogable y una reducción de los gastos derivados de la gestión y mantenimiento de estos 18 edificios. El precio de la compraventa se ha fijado en 128,5 millones de €. Con este importe de venta, la EMVS obtendría una importante entrada de liquidez y una reducción de la deuda hipotecaria de 80 millones de €.

### **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 de mantenimiento del parque de viviendas protegidas, una optimización de los recursos y una reestructuración de personal con el fin de adecuar la estructura a las funciones desarrolladas.

Tal y como se ha indicado, la sociedad continuará desarrollando la política social de vivienda del Ayuntamiento de Madrid, centrándose fundamentalmente en el trabajo social tanto de las familias inquilinas de sus viviendas, adoptando medidas para facilitar el cumplimiento de su obligación del pago de las rentas como poniendo en marcha nuevos programas dirigidos a familias en riesgo de exclusión social-

Con este propósito, desde el año 2.012 se han suscrito más de 300 planes de pago con familias inquilinas que tienen dificultades para cumplir su obligación de abono de rentas, paralizando todas aquellas actuaciones judiciales dirigidas al desalojo de estas familias por motivos de impago, acudiendo exclusivamente al auxilio judicial en casos de ocupación ilegal de las

viviendas o cesiones no consentidas, remarcando de esta manera el contenido social de la actuación de la sociedad.

En cuanto al segundo aspecto destacado, se ha puesto en marcha durante el presente ejercicio la Red de Viviendas Solidarias con el fin de adjudicar a Asociaciones sociales y sin ánimo de lucro, viviendas destinadas a familias en situación de urgente necesidad, habiéndose destinado ya a este programa entre viviendas adjudicadas y las asignadas a asociaciones, más de 70 viviendas. Igualmente se está trabajando en este momento en otro programa dirigido a poner a disposición de los Servicios Sociales de los Distritos viviendas para situaciones de urgente necesidad motivadas por situación de desalojo de las familias en casos de pérdida de sus viviendas por motivos de impago u otras situaciones que requieran una especial atención.

En esta misma línea, se está llevando a cabo el proceso de adjudicación de las viviendas del ámbito de renovación del Paseo de la Dirección, mediante el trabajo social con todas las familias afectadas.

Asimismo la EMVS continuará gestionando el Servicio Municipal de Alquiler con la gestión de más de 19.680 viviendas, potenciando así las políticas de incentivo para la puesta en uso de viviendas vacías.

#### **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 2014 por la dotación que hubiera que realizar por esta causa.

A efectos de estimación de cierre, se ha dotado un deterioro de mercaderías por importe de 6.200.000 €.

### **b) Objetivos para 2014**

#### **b.1) Objetivos y líneas de actuación**

Ya se ha indicado anteriormente la actividad principal en la que se centra el trabajo de la mercantil, centrada fundamentalmente en el trabajo social y desarrollo de una política social dirigida a facilitar el acceso a la vivienda de familias en riesgo de exclusión social, siendo la línea de actuación que continuará desarrollándose durante el próximo ejercicio, coincidiendo así con las políticas de vivienda que a nivel estatal recoge el nuevo plan de vivienda. Igualmente, con la modificación de estatutos que prevé convertir a la sociedad en medio propio del Ayuntamiento, continuando así con el desarrollo de actuaciones en materia de rehabilitación y políticas de vivienda.

Finalizarán las obras de dos promociones iniciadas en ejercicios anteriores, una en venta y otra en alquiler, no estando previsto el inicio de nuevas obras. El importe de esta ejecución ascenderá a 3,5 millones de € según se refleja en la cifra de aprovisionamientos de la Cuenta de

Pérdidas y Ganancias (consumo de materias primas) de la promoción destinada a la venta en Carabanchel y 3,54 millones de € para la finalización de la obra destinada al alquiler en el Pº de los Olivos.

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

El **resultado** de la EMVS para el ejercicio 2.014 arroja un saldo positivo de 26,25 millones de € entre los gastos y los ingresos de la Sociedad.

Los **gastos e ingresos** de la Sociedad previstos para 2.014, según se desprende de la cuenta de pérdidas y ganancias son los siguientes (en millones de euros):

<u>GASTOS</u>	<u>PPTO. 2.013</u>	<u>PPTO. 2.014</u>
Aprovisionamientos	42,97	48,52
Gastos de personal	15,62	12,67
Dotaciones amortización	8,80	5,90
Variación provisiones tráfico	1,25	1,00
Gastos de explotación	29,14	18,44
Gastos financieros	28,00	9,51
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>125,78</b>	<b>96,04</b>
<u>INGRESOS</u>	<u>PPTO. 2.013</u>	<u>PPTO. 2.014</u>
Ventas / Alquileres	113,91	120,54
Prestación de servicios	0,52	0,12
Incremento de existencias	-40,89	-32,94
Otros ingresos explotación	34,88	30,75
Ingresos financieros	0,90	0,49
Subvención de capital	6,00	3,33
Enajenación inmov. Material	10,46	0
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>125,78</b>	<b>122,29</b>
<b>BENEFICIO</b>	<b>0</b>	<b>26,25</b>

Dentro de la cifra de ventas se recogen los siguientes conceptos:

	Importe en millones de euros
○ Venta de viviendas con sus anejos vinculados	40,00
○ Venta de suelos y edificios	74,53
○ Rentas de las promociones de alquiler	6,01
○ Prestación de servicios	0,12

### **b.3) Política de personal**

El presupuesto de gastos de personal para el ejercicio 2.014 asciende a 12,67 millones de euros, lo que supone un descenso del 18,89% respecto al presupuesto de 2.013 (2,95 millones de €).

En la elaboración del presupuesto se ha tenido en cuenta la reducción de personal (21 trabajadores) como consecuencia del proceso de contratación de trabajadores de la EMVS por parte de Madrid Movilidad.

Durante el año 2014 se continuará con la suspensión de las prestaciones sociales, y con las medidas de no contratación de personal para cobertura de situaciones de incapacidad temporal, además de mantener la línea descendente de personal respecto a la finalización de contratos, jubilaciones, etc.

## **c) Memoria de inversiones y financiación de 2014**

### **c.1) Inversiones previstas**

Durante 2.014 la EMVS finalizará las obras en la promoción de Carabanchel 21 y Los Olivos.

### **c.2) Financiación**

#### **1.- PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

Durante el ejercicio 2.014 se irá disponiendo de préstamos ya formalizados en ejercicios anteriores como consecuencia de finalización de obras y la venta de viviendas pues la última disposición de los préstamos al promotor se realiza en el momento de las escrituraciones por venta.

Se prevé una disminución del endeudamiento de la Sociedad de 71,98 millones de euros como resultado de:

- Disposiciones de préstamos: 22,40 millones
- Subrogaciones/cancelaciones: 70,05 millones
- Amortizaciones: 24,33 millones

## 2.- APORTACIONES

Las aportaciones previstas para el año 2.014 del Ayuntamiento de Madrid alcanzan la cantidad de 28,83 millones de euros de subvención a la explotación y 149.585 € por prestaciones de servicios.

## 3.- INGRESOS PROPIOS

La cifra neta de negocios de la Sociedad ascenderá 120,66 millones de euros. Estos ingresos provienen de la venta de viviendas cuya construcción finalizará durante 2014 y de viviendas ya terminadas en ejercicios anteriores más la renta de los alquileres de las cerca de 5.000 viviendas que la EMVS tendrá en alquiler en 2.014.

Los ingresos derivados de las viviendas en alquiler ascenderán en el ejercicio 2.014 a 6 millones de euros, las ventas de viviendas con sus anejos vinculados a 40 millones y las ventas de suelo a 74,53 millones de €.

Los ingresos por prestación de servicios ascenderán a 0,12 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 0,5 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 2.014, se producirá un exceso de fondos por importe de 81,10 millones de euros según la siguiente distribución:

#### APLICACIÓN DE FONDOS:

- |                                     | Importe en millones de euros |
|-------------------------------------|------------------------------|
| • Amortización de deuda:            | 47,59 millones de euros      |
| • Anticipos e inmovilizado en curso | 3,54 millones de euros       |

---

TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS

51,14 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 2.014 son los siguientes:

- |                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| • Autofinanciación            | 108,59 millones de euros |
| • Financiación a largo plazo  | 22,40 millones de euros  |
| • Enajenación de inmovilizado | 1,25 millones de euros   |

---

TOTAL ORIGEN DE FONDOS	132,24 millones de euros
------------------------	--------------------------

<b>EXCESO DE ORIGENES</b>	<b>81,10 millones de euros</b>
---------------------------	--------------------------------