

**PROYECTO
PRESUPUESTO GENERAL
EJERCICIO 2026**

ESTADO DE PREVISIÓN DE
INGRESOS Y GASTOS

Y

PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN,
INVERSIONES Y FINANCIACIÓN
DE LA

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA
DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A.
NIF A83126706

DETALLE DE GASTOS E INGRESOS

GASTOS

A) OPERACIONES CORRIENTES

* CAPITULO 1 - GASTOS DE PERSONAL

Artículo 13.- Personal Laboral

Concepto 130 - Retribuciones básicas	335.322,84	335.322,84	376.463,99
Concepto 131 - Retribuciones complementarias	7.800,00	7.800,00	0,00

Artículo 15.- Incentivos al Rendimiento

Concepto 150 - Productividad	15.996,00	15.996,00	15.996,00
Concepto 151 - Gratificaciones	1.950,00	1.950,00	1.950,00

Artículo 16.- Cuotas, prestaciones y gastos a cargo Empresa

Concepto 160 - Seguridad Social a cargo Empresa	109.132,18	109.132,18	118.304,71
Concepto 162 - Gastos Sociales del Personal			
Subconcepto 162.05 - Otros gastos sociales		2.834,50	1.600,70

TOTAL CAPITULO 1	470.201,02	2.834,50	473.035,52	514.315,40
------------------	------------	----------	------------	------------

* CAPITULO 2 - GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y DE SERVICIOS

Artículo 20.- Arrendamientos

Concepto 202 - Arrendamiento de Edificios y Otras Construcciones	0,00	0,00	6.300,00
Concepto 206 - Arrendamiento de Equipos Proceso Información	1.377,72	1.377,72	1.077,72

Artículo 21.- Reparación, conservación y mantenimiento

Concepto 212 - Reparaciones, mantenimiento y conservación de edificios y otras construcciones	178.264,66	178.264,66	154.064,24
Concepto 215 - Reparaciones, mantenimiento y conservación de mobiliarios y enseres	660,00	660,00	660,00
Concepto 216 - Gastos de reparación, conservación y mantenimiento de equipos para proceso de la información	12.909,96	12.909,96	10.627,80

Artículo 22.- Material, suministros y otros

Concepto 220 - Material de oficina, ordinario no inventariable	2.500,00	2.500,00	2.500,00
Concepto 221 - Suministros			
Subconcepto 221.00 - Suministro de Agua, Gas y Electricidad		19.369,95	22.694,70
Concepto 222 - Comunicaciones	2.844,90	2.844,90	2.762,04
Concepto 224 - Primas de Seguro	12.806,63	12.806,63	10.857,83
Concepto 225 - Tributos	132.552,17	132.552,17	137.033,79
Concepto 226 - Gastos Diversos			
Subconcepto 226.01 - Atenciones protocolarias y representativas		600,00	600,00
Subconcepto 226.02 - Publicidad Concursos y Propaganda		1.200,00	1.200,00
Concepto 227 - Trabajos realizados por otras Empresas y Profesionales			
Subconcepto 227.00 - Limpieza y Aseo		28.845,95	3.947,81
Subconcepto 227.01 - Seguridad		831,24	807,03
Subconcepto 227.02 - Auditorias		3.500,00	3.500,00
Subconcepto 227.06 - Asistencias, Estudios y Trabajos Técnicos		56.191,27	10.448,39
Subconcepto 227.99 - Gastos Trabajos Urbanístico Ambientales		0,00	57.430,00

Artículo 23.- Indemnizaciones por razón del servicio

Concepto 231 - Locomoción	300,00	300,00	300,00
---------------------------	--------	--------	--------

TOTAL CAPITULO 2	344.216,04	110.538,41	454.754,45	426.811,35
------------------	------------	------------	------------	------------

		2026	2024
C Concepto	C Subconcepto	TOTAL €	TOTAL €
* CAPITULO 3 - GASTOS FINANCIEROS			
Artículo 31.- de Préstamos			
Concepto 310 - Intereses	99.409,00	99.409,00	142.886,00
Artículo 35 - Otros gastos financieros			
Concepto 359 - Otros gastos financieros	5.270,14	5.270,14	5.295,55
TOTAL CAPITULO 3		104.679,14	148.181,55

B) OPERACIONES DE CAPITAL

* CAPITULO 6.- INVERSIONES REALES

Artículo 62 - Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios

Concepto 625 - Mobiliario de Oficina	900,00	900,00	900,00
Concepto 626 - Equipos para procesos de información	6.000,00	6.000,00	3.000,00

Artículo 63 - Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios

Concepto 632 - Mantenimiento y Conservación Sede Social	4.041,67	4.041,67	3.000,00
---	----------	----------	----------

Artículo 64 - Inversión de carácter inmaterial

Concepto 641 - Gastos en Aplicaciones Informáticas	113.450,00	113.450,00	25.600,00
--	------------	------------	-----------

Artículo 68 -Gastos en inversiones de bienes patrimoniales

Concepto 682 - Edificios y otras construcciones.			
Subconcepto 682.1 - Obras de edificación	0,00	0,00	90.875,02
Subconcepto 682.2 - Tasas, Licencias e Impuestos	61.077,03	61.077,03	413.443,72
Subconcepto 682.3 - Garantía Decenal y Seguros	0,00	0,00	56.476,28
Subconcepto 682.4 - Honorarios Profesionales	192.321,04	192.321,04	647.374,71
Subconcepto 682.5 - Responsabilidad Civil Promotor	1.519,95	1.519,95	1.325,39

TOTAL CAPITULO 6		379.309,69	1.241.995,12
-------------------------	--	-------------------	---------------------

* CAPITULO 9.- PASIVOS FINANCIEROS

Artículo 91 - Amortización de Préstamos

Concepto 913 - Amortización de Préstamos	458.424,00	458.424,00	475.112,00
--	------------	------------	------------

TOTAL CAPITULO 9		458.424,00	475.112,00
-------------------------	--	-------------------	-------------------

INGRESOS

A) OPERACIONES CORRIENTES

* CAPITULO 3.- TASAS Y OTROS INGRESOS

Artículo 39 - Otros ingresos

Concepto 399 - Otros ingresos diversos

Subconcepto 399.4 - Cuotas por Gastos Comunitarios

222.198,91

222.198,91

208.446,50

TOTAL CAPITULO 3

222.198,91

222.198,91

208.446,50

* CAPITULO 5.- INGRESOS PATRIMONIALES

Artículo 52.- Intereses de depósitos

Concepto 529 - Intereses de depósitos

70.000,00

70.000,00

87.500,00

Artículo 54.- Renta Bienes Inmuebles

Concepto 540 - Alquiler viviendas, locales y garajes

1.424.715,52

1.424.715,52

1.373.052,77

TOTAL CAPITULO 5

1.494.715,52

1.494.715,52

1.460.552,77

B) OPERACIONES DE CAPITAL

* CAPITULO 6.- ENAJENACION DE INVERSIONES REALES

Artículo 61 - de las demás inversiones Reales

Concepto 619 - Venta de otras inversiones reales

18.500,00

18.500,00

55.500,00

TOTAL CAPITULO 6

18.500,00

18.500,00

55.500,00

* CAPITULO 7.- TRANSFERENCIAS DE CAPITAL

Artículo 75 - de Comunidades Autónomas

Concepto 750 - de la Administracion General de las Comunidades Autónomas

211.597,00

211.597,00

221.581,00

TOTAL CAPITULO 7

211.597,00

211.597,00

221.581,00

* CAPITULO 9.- PASIVOS FINANCIEROS

Artículo 91 - Préstamos Recibidos

Concepto 910 - Préstamos Recibidos

0,00

0,00

1.151.693,45

TOTAL CAPITULO 9

0,00

0,00

1.151.693,45

RESUMEN DEL PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN



GASTOS

Capítulo	Denominación	2026 Importe €	2024 Importe €
A) OPERACIONES CORRIENTES			
1	GASTOS PERSONAL	466.936,39	514.315,40
2	GASTOS CORRIENTES Y SERVICIOS	454.754,45	426.811,35
3	GASTOS FINANCIEROS	104.679,14	148.181,55
B) OPERACIONES DE CAPITAL			
6	INVERSIONES REALES	379.309,69	1.241.995,12
9	PASIVOS FINANCIEROS	458.424,00	475.112,00
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS		1.864.103,67	2.806.415,42

INGRESOS

Capítulo	Denominación	Importe €	Importe €
A) OPERACIONES CORRIENTES			
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	222.198,91	208.446,50
5	INGRESOS PATRIMONIALES	1.494.715,52	1.460.552,77
B) OPERACIONES DE CAPITAL			
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	18.500,00	55.500,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	211.597,00	221.581,00
9	PRESTAMOS RECIBIDOS	0,00	1.151.693,45
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS		1.947.011,43	3.097.773,72

DESCRIPCIÓN DE LAS PARTIDAS QUE COMPONEN EL PRESUPUESTO GASTOS

Los gastos que aparecen en el presupuesto para el ejercicio 2026 se han clasificado en:

- A) Operaciones corrientes.
- B) Operaciones de capital.

Cada una de estas operaciones se han clasificado en:

- Capítulos.
- Artículos.
- Conceptos.
- Subconceptos.

A) OPERACIONES CORRIENTES

CAPÍTULO 1.- GASTOS DE PERSONAL

Se incluyen las retribuciones al personal, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que satisfacen; cuotas de la Seguridad Social a cargo de la Empresa y los demás gastos de carácter social.

Artículo 13.- Personal Laboral

Concepto 130.- Retribuciones básicas

Se incluyen las remuneraciones fijas y eventuales al personal de la Empresa.

Concepto 131.- Retribuciones complementarias

Se incluyen retribuciones complementarias no incluidas en el apartado anterior, así como los complementos personales y transitorios.

Artículo 15.- Incentivos al Rendimiento

Concepto 150.- Productividad

Se imputan los gastos destinados a retribuir el excepcional rendimiento, la actividad y dedicación extraordinaria, el interés o iniciativa con que se desempeñen los puestos de trabajo, y su contribución a la consecución de los resultados y objetivos asignados al correspondiente programa.

Concepto 151.- Gratificaciones

Se imputan las retribuciones de carácter excepcional reconocidas por servicios extraordinarios prestados fuera de la jornada normal de trabajo, sin que, en ningún caso, puedan ser fijas en su cuantía ni periódicas en su devengo.

Artículo 16.- Cuotas, prestaciones y gastos a cargo de la Empresa

Concepto 160.- Seguridad Social a cargo de la Empresa

Se incluyen las cuotas de la Empresa a favor de los organismos de la Seguridad Social por las diversas prestaciones que éstos realizan.

Subconcepto 162.05.- Otros Gastos Sociales

Se incluyen los gastos originados por la prevención de riesgos laborales y vigilancia de la salud de los trabajadores, así como otros gastos sociales.

CAPÍTULO 2.- GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y DE SERVICIOS

Comprende los gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de la actividad que no produzcan un incremento de capital o patrimonio.

Artículo 20.- Arrendamientos

Gastos derivados de alquileres de bienes muebles e inmuebles.

Concepto 202.- Arrendamientos de edificios y otras construcciones.

Gastos derivados de los contratos de alquiler de edificios y otras construcciones, que cumplan el objeto social de la sociedad.

Concepto 206.- Arrendamiento de Equipos para Procesos de Información

Se incluyen los gastos originados por el alquiler (renting) de equipos de información.

Artículo 21.- Reparaciones, conservación y mantenimiento

Se imputarán a este artículo los gastos de mantenimiento, reparaciones y conservación de infraestructura, edificios y locales, y otro inmovilizado material, según los correspondientes conceptos del artículo 21.

Concepto 212.- Reparaciones, mantenimiento y conservación de edificios y otras construcciones

Gastos de reparaciones, mantenimiento y conservación de edificios administrativos y

bienes del parque inmobiliario de la entidad local.

Concepto 215.- Reparaciones, mantenimiento y conservación de mobiliario y enseres

Concepto 216.- Gastos de reparación, mantenimiento y conservación de equipos para procesos de la información

Artículo 22.- Material, suministros y otros

Concepto 220.- Material de oficina, ordinario no inventariable

Se incluyen los gastos originados por la adquisición de material consumible de oficina, la adquisición de publicaciones técnicas, libros, suscripciones, etc.

Concepto 221.- Suministros

Subconcepto 221.00.- Suministro de agua, gas y electricidad

Se incluyen los gastos por abastecimiento de agua, gas, electricidad y cualquier otro que no tenga la cualidad de almacenable.

Concepto 222.- Comunicaciones

Se incluyen los gastos originados por servicios telefónicos, servicios postales y telegráficos.

Concepto 224.- Primas de Seguros

Se incluyen los gastos de las primas de Seguros correspondientes a Multirriesgo de Oficinas, Inmuebles y Responsabilidad Civil de los Administradores y Personal de Obra.

Concepto 225.- Tributos

Se incluyen en este concepto los gastos destinados a la cobertura de tasas, contribuciones e impuestos ya sean estatales, autonómicos o locales.

Concepto 226.- Gastos Diversos

Subconcepto 226.01.- Atenciones protocolarias y representativas

Se incluyen los gastos de representación y atenciones con los clientes y proveedores.

Subconcepto 226.02.- Publicidad Concursos y Propaganda

Se incluyen los gastos de divulgación informativa de los servicios ofrecidos por la Empresa y los gastos de publicidad necesarios para la adjudicación de los concursos de todas las actividades de la sociedad.

Concepto 227.- Trabajos realizados por otras Empresas y Profesionales

Se incluyen los gastos por actividades que, aun siendo competencia de la Empresa, se contratan con profesionales o empresas independientes.

Subconcepto 227.00.- Limpieza y aseo

Se incluyen los gastos originados por el servicio de limpieza de las dependencias administrativas e inmuebles propiedad de la sociedad.

Subconcepto 227.01.- Seguridad

Se incluyen los gastos originados por el servicio que controla la seguridad de la Sede Social de la Empresa e inmuebles propiedad de la sociedad.

Subconcepto 227.02.- Auditorías

Se incluyen los gastos originados por las Auditorías Económicas.

Subconcepto 227.06.- Asistencias, estudios y trabajos técnicos

Se incluyen los gastos originados por los honorarios devengados por los servicios que puedan ser externalizados por la Empresa de cualquier índole y de asesoramiento de carácter periódico y puntual, así como las cuotas de Asociación de Promotores de Vivienda y Suelo.

Subconcepto 227.99.- Gastos Trabajos Urbanístico-Ambientales

Se incluyen los gastos originados por la Empresas Adjudicatarias de los distintos trabajos de apoyo urbanísticos y ambientales en aquellos servicios que no pueden ser realizados directamente por la Empresa Municipal.

Artículo 23.- Indemnizaciones por razón del servicio

Concepto 231.- Locomoción

CAPÍTULO 3.- GASTOS FINANCIEROS

Este capítulo comprende los intereses y demás gastos derivados de todo tipo de operaciones financieras contraídas por la sociedad, así como los gastos de emisión, formalización, cancelación o modificación de estos.

Artículo 31.- De préstamos

Concepto 310 - Intereses

Intereses de préstamos recibidos ya sean a corto o a largo plazo.

Artículo 35 – Otros Gastos Financieros

Concepto 359 – Otros Gastos Financieros

Se incluyen los Gastos de esta naturaleza tales como, gastos por transferencias bancarias, emisión de recibos, comisiones bancarias de cualquier índole, etc.

B) OPERACIONES DE CAPITAL.

Describen las variaciones en la estructura del patrimonio de la sociedad.

CAPITULO 6.- INVERSIONES REALES

Comprende los gastos a realizar directamente por la sociedad, destinados a la creación de infraestructuras y la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable y que representen un mayor valor del activo de la sociedad.

Artículo 62.- Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios.

Recoge los gastos de aquellos proyectos de inversión que incrementan el capital de la sociedad destinados a posibilitar el funcionamiento operativo de los servicios.

Concepto 625.- Mobiliario de Oficina

Concepto 626.- Equipos para procesos de información

Artículo 63.- Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios.

Recogerá aquellos gastos de idéntica naturaleza a los del artículo 62, «Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios», que sean consecuencia de rehabilitación o de reposición, incluidos los que correspondan a reparaciones importantes que supongan un incremento de capacidad, rendimiento, eficiencia o alargamiento de la vida útil del bien.

Concepto 632.- Mantenimiento y Conservación Sede Social de la Empresa

Artículo 64. Gastos en inversiones de carácter inmaterial.

Gastos realizados en un ejercicio, no materializados en activos, susceptibles de producir sus efectos en varios ejercicios futuros, campañas de promoción de turismo, ferias, exposiciones, estudios y trabajos técnicos, investigación y similares, así como aquellas inversiones en activos inmovilizados intangibles, tales como concesiones administrativas, propiedad industrial, obtención de patentes, marcas y propiedad intelectual, o cualesquiera otros de esta naturaleza, relacionados con la actividad de la entidad local o sus organismos autónomos.

Concepto 641. Gastos en aplicaciones informáticas.

Se incluirá en este concepto el importe satisfecho por la propiedad o el derecho al uso de programas informáticos, o bien, el coste de producción de los elaborados por la propia entidad local, cuando esté prevista su utilización en varios ejercicios.

Artículo 68.- Gastos en inversiones de bienes patrimoniales.

Recogerá los gastos de aquellos proyectos de inversión que afecten a los bienes a que se refiere el artículo 6 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, es decir los que, siendo propiedad de la entidad local, no estén destinados a uso público ni afectados a algún servicio público y puedan constituir fuentes de ingresos para aquélla.

Concepto 682. Edificios y otras construcciones.

Gastos en adquisición y reforma de edificios y construcciones de carácter patrimonial.

CAPITULO 9.- PASIVOS FINANCIEROS

Amortización de deudas emitidas, contraídas o asumidas por la sociedad, tanto en moneda nacional o en moneda extranjera, a corto y largo plazo, por su valor efectivo, aplicando los rendimientos implícitos al capítulo 3.

Artículo 91.- Amortización de préstamos en moneda nacional.

Cancelación de préstamos en moneda nacional contraídos o asumidos por la sociedad y obtenidos de entes del Sector Público o del Sector Privado.

Concepto 913.- Amortización de préstamos obtenidos de entes del Sector Privado

Cancelación de préstamos en moneda nacional, contraídos o asumidos por la sociedad, y obtenidos de entes del sector privado siendo el plazo de vencimiento superior o inferior a 12 meses.

I N G R E S O S

A) OPERACIONES CORRIENTES

CAPITULO 3.- TASAS Y OTROS INGRESOS

Artículo 39.- Otros ingresos

Concepto 399.- Otros ingresos diversos

Recoge los ingresos recibidos por la prestación de servicios diversos realizados por la sociedad.

Subconcepto 399.2.- Ingresos por Encargos Municipales

Recoge los ingresos recibidos de la Corporación Municipal para el desarrollo de los Encargos Municipales.

Subconcepto 399.4.- Cuotas por gastos comunitarios

Recoge los ingresos de las cuotas comunitarias por la reparación, conservación y mantenimiento de los inmuebles propiedad de la sociedad.

CAPITULO 5.- INGRESOS PATRIMONIALES.

Recoge los ingresos procedentes de rentas del patrimonio de la sociedad.

Artículo 52.- Intereses de Depósitos.

Recoge los intereses que devengan los depósitos monetarios efectuados por la sociedad.

Concepto 529.- Intereses de Depósito

Artículo 54.- Renta de Bienes Inmuebles

Concepto 541.- Alquiler de Viviendas, locales comerciales y plazas de garaje

Recoge las rentas procedentes del alquiler de viviendas, locales comerciales y plazas de garaje propiedad de la sociedad.

B) OPERACIONES DE CAPITAL

CAPITULO 6.- ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES

Ingresos provenientes de las transacciones con entrega de bienes de capital propiedad de la sociedad.

Artículo 61.- de las demás Inversiones Reales.

Concepto 619.- Venta de otras inversiones reales.

Este artículo recoge los ingresos procedentes de la venta definitiva de inmuebles, locales comerciales, plazas de garaje, etc.

CAPITULO 7.- TRANSFERENCIAS DE CAPITAL

Pagos, condicionados o no, efectuados sin contrapartida directa por parte de los agentes receptores, los cuales destinan estos fondos a financiar operaciones de capital.

Artículo 75.- de Organismos Públicos.

Concepto 750.- de la Administración General de Organismos Públicos (Estado y Comunidades Autónomas).

Subvenciones recibidas por la construcción de vivienda pública, subsidios por los préstamos cualificados, planes de vivienda, etc.

CAPITULO 9.- PASIVOS FINANCIEROS.

Comprende la financiación de la sociedad, procedente de los préstamos recibidos.

Artículo 91.- Préstamos Recibidos

Concepto 910.- Préstamos recibidos

MEMORIA DEL PLAN DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DE 2026

PRESENTACION

Se presenta a la consideración del Consejo de Administración -y posteriormente a la Junta General de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda- el Programa de Actuación, Inversión y Financiación para el ejercicio 2026, como conjunto coordinado de las previsiones que nos permitan establecer por anticipado los objetivos de la Empresa para ese ámbito temporal.

Se trata pues, de un documento que recoge de manera cifrada y sistemática la previsión de gastos e ingresos presupuestarios que deberíamos considerar como inmutable para el período considerado, en tanto en cuanto permanezcan las circunstancias en que fueron concebidos; lo contrario haría imposible el control y el análisis de las desviaciones. Es, en definitiva, la "norma de funcionamiento del período".

Los rasgos distintivos del PAAIF de una sociedad mercantil municipal son:

- Es un documento informativo y no vinculante.
- Se circunscribe al año presupuestario.
- Recoge la actividad de la Sociedad Mercantil.

El contenido del PAAIF, viene regulado en el artículo 114 del Reglamento Presupuestario, aprobado por RD 500/1990, y comprenderá:

- El estado de inversiones reales y financieras a efectuar durante el ejercicio.
- El estado de las fuentes de financiación de las inversiones con especial referencia a las anotaciones a percibir de la Entidad Local o de sus Organismos Autónomos.
- La relación de los objetivos a alcanzar y de las rentas que se espera generar.
- La memoria de las actividades que vayan a realizarse en el ejercicio.

Igualmente, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 164 del Texto Refundido de Haciendas Locales, a efectos de la consolidación del presupuesto de la Entidad con el de todos los presupuestos y los estados de previsión de sus organismos autónomos y las sociedades mercantiles, se acompaña estado de ingresos y gastos armonizados siguiendo el modelo de estructura presupuestaria.

Sin perjuicio de un análisis más detallado de las partidas presupuestarias, se explican a continuación las líneas del Programa de Actuación, Inversión y Financiación para 2026:

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA EMPRESA MUNICIPAL

El Programa Anual de Actuación, Inversión y Financiación para el ejercicio 2026 de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, presenta una estructura organizativa formada por 8 trabajadores:

- 1 Gerente/Arquitecto Superior
- 1 Gestor de Promociones/Abogado
- 1 Arquitecto Técnico/Ingeniero de Edificación
- 1 Financiero/Economista
- 1 Delineante/Delineante Proyectista
- 1 Administrativa/Grado Superior Administración
- 1 Auxiliar Administrativa (a media jornada)
- 1 Responsable de Limpieza

El coste del personal laboral se ha calculado con una revalorización inicial de las retribuciones básicas del 2,5% con carácter retroactivo desde el 1 de enero de 2025 y un 2% para el ejercicio 2026. La aprobación de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2026 o normativa al respecto, marcará definitivamente el incremento de las retribuciones básicas.

La previsión para 2026 de coste laboral del personal se desglosa en el siguiente detalle:

Retribuciones Básicas	330.455,30 €
Retribuciones Complementarias	7.800,00 €
Productividad	15.996,00 €
Gratificaciones	1.950,00 €
Seguridad Social a cargo Empresa	107.900,59 €
Otros Gastos Sociales	2.834,50 €
Total, Gastos de Personal	466.936,39 €

INVERSIÓN DE CARÁCTER INMATERIAL: ASISTENCIA TÉCNICA INFORMÁTICA Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA INFORMÁTICA

EMSV deberá realizar una serie de mejoras en su infraestructura informática, implantando un ERP con el objeto de poder enfrentarse a la gestión de las futuras promociones inmobiliarias de una forma segura, robusta y permita prestar el servicio del mejor modo posible. En términos sencillos, un ERP es un software de gestión empresarial que integra y centraliza todas (o la mayoría) de las operaciones y la información de una empresa en una única plataforma. En lugar de tener sistemas aislados para cada departamento (como finanzas, ventas, inventario, recursos humanos, etc.), un ERP unifica estos procesos, permitiendo un flujo de información más eficiente y una visión global del negocio. El objetivo principal de un ERP es optimizar los procesos empresariales, mejorar la eficiencia y facilitar la toma de decisiones informadas al proporcionar una única fuente de verdad para los datos de la empresa. Además, hay otros objetivos:

- Adaptarse a los requerimientos legales que implican a los servicios informáticos (en adelante, SSII) (facturación electrónica, control de presencia).
- Creación de una infraestructura funcional sobre la que construir o adaptar, en los próximos años, los SSII propios.

Estos objetivos implican una serie de tareas coordinadas como puedan ser:

- Existencia de una plataforma independiente de presencia en la web (tanto pública como intranet) sobre la que se puedan desplegar las necesidades específicas que puedan surgir en un futuro.
- La utilización de entornos de validación y control digitales (Uso de certificados electrónicos para la validación de los clientes, factura electrónica) que se consideran una necesidad crítica para EMSV.
- La información que se transfiera internamente lo sea de la mejor calidad posible, minimizando los errores en estas transferencias y con tiempos y plazos previsibles.

ACTIVIDADES INMOBILIARIAS

1. PROMOCIONES DE VIVIENDA

En concepto de Impuesto de Actividades Económicas en cuota nacional, EMSV abona por la explotación de su parque inmobiliario de viviendas un importe de 29.547,94 € y por la explotación de su parque inmobiliario de locales un importe de 2.313,50 €.

A. PARCELA C/ CAÑO GORDO, 5.

- 118 VPP EN ARRENDAMIENTO

En 2002, EMSV recibió del Ayuntamiento, mediante cesión gratuita, una parcela Patrimonial (desafección Demanial) para 118 Viviendas de Protección Pública Básica en régimen de alquiler para jóvenes y mayores. En 2004 y 2006, se obtuvieron préstamos por un total de 6.573.018,18 €. En 2007, finalizó la inversión, disponiendo de la totalidad del préstamo y se comenzó a amortizar capital. En 2026, los gastos corrientes previstos por mantenimiento y conservación del edificio son:

- Limpieza y conserjería del edificio 23.345,40 €.
- Limpieza de garajes 700,55 €.

Estos gastos corrientes se incluyen en el subconcepto 227.00 - "Limpieza y Aseo".

- Mantenimiento de viviendas (pintura, carpintería, ferretería, fontanería, etc.) 7.850,00 €.
- Zonas comunes (ascensores, puerta garaje, antena TV, sistemas antiincendios, grupo de presión, jardines, etc.) 46.253,10 €.

Estos gastos corrientes se incluyen en el artículo 21.- "Reparación, mantenimiento y conservación", Concepto 212.- "Reparación, mantenimiento y conservación de edificios y otras construcciones".

Otros gastos soportados son:

- Suministros de agua y electricidad zonas comunes 12.633,11 € (Concepto 221).
- Impuestos municipales (IBI, tasa de basuras y vado de garaje) 44.686,82 € (Concepto 225).

EMSV no soporta ningún coste de calefacción y ACS: en 2022 contrató el servicio integral de Gestión Energética a una empresa especializada que realiza mantenimiento, distribución, suministro de combustible, y la venta individualizada del servicio a los usuarios de vivienda.

En 2026 se prevén unos gastos anuales en intereses financieros de 53.157,00 €, y una amortización de capital de 282.358,00 €; por ser una financiación cualificada, recibiremos por la Consejería de Vivienda -en concepto de subvención- 21.263,00 € por los intereses y 112.943,00 € por el capital.

Los 118 inquilinos abonarán una renta de 603.407,13 €; en concepto de cuotas por gastos comunitarios, abonarán 106.656,80 €.

- LOCAL COMERCIAL EN ARRENDAMIENTO EN C/ ACACIAS, 6 LETRA A

La renta por ingresar por el alquiler del local comercial es 13.290,63 €.

B. PARCELA C/ JOSE HIERRO, 2.

- INICIALMENTE 106 VPPA (53 VPP ARRENDAMIENTO SIN OPCIÓN A COMPRA y 53 VPP ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA)

En 2006, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid aprobó un préstamo cualificado máximo de 3.981.465,05 €. Además, se firmaron de dos Préstamos Hipotecarios de promoción libre por 5.507.598,95 €; en total 9.489.064 €.

En 2015, 17 inquilinos ejercieron su derecho de compra, por lo que, a partir de entonces, EMSV explota en alquiler 89 viviendas. La empresa canceló los préstamos que gravaban las viviendas vendidas y amortizó totalmente el resto del préstamo (Conforme a la LAU, las decisiones del edificio se toman en virtud de una doble mayoría, de porcentaje de propiedad -EMSV es mayoritaria, con el 88%- y de número de propietarios).

La sociedad actualmente gestiona 89 viviendas en arrendamiento, 7 locales comerciales y 64 plazas de garaje, a los que se refieren los datos económicos siguientes:

- 89 VPP EN ARRENDAMIENTO

Todos los gastos de mantenimiento, conservación, suministros, limpieza y conserjería del edificio (integrados en el *Concepto 212.- Reparaciones, mantenimiento y conservación de edificios y otras construcciones*), se pagan mediante recibos domiciliados mensuales, emitidos por el Administrador de Fincas. Los gastos relativos a las 89 viviendas, por un importe anual de 94.182,36 €, se han calculado, segregados por conceptos:

Por reparaciones, mantenimiento y conservación general del edificio se estima un gasto de 34.585,52 €, y por suministros de agua, electricidad, etc. 25.522,00 €; en concepto de conserjería y limpieza de urbanización, cristales y garajes el importe será de 34.074,84 €;

por reparaciones, mantenimiento y conservación del interior de las viviendas se estima un gasto de 7.850,00 €; en concepto de IBI y tasa de basuras, se estima 44.986,69 €.

En el capítulo de Ingresos, se prevé que en la anualidad 2026 se perciba como renta por el alquiler de las 89 viviendas un total de 551.165,15 €.

En concepto de ingresos por gastos comunitarios repercutidos a los inquilinos, el importe percibido será 88.430,60 €.

En concepto de ingresos por impuestos municipales repercutidos a los inquilinos, el importe percibido será 17.929,35 €.

En relación con la financiación, en 2026 se amortizará capital de los préstamos vinculados a las viviendas sin opción a compra (53) que siguen vivos: el capital amortizado será de 176.066 €, y los intereses de deudas serán de 46.252 €; la subvención que se recibirá, en concepto de subsidiario de intereses, será a 77.391 €.

- 7 LOCALES COMERCIALES Y 64 PLAZAS DE GARAJE EN ARRENDAMIENTO/VENTA

Los 7 locales tienen una superficie de 915,47 m². En 2026 se espera que la totalidad estén en explotación y se percibirán por su alquiler, 162.865,68 €.

De las 64 plazas de garaje, 34 están alquiladas a inquilinos y vecinos del barrio; rentarán 14.419,08 € y 6.911,28 € por gastos de comunidad; las restantes 32 plazas se encuentran en comercialización desde hace años para su alquiler o venta.

En concepto de gastos de comunidad, por los 7 locales se gastarán 2.053,80 €; por las 64 plazas de garaje se gastarán 13.289,76 €.

En concepto de IBI y tasa de basuras de los locales se abonarán 5.079,96, y por el IBI de las plazas de garaje, 2.348,04 €.

C. PARCELA C/ MARGARITA SALAS, 1.

- 3 LOCALES COMERCIALES Y 33 PLAZAS DE GARAJE EN ARRENDAMIENTO/VENTA

En 2006, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid aprobó un préstamo cualificado de 12.231.856,16 €. Además, se firmó un préstamo libre por 282.141,62, en total 12.513.997,78 €, que se liquidó con la venta de las viviendas: no hay carga financiera. EMSV es titular de tres locales, con una superficie de 470,15 m², y 33 plazas de garaje.

Se espera que en 2026 la totalidad de los locales estén en explotación, rentando 72.627,41 €. Se tienen alquiladas 14 plazas de garaje, que rentarán 6.940,44 €, y 2.270,88 € por repercusión de gastos de comunidad.

Las plazas de garaje están disponibles para su venta o alquiler; se estima una venta de dos unidades para el ejercicio 2026, por 18.500,00 €.

El mantenimiento de los 3 locales y las 33 plazas de garaje costará 6.785,64 €.

En concepto de IBI y tasa de basuras de los locales se abonarán 2.431,87 y por IBI de las plazas de garaje 747,65 €.

D. PARCELA C/ CAÑO GORDO, 4.

- 42 VPPL, GARAJES Y TRASTEROS EN VENTA

En 2027 finalizará la responsabilidad decenal; EMSV realizará el seguimiento de aquellas incidencias que pudieran ser de su responsabilidad. En 2026 no se prevén gastos o ingresos.

E. VIVIENDAS DESTINADAS A EMERGENCIA SOCIAL

- VIVIENDAS SAREB

En 2016, EMSV suscribió un Convenio de Colaboración durante cinco años con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por el que EMSV gestionó viviendas propiedad de la SAREB con el fin de destinarlas en alquiler muy asequible a personas en situación de emergencia social. Las viviendas objeto del contrato de usufructo fueron 5. EMSV tomó la posesión y las alquiló a personas en situación de emergencia social, baremadas por Servicios Sociales Municipales, que cumplieran las condiciones establecidas. Desde 2021 el Convenio fue prorrogado anualmente y, con fecha 09/10/2024, se firmó resolución del contrato para el fin del convenio.

F. PROMOCIONES DE VIVIENDA PÚBLICA DE OBRA NUEVA

- F1 SEVERO OCHOA 1. EDIFICIO 68 VIVIENDAS VPP EN ALQUILER

El Pleno del 16 de septiembre de 2021 aprobó de forma unánime la Moción relativa a los solares municipales Z01-01-1 y Z01-01-2 del sector *Pilar de Abajo* del suelo urbano: en ella se proponía la cesión de ambos solares a EMSV para que la Empresa Municipal desarrollara sobre ellos y gestionara una promoción de vivienda en alquiler con las características y limitaciones propias de la Vivienda de Protección Pública en Régimen de Alquiler. La calificación de los solares es de *Vivienda Libre*, pero la decisión del Pleno es que se ejecute *Vivienda De Protección Pública*.

Atendiendo a ello, por EMSV se realizaron inmediatamente los convencionales Estudios Previos de Edificación: ambos solares, colindantes, se desarrollarán como un proyecto y edificio único; en conjunto, son (por Ordenanza) 68 viviendas de 100m²_{constr} (tres dormitorios dobles) con trastero, más 1400m² comerciales y un mínimo de 120 plazas de garaje; en total unos 12.500m² construidos; se han estudiado pormenorizadamente los gastos de ejecución hasta la puesta en servicio de la edificación: el coste de ejecución global se estima en 13.378.305€, que se abordarán con financiación ajena mediante un crédito hipotecario. Se han estimado los ingresos por alquiler según los precios establecidos por la Orden de 15/02/2024, actualizada por la Resolución de 24/01/2025, según lo dispuesto por el Decreto 74/2009, con una amortización de la inversión en 20-25 años.

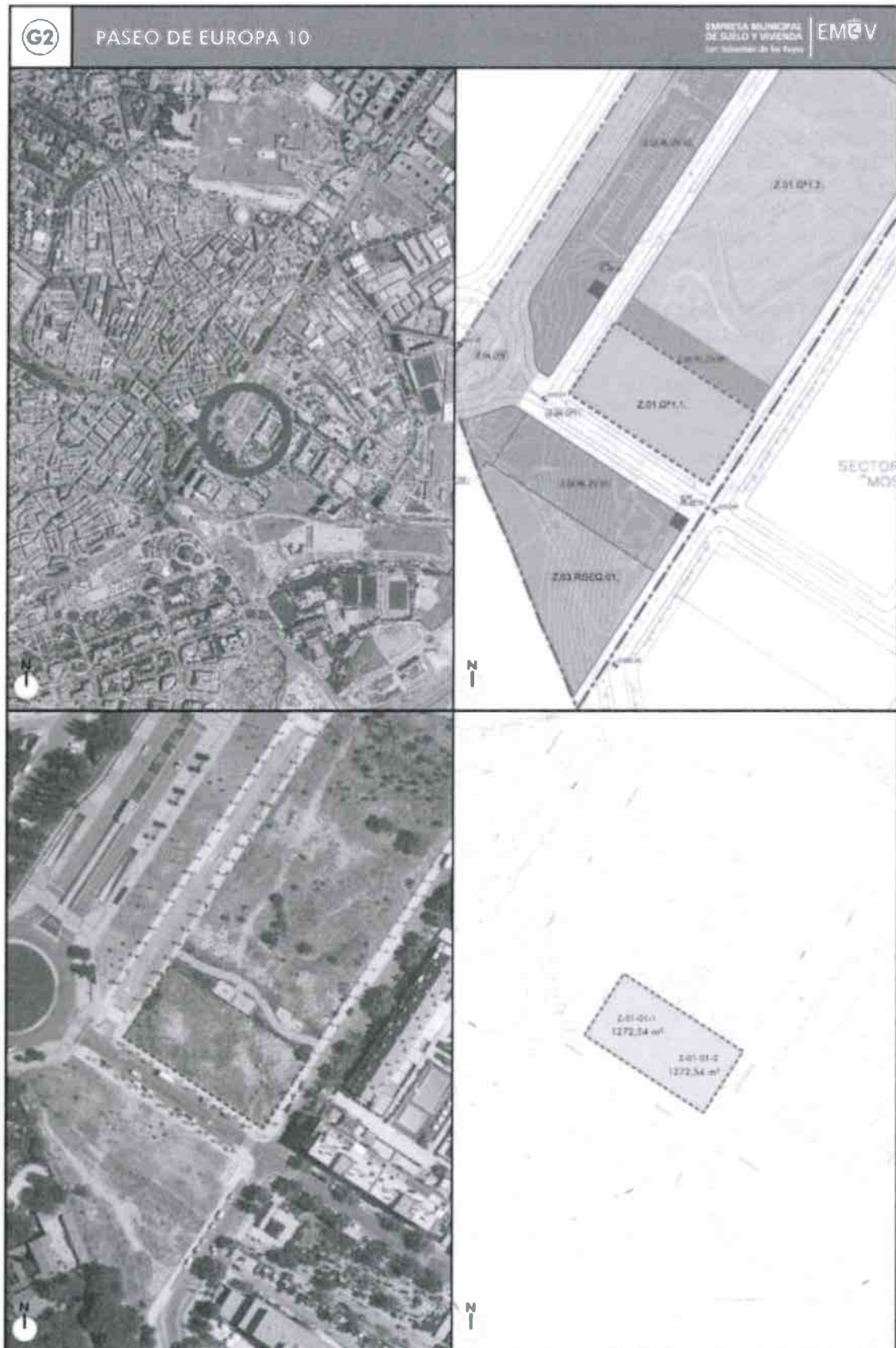
Con fecha 19 de agosto de 2025, se firmó contrato patrimonial entre el Ayuntamiento y EMSV para la cesión de derecho de superficie sobre sendas parcelas previamente agrupadas. El derecho de superficie atribuye a EMSV la facultad de promover construcciones o edificaciones en la rasante, vuelo y subsuelo de la parcela con destino a la construcción de viviendas en algún grado de protección pública, y locales para uso económico, así como la explotación y gestión a su costa de los alquileres, en un plazo de 75 años. Finalizado el plazo fijado, se considerará resuelta la cesión y revertirán los bienes al Ayuntamiento cedente.

Con fecha 29 de septiembre de 2025, el Registro de la Propiedad inscribió la cesión del derecho de superficie a favor de EMSV.

Se han comenzado los trabajos previos y se espera el inicio de la ejecución de obras en 2027 (previos los procedimientos que fueren oportunos para formación del listado de aspirantes y adjudicación de arrendamientos). Para 2026, se ha realizado previsión económica para las actuaciones siguientes:

- Levantamiento topográfico.
- Estudio geotécnico.
- Contratación del servicio de Redacción del Proyecto Básico.
- Tasas de Proyecto Básico.
- Contratación del servicio de Consultoría y Asistencia Técnica para el control de calidad del proyecto básico y revisión del proyecto de ejecución.
- Tasas y solicitud de la Calificación Provisional de las viviendas.
- Asistencias Técnicas y Jurídicas para concursos de licitación.

Figuran como inversión en el artículo 68.- "*Gastos en Inversiones de Bienes Patrimoniales*", Concepto 682.- *Edificios y otras construcciones*.



Handwritten signature in blue ink.

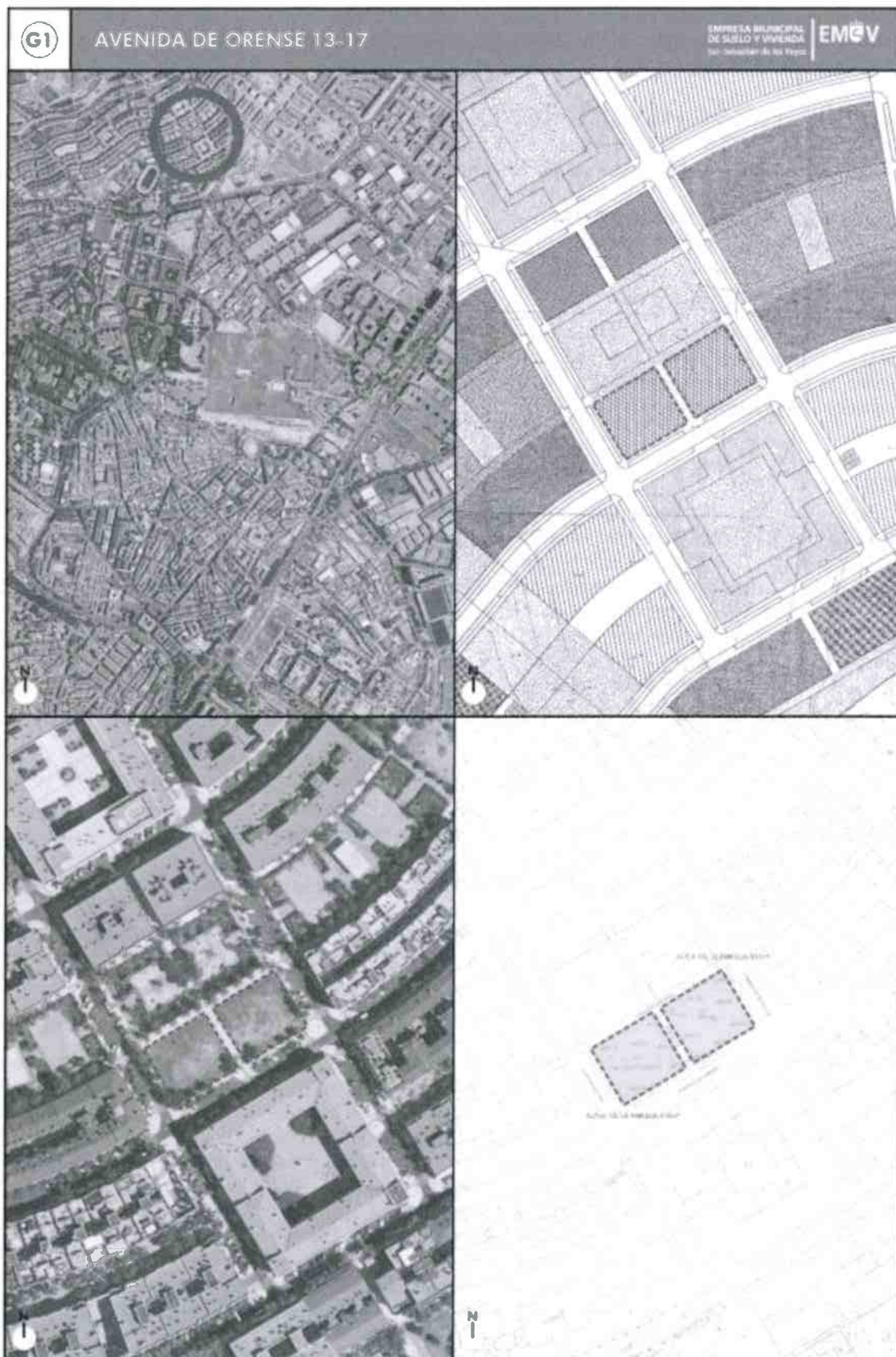
- **F2 C/ ORENSE 13 y 17: EDIFICIO DE VIVIENDA PÚBLICA 55 VPPB EN ALQUILER**

En base al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 18 de julio de 2013, y consejo de EMSV, se proyecta el desarrollo de una promoción de Vivienda, de carácter Social Demanial -en términos de la Ley 12/13 de Vivienda- en las parcelas municipales de la Calle Orense del Sector DD, en el Barrio de los Arroyos.

Son dos parcelas con uso Equipamiento Público, cualquier equipamiento público, conforme al art. 7.9.2.3.1.9 del PGOU 2001; conforme al art. 36.2. c.2º de la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, la Vivienda Pública (antes Integración social) no es uso lucrativo Vivienda sino uso Equipamiento Vivienda, afecta al Servicio Público; el mismo criterio sostiene el art 18 de la Ley 7/2015 del Suelo y Rehabilitación Urbana del Estado en relación con este tipo de viviendas públicas de naturaleza transitoria, para atender a los colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda; conforme a ello se han realizado cesiones del municipio a la Comunidad de Madrid, en Tempranales y Fresno Norte, que ya ha puesto en marcha (PLAN VIVE). Finalmente, la ley 11/2022, ha establecido la directa ejecución de vivienda pública en áreas de equipamientos de innecesaria ejecución.

Con esta base se ha realizado un Anteproyecto de diseño y explotación: son 4.550 m² construidos para 56 viviendas de 1 y 2 dormitorios, las de mayor demanda en el municipio, y 80 plazas de garaje, muy necesarias en un barrio con insuficiente aparcamiento.

La realización del Proyecto está a la espera de la pretendida cesión o constitución del derecho de superficie del Ayuntamiento en favor de EMSV para la posterior materialización de las obras.



Handwritten signature in blue ink.

- **F3 C/ AVENIDA DE TENERIFE C/V ALONSO ZAMORA VICENTE**

El Ayuntamiento plantea interés por la búsqueda de fórmulas de colaboración público-privada para el desarrollo de una promoción de viviendas en la parcela situada en Avenida de Tenerife C/V Calle de Alonso Zamora Vicente.

2. EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES

A. APARTAMENTOS TUTELADOS.

En 2026, EMSV no hace constar previsión económica en el PAAIF, aunque realizará la amortización del edificio.

B. ESCUELA DE MÚSICA Y DANZA.

En 2026, EMSV no hace previsión económica en el PAAIF, aunque amortizará el edificio.

PROGRAMA ECONÓMICO

El Programa que se presenta a la consideración del Consejo de Administración, presenta un superávit inicial debido a que en el ejercicio 2026 la actividad de la sociedad, constituida principalmente por la explotación de su parque inmobiliario y prestación de servicios, permite una cifra de ingresos superior a la de gastos. El presente PAAIF no contempla ninguna subvención de la Corporación Local para su financiación.

GASTOS

El Capítulo I de Gastos de Personal, se refiere a las retribuciones de la actual plantilla, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que satisfacen; cuotas de la Seguridad Social a cargo de la Empresa y los demás gastos de carácter social.

El Capítulo II de Gastos de Bienes Corrientes y de Servicios, soporta todos aquellos gastos en bienes corrientes y de servicios necesarios para el desarrollo de la actividad de la sociedad municipal. El Capítulo III de Gastos Financieros, estima los gastos financieros que previsiblemente supondrá la financiación correspondiente a la inversión en obra finalizada y nueva para los Programas de Viviendas desarrollados por EMSV: Viviendas en Alquiler en c/ Caño Gordo, 5 y c/ José Hierro, 2 relativos a intereses de préstamos y a comisiones bancarias por todos los conceptos. Las promociones nuevas no generarían gastos financieros en 2026.

El Capítulo VI de Inversiones Reales, refleja los gastos que se pretenden realizar en inversiones reales y que son los necesarios para producir obras de edificación y servicios a desarrollar directamente por la sociedad. Dentro de este capítulo se detallan las inversiones en obra y las correspondientes a tasas, licencias, honorarios profesionales, garantías decenales, inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios, etc., que suponen un mayor valor de los activos de la sociedad. En el ejercicio 2026, este capítulo refleja principalmente la inversión asociada a la promoción inmobiliaria de Severo Ochoa, 1.

El Capítulo IX de Gastos (Pasivos Financieros), recoge la amortización de capital de préstamos que la Empresa Municipal tiene con entidades financieras para la realización de distintas obras que se realizaron en ejercicios anteriores.

INGRESOS

El Capítulo III de Ingresos (Tasas y Otros Ingresos), recoge los ingresos derivados de las cuotas comunitarias por los gastos que soporta la sociedad en el mantenimiento y conservación de los edificios en alquiler y que así se recogen en los contratos de alquiler.

El Capítulo V de Ingresos Patrimoniales, recoge los ingresos financieros que previsiblemente percibirá la Empresa Municipal por los intereses de sus depósitos en entidades financieras y la renta por el alquiler de las viviendas, garajes y locales en c/ Caño Gordo, 5, Acacias, 6 A y c/ José Hierro, 2, así como el alquiler de los locales comerciales y garajes en c/ Margarita Salas, 1.

El Capítulo VI de Enajenación de Inversiones Reales, recoge los ingresos provenientes de la posible venta de bienes inmuebles de su propiedad.

El Capítulo VII de Transferencias de Capital, recoge las subvenciones recibidas por parte de las Administraciones Públicas por la construcción de vivienda pública, subsidio por préstamos cualificados, planes de vivienda, etc.

El Capítulo IX de Pasivos Financieros, recoge el endeudamiento en el que incurriría la Empresa Municipal para desarrollar los gastos de inversión que se fijan como objetivo en el presente PAAIF.

MEMORIA Y ARMONIZACIÓN DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS



ARMONIZACIÓN DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES CON LA ESTRUCTURA DE LOS PRESUPUESTOS LOCALES DEL EJERCICIO 2026

El Real Decreto 500/1990 de 20 de abril que desarrolla la Ley Reguladora de Haciendas Locales en materia de Presupuestos, distingue entre los *Presupuestos* ("**que se integran**" en el Presupuesto General de la Entidad Local) y los *Estados de Previsión de gastos e ingresos* de las Sociedades Mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la Entidad Local. Asimismo, entre los documentos "**que se unen**", como anexo al Presupuesto General de la Entidad Local, señala: *Programas Anuales de Actuación, Inversiones y Financiación* de las Sociedades Mercantiles de cuyo capital social sea titular único o participe mayoritario de la Entidad Municipal, y el *Estado de Consolidación del Presupuesto* de la propia entidad con el de todos los Presupuestos y estados de previsión de sus Organismos Autónomos y Sociedades Mercantiles.

A través del Estado de Consolidación se pretende dar cumplimiento a los principios políticos presupuestarios de unidad y universalidad. De este modo, los Presupuestos de los distintos entes con personalidad jurídica que realizan actividades municipales se unifican, eliminándose posibles duplicidades, en cuanto a gastos e ingresos recíprocos que puedan darse entre sí, y permite aportar la visión real de toda la actividad económico-financiera de la Entidad, independientemente de las formas de gestión de los servicios que hayan sido elegidos.

Por ello, de conformidad con lo previsto en el artículo 115.1.b del Real Decreto 500/1990 de 20 de abril antes citado, deberán armonizarse los estados de previsión de las sociedades mercantiles con el Presupuesto de la propia Entidad Local.

La diferencia fundamental entre una organización pública (en la que el acuerdo de creación es normativo) y una sociedad mercantil pública (que se crea en virtud de contrato mercantil, por lo que queda sometida al Derecho Privado), trasciende a la actividad económica-financiera y a sus obligaciones registrales contables, ya que no están sometidas al régimen de contabilidad pública sino al de contabilidad mercantil.

Por todo lo expuesto, y a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el Reglamento Presupuestario, se somete a la consideración del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, propuesta de armonización de las previsiones de gastos e ingresos con la estructura de los presupuestos locales del ejercicio 2026, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. CON RELACIÓN AL Capítulo 6. GASTOS - De Inversiones Reales.

Dado que este Capítulo comprende los gastos a realizar directamente por parte de la Entidad Local destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter amortizable; se produce la contradicción, en algunos casos y en relación al registro contable mercantil, de lucir en la sociedad como gastos pertenecientes al Capítulo 2, es decir, como gastos de bienes corrientes y de servicios.

Para la Empresa Municipal, en el desarrollo de algunos encargos municipales, los gastos que se originan para atender las obligaciones generadas mediante las certificaciones que giran los distintos adjudicatarios por obras realizadas no constituyen inversión real ni tiene posibilidad de activación alguna en sus Balances al estar actuando por cuenta del Ayuntamiento en dotaciones que le son ajenas y que naturalmente van a ser recepcionadas por la Entidad Local, mientras que para ésta suponen gastos destinados a creación de infraestructuras y de adquisición de bienes de naturaleza inventariable, y, por lo tanto, de Inversiones Reales.

Es preciso, por tanto, proceder a la reclasificación del resultado de las previsiones que originalmente presenta la Sociedad para adaptar la naturaleza de los gastos al estado real que deben presentar en los Presupuestos Generales del Ayuntamiento.

En el PAAIF de 2026, ningún gasto presenta la naturaleza anteriormente descrita, es decir, que se originen por certificaciones que no constituyen una inversión real, ni tiene posibilidad de activación en los Balances de la Empresa Municipal, pero que sí supone una infraestructura para el Ayuntamiento al actuar por su cuenta. En el ejercicio 2026, todas las inversiones constituirán inversión real para la Empresa Municipal.

Por tanto, la propuesta de armonización de las previsiones de gastos de este capítulo coincide con el resumen del Programa de Actuación, Inversión y Financiación, sin ser necesaria ninguna reclasificación.

2. EN RELACIÓN CON PARTIDAS DE LA CORPORACIÓN MUNICIPAL PARA ATENDER POSIBLES NECESIDADES FINANCIERAS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA EN EL EJERCICIO ECONÓMICO 2026.

El Programa Anual de Actuación, Inversiones y Financiación de la Empresa Municipal para el ejercicio 2026, tiene entre sus objetivos fundamentales la autofinanciación de la actividad de la Empresa Municipal.

Por lo tanto, no se considera ninguna partida presupuestaria referenciada como anotación a percibir de la Corporación por la Sociedad Municipal, en concepto de subvención o para atender necesidades financieras, dado que solo circunstancias excepcionales exigirían de su disponibilidad.

ARMONIZACION DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS CON LA ESTRUCTURA DE LOS PRESUPUESTOS LOCALES DEL EJERCICIO 2026

GASTOS

		2026	2024
Capítulo	Denominación	Importe €	Importe €
A) OPERACIONES CORRIENTES			
1	GASTOS PERSONAL	466.936,39	514.315,40
2	GASTOS CORRIENTES Y SERVICIOS	454.754,45	426.811,35
3	GASTOS FINANCIEROS	104.679,14	148.181,55
B) OPERACIONES DE CAPITAL			
6	INVERSIONES REALES	379.309,69	1.241.995,12
9	PASIVOS FINANCIEROS	458.424,00	475.112,00
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS		1.864.103,67	2.806.415,42

INGRESOS

Capítulo	Denominación	Importe €	Importe €
A) OPERACIONES CORRIENTES			
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	222.198,91	208.446,50
5	INGRESOS PATRIMONIALES	1.494.715,52	1.460.552,77
B) OPERACIONES DE CAPITAL			
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REAL	18.500,00	55.500,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	211.597,00	221.581,00
9	PRESTAMOS RECIBIDOS	0,00	1.151.693,45
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS		1.947.011,43	3.097.773,72

ANEXO 1

Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsional según PAAIF del ejercicio 2026



ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS Y PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
CUENTA PREVISIONAL DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
EJERCICIO 2026

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	PAAIF 2026	PAAIF 2024
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.549.872,32	1.521.651,78
a) Ventas y arrendamiento de bienes inmuebles	1.443.215,52	1.428.552,77
b) Prestación de Servicios	106.656,80	93.099,01
2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso	236.418,02	593.200,10
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	-267.724,65	-716.578,49
a) Consumo de mercaderías	-254.918,02	-648.700,10
b) Trabajos realizados por otras empresas	-12.806,63	-67.878,39
5. Otros ingresos de explotación	327.139,11	336.928,49
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	115.542,11	115.347,49
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado	211.597,00	221.581,00
6. Gastos de personal	-466.936,39	-514.315,40
a) Sueldos y salarios y asimilados	-356.201,30	-394.409,99
b) Cargas sociales	-110.735,09	-119.905,41
7. Otros gastos de explotación	-441.947,82	-358.932,96
a) Servicios exteriores	-309.395,65	-221.899,17
b) Tributos	-132.552,17	-137.033,79
8. Amortización del inmovilizado	-482.977,85	-480.106,89
a) Amortización del inmovilizado intangible	-786,00	-714,54
b) Amortización del inmovilizado material	-30.794,48	-27.994,98
c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-451.397,37	-451.397,37
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero	46.043,73	46.043,73
10. Excesos de provisiones	0,00	0,00
11. Otros Resultados	2.000,00	3.000,00
A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	501.886,47	430.890,36
12. Ingresos financieros	70.000,00	87.500,00
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.	70.000,00	87.500,00
13. Gastos financieros	-104.679,14	-148.181,55
b) Por deudas con terceros	-104.679,14	-148.181,55
A.2. RESULTADO FINANCIERO (12+13)	-34.679,14	-60.681,55
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	467.207,33	370.208,81
17. Impuesto sobre beneficios	-1.168,02	-925,52
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)	466.039,32	369.283,28
A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)	466.039,32	369.283,28

ANEXO 2

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios cerrados 2023 y 2024



**EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA
DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A.U.**

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios anuales
terminados a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2024**
(Expresadas en €)

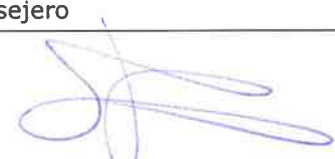
PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2024	31/12/2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	4, 17, 20	1.560.162,25	1.524.791,10
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles		1.455.735,50	1.428.508,62
b) Prestaciones de servicios		104.426,75	96.282,48
2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso	17	-9.500,00	-27.500,00
4. Aprovisionamientos	4, 17	-14.251,90	-14.675,60
c) Trabajos realizados por otras empresas		-14.251,90	-14.675,60
5. Otros ingresos de explotación	17	540.259,27	525.185,62
a) Ingresos accesorios y gestión corriente		324.788,51	316.302,78
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado		215.470,76	208.882,84
6. Gastos de personal	17	-442.811,66	-497.737,64
a) Sueldos y salarios y asimilados		-347.704,84	-382.736,47
b) Cargas sociales		-95.106,82	-115.001,17
7. Otros gastos de explotación	17	-591.372,46	-595.489,96
a) Servicios exteriores		-248.407,51	-235.248,16
b) Tributos		-132.720,92	-137.372,23
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales		-8.987,09	-21.612,63
d) Otros gastos de gestión corriente		-201.256,94	-201.256,94
8. Amortización del inmovilizado	4, 5, 6, 7	-477.037,94	-477.210,65
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros	4, 12, 17	31.717,42	48.764,65
11. Otros Resultados	17	1.896,74	5.116,36
A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		599.061,72	491.243,88
12. Ingresos financieros		330.126,65	158.885,42
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.		330.126,65	158.885,42
13. Gastos financieros		-153.615,31	-116.765,77
b) Por deudas con terceros		-153.615,31	-116.765,77
A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)		176.511,34	42.119,65
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		775.573,06	533.363,53
17. Impuesto sobre beneficios	4, 15	-1.938,93	-1.333,41
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)		773.634,13	532.030,12
A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)	3	773.634,13	532.030,12

FORMULACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL PARA EL EJERCICIO 2026

Los miembros del Consejo de Administración han formulado, en su reunión del día 12 de diciembre de 2025, el Estado de Previsión de Ingresos y Gastos y Programa Anual de Actuación, Inversiones y Financiación de la Sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A., en 29 hojas, visadas por la Vicepresidenta y firmadas en esta última por los Señores Consejeros.

En San Sebastián de los Reyes, a doce de diciembre de dos mil veinticinco.

Consejo de Administración:

 D. Diego Domingo García Muñoz Presidente	 Dª. Sara Melgar Barroso Secretaria No Consejera
 Dª. Natalia Elena Cabezas García Vicepresidenta	 D. César Javier García García Consejero
 D. Roberto Mateo Martín Consejero	 Dª. Tamara Barrientos Sierra Consejera
 Dª. Claudia Sánchez Montero Consejera	 D. Rubén Holguera Gozalo Consejero
 D. Alejandro Caro Manzanero Consejero	 Dª. Ángela Millán Rodríguez Consejera
 D. Miguel Ángel Martín Perdiguero Consejero	 D. José Luis Trebolle Larraz Consejero
 Dª. Amparo Ortega Hernández Consejera	