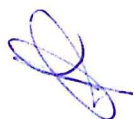


**PROYECTO**  
**PRESUPUESTO GENERAL**  
**EJERCICIO 2022**

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***

# G A S T O S

## A) OPERACIONES

### CORRIENTES

#### \* CAPITULO 1 - GASTOS DE PERSONAL

	€ Concepto	€ Subconcepto	Total € 2022	Total € 2021
<b>Artículo 13.- Personal Laboral</b>				
Concepto 130 - Retribuciones básicas	389.540,72		389.540,72	379.053,40
<b>Artículo 15.- Incentivos al Rendimiento</b>				
Concepto 150 - Productividad	15.996,00		15.996,00	16.196,00
Concepto 151 - Gratificaciones	1.500,00		1.500,00	216,72
<b>Artículo 16.- Cuotas, prestaciones y gastos a cargo Empresa</b>				
Concepto 160 - Seguridad Social a cargo Empresa	125.026,80		125.026,80	123.356,23
Concepto 162 - Gastos Sociales del Personal Subconcepto 162.05 - Seguros Contractuales y gastos sociales		1.600,71	1.600,71	2.208,99
<b>TOTAL CAPITULO 1</b>	<b>532.063,52</b>	<b>1.600,71</b>	<b>533.664,23</b>	<b>521.031,34</b>

#### \* CAPITULO 2 - GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y DE SERVICIOS

	€ Concepto	€ Subconcepto	Total € 2022	Total € 2021
<b>Artículo 20.- Arrendamientos</b>				
Concepto 202 - Arrendamiento de Edificios y Otras Construcciones	7.800,00		7.800,00	7.800,00
Concepto 206 - Arrendamiento de Equipos Proceso Información	1.000,00		1.000,00	1.000,00
<b>Artículo 21.- Reparación, conservación y mantenimiento</b>				
Concepto 212 - Reparaciones, mantenimiento y conservación de edificios y otras construcciones	132.174,11		132.174,11	131.877,14

	€ Concepto	€ Subconcepto	TOTAL € 2022	TOTAL € 2021
Concepto 215 - Reparaciones, mantenimiento y conservación de mobiliarios y enseres	600,00		600,00	600,00
Concepto 216 - Gastos de reparación, conservación y mantenimiento de equipos para proceso de la información	8.640,00		8.640,00	7.200,00
<b>Artículo 22.- Material, suministros y otros</b>				
Concepto 220 - Material de oficina, ordinario no inventariable	2.400,00		2.400,00	2.700,00
Concepto 221 - Suministros Subconcepto 221.00 - Suministro de Agua, Gas y Electricidad		20.002,18	20.002,18	19.368,50
Concepto 222 - Comunicaciones	2.719,20		2.719,20	2.410,20
Concepto 224 - Primas de Seguro	9.701,65		9.701,65	9.127,64
Concepto 225 - Tributos	124.147,49		124.147,49	124.147,49
Concepto 226 - Gastos Diversos				
Subconcepto 226.01 - Atenciones protocolarias y representativas		600,00	600,00	600,00
Subconcepto 226.02 - Publicidad Concursos y Propaganda		1.200,00	1.200,00	1.200,00
Concepto 227 - Trabajos realizados por otras Empresas y Profesionales				
Subconcepto 227.00 - Limpieza y Aseo		3.228,75	3.228,75	1.963,95
Subconcepto 227.01 - Seguridad		907,21	907,21	855,14
Subconcepto 227.02 - Auditorias		8.333,33	8.333,33	6.500,00
Subconcepto 227.06 - Asistencias, Estudios y Trabajos Técnicos		17.802,20	17.802,20	16.496,80
Subconcepto 227.99 - Gastos Trabajos Urbanístico Ambientales		57.430,00	57.430,00	85.472,50
<b>Artículo 23.- Indemnizaciones por razón del servicio</b>				
Concepto 231 - Locomoción	300,00		300,00	300,00
<b>TOTAL CAPITULO 2</b>	<b>289.482,45</b>	<b>109.503,67</b>	<b>398.986,12</b>	<b>419.619,36</b>

**\* CAPITULO 3 - GASTOS  
FINANCIEROS**

	€ Concepto	€ Subconcepto	Total € 2022	Total € 2021
<b>Artículo 31.- de Préstamos</b>				
Concepto 310 - Intereses	73.646,00		73.646,00	92.147,00
<b>Artículo 35 - Otros gastos financieros</b>				
Concepto 359 - Otros gastos financieros	37.599,00		37.599,00	18.750,00
<b>TOTAL CAPITULO 3</b>	<b>111.245,00</b>		<b>111.245,00</b>	<b>110.897,00</b>

**B) OPERACIONES  
DE CAPITAL**

**\* CAPITULO 6.-  
INVERSIONES REALES**

	€ Concepto	€ Subconcepto	2022	2021
<b>Artículo 62 - Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios</b>				
Concepto 625 - Mobiliario de Oficina	900,00		900,00	900,00
Concepto 626 - Equipos para procesos de información	3.000,00		3.000,00	2.700,00
<b>Artículo 63 - Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios</b>				
Concepto 632 - Mantenimiento y Conservación Sede Social	3.000,00		3.000,00	3.200,00
<b>Artículo 64 - Inversión de carácter inmaterial</b>				
Concepto 641 - Gastos en Aplicaciones Informáticas	15.000,00		15.000,00	15.000,00
<b>Artículo 68 -Gastos en inversiones de bienes patrimoniales</b>				
Concepto 682 - Edificios y otras construcciones.				
Subconcepto 682.1 - Obras de edificación	100.000,00		100.000,00	178.086,97
Subconcepto 682.2 - Tasas, Licencias e Impuestos	143.945,76		143.945,76	145.746,37
Subconcepto 682.3 - Garantía Decenal y Seguros	1.273,80		1.273,80	1.273,80
Subconcepto 682.4 - Honorarios Profesionales	215.224,90		215.224,90	191.581,19
Subconcepto 682.5 - Responsabilidad Civil Promotor	1.325,39		1.325,39	1.351,63
<b>TOTAL CAPITULO 6</b>	<b>483.669,85</b>		<b>483.669,85</b>	<b>505.494,71</b>

**\* CAPITULO 9.-  
PASIVOS FINANCIEROS**

	€ Concepto	€ Subconcepto	Total € 2022	Total € 2021
<b>Artículo 91 - Amortización de Préstamos</b>				
Concepto 913 - Amortización de Préstamos	449.691,00		449.691,00	437.152,00
<b>TOTAL CAPITULO 9</b>	<b>449.691,00</b>		<b>449.691,00</b>	<b>437.152,00</b>

## I N G R E S O S

**A) OPERACIONES  
CORRIENTES**

**\* CAPITULO 3.- TASAS  
Y OTROS INGRESOS**

	€ Concepto	€ Subconcepto	Total € 2022	Total € 2021
<b>Artículo 39 - Otros ingresos</b>				
Concepto 399 - Otros ingresos diversos				
Subconcepto 399.2 - Ingresos Encargos Municipales		0,00	0,00	0,00
Subconcepto 399.4 - Cuotas por Gastos Comunitarios		172.595,29	172.595,29	172.095,18
<b>TOTAL CAPITULO 3</b>		<b>172.595,29</b>	<b>172.595,29</b>	<b>172.095,18</b>

**\* CAPITULO 5.-  
INGRESOS  
PATRIMONIALES**

	€ Concepto	€ Subconcepto	Total € 2022	Total € 2021
<b>Artículo 52.- Intereses de depósitos</b>				
Concepto 529 - Intereses de depósitos	0,00		0,00	0,00
<b>Artículo 54.- Renta Bienes Inmuebles</b>				
Concepto 540 - Alquiler viviendas, locales y garajes	1.276.902,32		1.276.902,32	1.261.251,90
<b>TOTAL CAPITULO 5</b>	<b>1.276.902,32</b>		<b>1.276.902,32</b>	<b>1.261.251,90</b>

## B) OPERACIONES DE CAPITAL

### \* CAPITULO 6.- ENAJENACION DE INVERSIONES REALES

	€ Concepto	€ Subconcepto	Total € 2022	Total € 2021
<b>Artículo 61 - de las demás inversiones Reales</b>				
Concepto 619 -Venta de otras inversiones reales	62.730,00		62.730,00	65.500,00
<b>TOTAL CAPITULO 6</b>	<b>62.730,00</b>		<b>62.730,00</b>	<b>65.500,00</b>

### \* CAPITULO 7.- TRANSFERENCIAS DE CAPITAL

	€ Concepto	€ Subconcepto	Total € 2022	Total € 2021
<b>Artículo 75 - de Comunidades Autónomas</b>				
Concepto 750 - de la Administracion General de las Comunidades Autónomas	200.372,00		200.372,00	202.222,00
<b>TOTAL CAPITULO 7</b>	<b>200.372,00</b>		<b>200.372,00</b>	<b>202.222,00</b>

### \* CAPITULO 9.- PASIVOS FINANCIEROS

	€ Concepto	€ Subconcepto	Total € 2022	Total € 2021
<b>Artículo 91 - Préstamos Recibidos</b>				
Concepto 910 - Préstamos Recibidos	351.136,63		351.136,63	353.610,43
<b>TOTAL CAPITULO 9</b>	<b>351.136,63</b>		<b>351.136,63</b>	<b>353.610,43</b>

# ***RESUMEN DEL PROGRAMA ANUAL DE ACTUACIÓN, INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN***



# GASTOS

		2022	2021
Capítulo	Denominación	Importe €	Importe €
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>			
1	GASTOS PERSONAL	533.664,23	521.031,34
2	GASTOS CORRIENTES Y SERVICIOS	398.986,12	419.619,36
3	GASTOS FINANCIEROS	111.245,00	110.897,00
<b>B) OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
6	INVERSIONES REALES	483.669,85	505.494,71
9	PASIVOS FINANCIEROS	449.691,00	437.152,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO GASTOS</b>		<b>1.977.256,20</b>	<b>1.994.194,41</b>

# INGRESOS

Capítulo	Denominación	Importe €	Importe €
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>			
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	172.595,29	172.095,18
5	INGRESOS PATRIMONIALES	1.276.902,32	1.261.251,90
<b>B) OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	62.730,00	65.500,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	200.372,00	202.222,00
9	PRESTAMOS RECIBIDOS	351.136,63	353.610,43
<b>TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS</b>		<b>2.063.736,24</b>	<b>2.054.679,51</b>

## DESCRIPCIÓN DE LAS PARTIDAS QUE COMPONEN EL PRESUPUESTO

### **GASTOS**

Los gastos que aparecen en el presupuesto para el ejercicio 2022 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.

##### **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.- Seguros Contractuales y Otros Gastos Sociales**

Se incluyen los gastos originados por los Seguros convenidos en los Convenios Colectivos Vigentes del personal laboral de la sociedad, 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 los mismos.

#### **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, subsidiación de 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 2022

## 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 2022, como conjunto coordinado de las previsiones que nos permitan establecer por anticipado los objetivos de la Empresa para el ámbito temporal citado.

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", sin perjuicio de que surja alguna operación nueva que provocara una modificación sustancial, en cuyo caso esta operación necesitaría de la aprobación previa del Consejo de Administración.

Los rasgos distintivos del PAAIF de las sociedades mercantiles municipales de titularidad íntegra o mayoritaria son:

- Se trata de 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 Real Decreto 500/1990 de 20 de abril, 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 grandes líneas del Programa de Actuación, Inversión y Financiación para el ejercicio económico 2022:

## **ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA EMPRESA MUNICIPAL**

El Programa Anual de Actuación, Inversión y Financiación para el ejercicio 2022 de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, presenta una estructura organizativa formada por 11 trabajadores:



- 1 Gerente/Arquitecto Superior
- 1 Coordinadora Técnica/Arquitecta Superior
- 1 Financiero/Economista
- 1 Gestor de Promociones/Abogado
- 1 Arquitecto Técnico/Ingeniero de Edificación
- 1 Delineante/Delineante Projectista
- 1 Delineante/Arquitecta Superior
- 1 Administrativa a jornada completa/Grado Superior Administración
- 1 Administrativa con jubilación parcial al 75% y jornada al 25%
- 1 Secretaria a media jornada
- 1 Responsable de Limpieza

El coste del personal laboral se ha calculado suponiendo una revalorización del IPC del 2%. La aprobación de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2022 marcará definitivamente el incremento de las retribuciones básicas.

La previsión para 2022 de coste laboral del personal de la sociedad se desglosa en el siguiente detalle:

Retribuciones Básicas	389.540,72 €
Productividad	15.996,00 €
Gratificaciones	1.500,00 €
Seguridad Social a cargo Empresa	125.026,80 €
Otros Gastos Sociales	1.600,71 €
Total Gastos de Personal	533.664,23 €

## **OPERACIONES CORRIENTES: ACTUALIZACIÓN BASE DE DATOS**

Se estima que EMSV va a tener una gran cantidad de nuevos clientes demandantes de VPP al iniciar sorteos de viviendas en los Planeamientos Parciales recientemente aprobados en Cerro del Baile. No habiéndose ejecutado según PAAIF 2021, se pretende contratar a una empresa especializada en el sector informático que aborde el diseño e implantación de una base de datos para dar soporte a EMSV mediante la creación de una aplicación que servirá para apoyar las actividades cotidianas de manera rápida y fiable, manteniendo siempre la integridad y coherencia de los datos sin por ello sacrificar la velocidad de respuesta.

Además de los datos elementales de inquilinos, propietarios y solicitantes, se desea obtener el valor añadido derivado de las tareas habituales de facturación, asientos contables y operaciones de mantenimiento del parque inmobiliario de la sociedad.

Teniendo en cuenta el volumen de información y el número de usuarios conectados a nuestra base de datos, es necesario diseñar un modelo estadístico dentro de la base de datos destinado exclusivamente a consultas (ej. Edad de solicitantes, nº de componentes de la unidad familiar, trabajadores o empadronados).

La recepción de los datos de cada cliente se prevé realizar mediante un formulario disponible en la web, por lo que será necesario el volcado de los datos recogidos en la web, para su proceso y clasificación llegado el caso en la base de datos.

En conclusión, la finalidad de esta implantación será aportar valor mediante la optimización de la gestión de todos los datos que la propia empresa genera. Los clientes serán gestionados con mayor precisión y los empleados verán facilitado su trabajo, consiguiendo los mejores resultados posibles para todos los actores implicados.

El presupuesto de los trabajos asciende a 15.000 € y la duración estimada es de 10 meses.

## **ACTIVIDADES INMOBILIARIAS**

### **1. PROMOCIONES DE VIVIENDA**

#### **A. PARCELA EN C/ CAÑO GORDO, 5 EN EL POLIGONO "LA HOYA".**

- 118 VPP EN ARRENDAMIENTO

En 2002, EMSV recibió de la Corporación Municipal, mediante cesión gratuita, una parcela sita en c/ Acacias s/n (Polígono La Hoya) para 118 Viviendas de Protección Pública en régimen de alquiler para jóvenes y mayores.

En 2004, se adjudicó la construcción por un importe de 6.023.212,90 €, obteniéndose el préstamo cualificado por un importe 6.139.162,39 €.

En 2006, se firmó una adenda al contrato por el que se modificó el Proyecto de Construcción ascendiendo el nuevo importe a 6.573.018,18 €.

En 2007, se finalizó la inversión, disponiendo de la totalidad del préstamo y se comenzó a amortizar capital.

En 2019 se finalizaron las obras de sustitución de las tuberías de agua fría con un coste de 40.329,25 €.

En 2021, se han realizado diversos trabajos de conservación y mantenimiento excepcionales que se habían previsto en el PAAIF 2021:

- Trabajos de sustitución de la red de tuberías de agua caliente sanitaria, con un coste total de 87.718,15 €.
- Pintado de portales, escaleras, distribuidores, zonas de trasteros, soportales y vestíbulos de ascensores, con un coste total de 29.623,37 €.
- Pulido y abrillantado de portales, mesetas de escaleras, distribuidores, zonas de trasteros y vestíbulos de ascensores, con un coste total de 15.220,90 €.
- Trabajos de albañilería para el desmontaje de piedra decorativa en los perímetros de cercado de los ascensores, 1.932,00 €.
- Inspección periódica de la instalación eléctrica de baja tensión con sustitución de los materiales necesarios por un importe total de 5.012,42 €.

En 2022, los gastos corrientes por mantenimiento y conservación del edificio son los siguientes:

- Limpieza y conserjería del edificio 19.561,46 €.
- Limpieza de garajes 885,00 €.
- Resto mantenimiento viviendas (Pintura, carpintería, ferretería, fontanería, etc.) y zonas comunes (Ascensores, puerta garaje, antena TV, sistemas antiincendios, grupo de presión, jardines, etc.) 27.713,48 €.

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 13.307,18 € (Concepto 221).
- Impuestos municipales (IBI, tasa de basuras y vado de garaje) 40.733,36 € (Concepto 225).

Actualmente está en marcha el concurso para la contratación del servicio integral de Gestión Energética por parte de una empresa especializada en el sector energético que garantice el mantenimiento, distribución, suministro y servicios de gestión energética, para la optimización de rendimiento y consumo energético, con garantía total de las instalaciones de calefacción y producción de ACS, así como la venta individualizada de energía a los usuarios de vivienda.

Se prevé unos gastos anuales en intereses financieros de 42.738,00 €, y una amortización de capital de 264.714,00 €. Debido a que es una financiación cualificada, recibiremos en concepto de subvención por la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, 105.886,00 € por el capital y 17.095,00 € por los intereses.

La renta a ingresar por los 118 inquilinos ascenderá a 547.123,39 €. En concepto de cuotas por gastos comunitarios, el importe percibido será 80.176,38 €.

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

La renta estimada a ingresar por el alquiler del local comercial asciende a 11.166,37 €.

## **B. PARCELA 49 "DEHESA VIEJA" C/ JOSE HIERRO, 2.**

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

En 2005, se adjudicaron las obras mediante concurso público y para su financiación, en 2006, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid aprobó un préstamo cualificado máximo por importe de 3.981.465,05 €. Además, se firmó con la entidad Banco Santander, la Escritura Pública de dos Préstamos Hipotecarios de promoción libre por un importe de 5.507.598,95 € para completar la financiación. El importe total solicitado para la financiación de esta promoción es de 9.489.064 €.

En 2008, se finalizó la inversión de la promoción, quedando liquidadas las obras de construcción y entregando las viviendas en octubre de 2008.

En 2015, 17 inquilinos de las 53 viviendas con opción a compra ejercieron su derecho pasando a ser propietarios de pleno derecho por lo que, a partir de entonces, EMSV explota en alquiler 89 viviendas. La empresa canceló los préstamos que gravaban las viviendas vendidas y el 2 de agosto de 2016 amortizó totalmente el resto del préstamo que gravaba las viviendas con opción a compra por importe de 2.360.607,81 €.

La sociedad actualmente gestiona 89 viviendas en arrendamiento, 7 locales comerciales y 64 plazas de garaje en la c/ José Hierro, 2, 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 van integrados en el *Concepto 212.- Reparaciones, mantenimiento y conservación de edificios y otras construcciones* ya que el 1 de enero de 2016 se constituyó la Comunidad de Propietarios. Así, por tanto, se pagan mediante recibos domiciliados mensuales, emitidos por el Administrador de Fincas, los gastos relativos a las 89 viviendas por un importe anual de 72.375,24 €. Se ha calculado individualmente, por conceptos, estos gastos:

Por reparaciones, mantenimiento y conservación general del edificio se estima un gasto de 27.674,30 €, y por suministros de agua, electricidad, etc. 23.650,00 €. En concepto de conserjería y limpieza de urbanización, cristales y garajes el importe será de 21.050,94 €. Por reparaciones, mantenimiento y conservación del interior de las viviendas se estima un gasto de 10.068,75 €.

En concepto de IBI y tasa de basuras municipales, la cifra asciende a 41.221,39 €.

En el capítulo de Ingresos, se prevé que en la anualidad 2022 se perciba una renta por el alquiler de las 89 viviendas un total de 501.616,53 €.

En concepto de ingresos por gastos comunitarios repercutidos a los inquilinos, el importe percibido será 68.756,82 €.

En concepto de ingresos por impuestos municipales repercutidos a los inquilinos, el importe percibido será 19.700,05 €.

Por último, y en relación a la financiación, en 2022 se amortizará capital de aquellos préstamos vinculados a las viviendas que no tenían opción a compra (53) y cuyos préstamos siguen vivos. El importe de capital amortizado será de 184.887,00 €, y los gastos financieros por intereses de deudas serán de 30.908,00 €. La subvención recibida, en concepto de subsidiación de intereses, ascenderá a 77.391,00 €.

- **7 LOCALES COMERCIALES Y 64 PLAZAS DE GARAJE EN ARRENDAMIENTO/VENTA**  
EMSV es propietaria de 7 locales comerciales con una superficie total de 915,47 m<sup>2</sup>. En 2022 se espera que la totalidad de los locales estén en explotación y percibirá por su alquiler, 143.007,09 €.

En relación a las plazas de garaje, están en explotación 64 unidades. En la actualidad, existen 19 plazas alquiladas a los inquilinos de las viviendas, que rentarán 7.609,36 € y 3.020,64 € por repercusión de gastos de comunidad. El resto de plazas de garaje (45) se encuentran en comercialización para su alquiler o venta.

En concepto de gastos de comunidad por los 7 locales se gastarán 1.574,64 €, y por las 64 plazas de garaje se gastarán 10.182,24 €.

En concepto de IBI y tasa de basuras de los locales se abonarán 4.588,08, y por el IBI de las plazas de garaje, 2.133,44 €.

### **C. PARCELA 50 "DEHESA VIEJA" C/ MARGARITA SALAS, 1.**

- **3 LOCALES COMERCIALES Y 38 PLAZAS DE GARAJE EN ARRENDAMIENTO/VENTA**  
En 2005, se adjudicaron las obras mediante concurso público y para su financiación, en 2006, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid aprobó un préstamo cualificado máximo por importe de 12.231.856,16 €. Se firmó con la entidad Caja Madrid, la Escritura Pública de Préstamo Hipotecario por el importe máximo, 12.231.856,16 €. Además, se firmó un préstamo libre con la misma entidad por importe de 282.141,62. El importe total disponible para la financiación de las obras ascendió a 12.513.997,78 €.

En 2008, se finalizó la inversión de la promoción, quedando liquidadas las obras de construcción y entregando las viviendas en julio de 2008.

Una vez entregadas las viviendas a los adjudicatarios, EMSV es titular de tres locales comerciales y 38 plazas de garaje.

En 2022 se espera que la totalidad de los locales estén en explotación, con una superficie total de 470,15 m<sup>2</sup>, percibiendo por este concepto 52.415,68 €. Se tienen alquiladas 6 plazas de garaje por las que se percibirán 3.043,90 €, y 941,40 € por repercusión de gastos de comunidad.

El mantenimiento de los 3 locales comerciales y las 38 plazas de garaje le costará a EMSV 6.922,32 €. El resto de plazas de garaje siguen disponibles para su venta o alquiler. En años precedentes se han vendido varias plazas de garaje, por lo que se estima una venta de seis unidades para el ejercicio 2022, por 55.500,00 €.

En concepto de IBI y tasa de basuras de los locales se abonarán 2.228,20 y por IBI de las plazas de garaje 780,39 €.

#### **D. PARCELAS A2-1A, A2-1B, A2-2A Y A2-2B EN EL SECTOR "AR-1 TEMPRANALES".**

En 2006, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes fue adjudicatario, en el proyecto de reparcelación del Área de Reparto de Tempranales, de un conjunto de parcelas que, posteriormente, cedió a EMSV para la construcción de Vivienda de Protección Pública de Precio Básico y su posterior enajenación.

Las parcelas y sus viviendas, son:

Parcela A2-1A	103 VPPB
Parcela A2-1B	102 VPPB
Parcela A2-2A	103 VPPB
Parcela A2-2B	119 VPPB

Las obras se iniciaron en 2009 y durante el 2011 se terminaron. Se entregaron la totalidad de las viviendas, liquidaron económicamente las obras y se cancelaron los préstamos promotor. A finales de 2013 finalizó el periodo de garantía de las viviendas, pero EMSV continuará, en 2022, con el seguimiento de aquellas incidencias que pudieran ser de su responsabilidad.

En el edificio situado en c/ Gloria Fuertes, 12 (parcela A2-1B), EMSV aún es propietaria de 1 plaza de garaje, estando disponible para su venta. Se estima un ingreso de 7.230 € por la venta. Su coste de mantenimiento asciende a 337,44 € anuales y su IBI a 34,15 €.

#### **E. C/ CAÑO GORDO, 4.**

- 42 VPPL, GARAJES Y TRASTEROS EN VENTA

En 2012, EMSV firmó con el Ayuntamiento Convenio de Cesión por precio fijado para la transmisión de la parcela Z.01.05-2 de "Pilar de Abajo", con uso de Vivienda de Protección de Precio Limitado. EMSV pagó 2.131.008 €, sin IVA.

El Proyecto de Ejecución se ha realizado por personal técnico de la empresa con apoyo de asistencias técnicas externas.

Las obras se finalizaron en 2016. En 2017, se finalizó la formalización de la compraventa, estando entregadas las 42 viviendas.

En 2019, finalizado el periodo de garantía sin incidencias, se devolvió la retención por garantía a la constructora por importe de 114.090,41 €.

A día de hoy, no se prevén gastos e ingresos, pero en el ejercicio 2022 la sociedad realizará el seguimiento de aquellas incidencias que pudieran ser de su responsabilidad.

#### **F. VIVIENDAS DESTINADAS A EMERGENCIA SOCIAL**

- 6 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 gestiona viviendas propiedad de la SAREB con el fin de destinarlas a alquiler asequible a personas en situación de emergencia social. El número de viviendas objeto del contrato de usufructo asciende a seis. EMSV tomó la posesión del usufructo de dichas viviendas y las tiene alquiladas a las personas en situación de emergencia social que han sido baremadas por los Servicios Sociales Municipales y que cumplen las condiciones establecidas.

Para dar cumplimiento al Convenio, EMSV abona a la SAREB una contraprestación de 75,00 €/mes por cada vivienda ocupada cedida (2) y 125,00 €/mes por cada vivienda vacía cedida (4). Por este concepto, se prevé un gasto anual de 7.800,00 €.

Se ha presupuestado una partida para imprevistos en el mantenimiento de las viviendas por importe de 3.000,00 €. Este gasto luce en el *Concepto 212 - Reparaciones, mantenimiento y conservación de edificios y otras construcciones*.

Al tratarse de viviendas destinadas a personas en situación de emergencia social con un alquiler asequible, la renta mensual por vivienda va desde 125,00 €/mes hasta 180,00 €/mes por lo que se ingresarán rentas por alquiler de 10.920,00 €. EMSV se encarga de la gestión y mantenimiento de las viviendas, así como un seguimiento de posibles incidencias. Actualmente se cumplen los cinco años de convenio y debe renovarse o dejarlo vencer.

## **G. PROMOCIONES DE VIVIENDA PÚBLICA DE OBRA NUEVA**

- G1

### **C/ ORENSE 13 y 17 SECTOR DD. EDIFICIO DE VIVIENDA PÚBLICA EN ALQUILER**

En base a los acuerdos adoptados en la sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de 18 de julio de 2013, la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda prevé el desarrollo de una promoción de Vivienda Pública 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 y, conforme al art. 36.2. c.2º de la ley del suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, la Vivienda Pública o de Integración Social no es de uso Vivienda sino uso Equipamiento de 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 rotatoria para atender a colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda; conforme a ello se han realizado distintas cesiones del municipio a la Comunidad de Madrid (PLAN VIVE), que ésta ya ha puesto en marcha.

Con esta base se ha realizado el Anteproyecto de diseño y explotación: Son 4.554 m<sup>2</sup> construidos para 56 viviendas de 1 y 2 dormitorios, las de mayor demanda en el municipio, y 80 plazas de garaje, muy demandadas en un barrio con insuficiente aparcamiento en superficie. Se ha estimado el presupuesto de ejecución de las obras en 4.005.233 euros (879 €/m<sup>2</sup> construido), que pueden realizarse con financiación ajena mediante un crédito hipotecario o con fondos propios. Asimismo, se ha estimado que puede establecerse un precio medio de alquiler en torno al 85% de los precios establecidos por la Orden 116/2008 según lo dispuesto por el Real Decreto 14/2008, para absorción de los gastos de mantenimiento y amortización de la inversión en 20-25 años.

La realización del Proyecto de Ejecución está a la espera de la decisión del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes sobre el modo de tenencia o transmisión de la parcela, hoy propiedad municipal, y de su modo de gestión y explotación.

En 2022, se prevén los siguientes gastos de inversión:

- 107.190 € Honorarios Técnicos.
- 100.000 € Obras de Edificación.
- 67.873 € Tasa de Licencia de Obra Nueva.
- 64.083 € ICIO.
- 11.988 € Tasa de Calificación Provisional de VPP.
- 1.273 € Seguros.
- 1.200 € Publicidad de Concursos.
- 1.500 € Gastos financieros.

Las citadas obras, honorarios técnicos y obras lucen como inversión en el artículo 68.- "Gastos en Inversiones de Bienes Patrimoniales", Concepto 682.- Edificios y otras construcciones.

- G3

La actuación inmobiliaria de Vivienda Pública G3 (calle Ramón y Cajal) prevista en 2020: se desiste de ella, pues el Ayuntamiento ha destinado el solar a otro uso de Equipamiento Social Público -Bienestar Social-.

- G2/G4

Las actuaciones inmobiliarias de Vivienda Pública G2 (Navarrondán) y G4 (Bajos comerciales sin uso en los Arroyos) previstas en 2020 y no realizadas hasta hoy: no tienen continuidad en 2022 (aún sin desecharse definitivamente) por estar estudiándose por el Ayuntamiento su destino a algún otro uso de Equipamiento Público de mayor interés.

- G5/G6

Las actuaciones G5 (Calle Graneros) y G6 (Paseo de Guadalajara): no se incorporan al PAAIF 2022 por estar aún pendientes la expropiación municipal de parte del solar -G5- o por no estar aún definido el uso del solar de Equipamiento Social R para que resulte adecuado al planeamiento vigente del sector AA.

- G7

#### PASEO DE EUROPA 10. EDIFICIO DE VIVIENDA VPP EN RÉGIMEN DE ALQUILER

El Pleno municipal 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 la EMSV (una vez fuera firme la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid -recurrida en casación ante la sala III del Tribunal Supremo- confirmando la legalidad de la decisión de la Junta de Gobierno renunciando a su enajenación) 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 Básica en Régimen de Alquiler, *VPPB-A*, de la Comunidad de Madrid.

Atendiendo a ello, por EMSV se han desarrollado inmediatamente los convencionales Estudios Previos de Edificación: ambos solares, colindantes, pueden desarrollarse como un proyecto y edificio único; en conjunto, son (por Ordenanza) 68 viviendas de 100m<sup>2</sup><sub>constr</sub> (tres dormitorios) con trastero, más 1400m<sup>2</sup> comerciales y un mínimo de 120 plazas de garaje; en total unos 12.500m<sup>2</sup> 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 15.530.000€, partiendo de costes de ejecución material de 900€ y 450€ /m<sup>2</sup><sub>CONSTR</sub> S/R y B/R, respectivamente, que pueden abordarse con financiación ajena mediante un crédito hipotecario. Se ha estimado que puede establecerse un precio medio de alquiler en torno al 85-90% de los precios establecidos por la Orden 116/2008 según lo dispuesto por el Real Decreto 14/2008, para absorción de los gastos de mantenimiento y amortización de la inversión en 20-25 años.

Evidentemente, la actuación sólo se abordará tras producirse la resolución del Supremo favorable al Ayuntamiento, y tras la consecuente materialización de la cesión de los terrenos a la EMSV desde el patrimonio municipal.

Supuesto que esta cesión se produjera en el primer trimestre de 2022, será posible realizar en 2022 los estudios geotécnicos y topográficos, las contrataciones profesionales, y finalizar el Anteproyecto dentro de la anualidad; conforme al cronograma establecido, en 2023 se realizarían los Proyectos Básico y de Ejecución, su licencia, y el concurso y contratación de las Obras de Edificación, obras que podrían acabar a fin de 2024, permitiendo su arrendamiento y ocupación desde el primer trimestre de 2025, previos los procedimientos que fueren oportunos para formación del listado de aspirantes y adjudicación de

arrendamientos. Por tanto, para 2022 se debe realizar la provisión para las posibles actuaciones indicadas que se atenderán con fondos propios.

En 2022, se prevén los siguientes gastos de inversión:

- 25.258 € Estudio Geotécnico.
- 13.629 € Levantamiento Topográfico.
- 64.146 € Redacción de Anteproyecto.
- 5.000 € Control de Calidad.

Los citados estudios y honorarios técnicos lucen como inversión en el *artículo 68.- "Gastos en Inversiones de Bienes Patrimoniales", Concepto 682.- Edificios y otras construcciones.*

## **2. EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES**

### **A. APARTAMENTOS TUTELADOS.**

En 2002, EMSV recibió de la Corporación Municipal, mediante cesión gratuita, la parcela H-26 del Sector DD de 2.912 m<sup>2</sup> y con 10.104 m<sup>2</sup> edificables, de los que 5.432 m<sup>2</sup> eran de uso residencial y 3.978 m<sup>2</sup> de uso dotacional.

En 2003 fue convocado concurso para la enajenación de la edificabilidad que restaría, una vez construido un edificio de Apartamentos Tutelados Para Mayores. El precio sería la construcción de los Apartamentos Tutelados más el abono de una cantidad en efectivo.

Se realizó la adjudicación por importe de 6.861.436,40, de los que la construcción suponía 4.156.326,40 y la cantidad en efectivo 2.705.110,00.

En 2006 se recibió la obra y, a continuación, se firmó un convenio de cesión de uso, gestión, explotación y conservación del edificio entre la EMSV y el Ayuntamiento con un plazo de validez inicial de 25 años. Así pues, el edificio está explotado y gestionado por el Ayuntamiento. Corren a su cargo todos los gastos, tanto ordinarios como extraordinarios, necesarios para conservar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe, incluyendo los siguientes:

- Los pagos derivados de la participación de este edificio en la Comunidad de Propietarios en la que se encuentra integrado.
- El IBI y los demás tributos que pudieran recaer sobre el titular del inmueble.
- Los suministros de todo tipo que se deriven del uso, gestión y explotación.

En 2022, EMSV no hace constar previsión económica en el PAAIF.

### **B. ESCUELA DE MÚSICA Y DANZA.**

En 2003, se produjo la cesión por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de la parcela K del Sector CC, de 2.381 m<sup>2</sup> con 6.578 m<sup>2</sup> edificables, de los que 4.198 m<sup>2</sup> eran de uso residencial, 2.145 m<sup>2</sup> de uso dotacional y 235 m<sup>2</sup> de otros usos.

En 2004 fue convocado concurso para la enajenación de la edificabilidad que restaría una vez construido el edificio dotacional de Escuela de Música y Danza. El precio sería la construcción de la Escuela más el abono de una cantidad en efectivo.

En 2007, se efectuó la recepción de las obras por parte de EMSV. La construcción de este edificio dotacional ha supuesto 3.596.980,61. La cantidad percibida en efectivo fue 2.619.099,39.

En 2008, se firmó con el Ayuntamiento un convenio de cesión de uso, gestión, explotación y conservación del edificio con un plazo de validez de 25 años en los mismos términos que el convenio para los Apartamentos Tutelados.



El Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes no tiene que satisfacer renta, canon, ni merced alguna a la EMSV encargándose de la explotación y conservación del mismo. En 2022, EMSV no hace constar previsión económica en el PAAIF.

## **ACTIVIDADES DE APOYO URBANÍSTICOAMBIENTAL**

### **1 GESTIONES DE PLANEAMIENTO**

EMSV viene desarrollando los trabajos de apoyo y asistencia al Ayuntamiento en el desarrollo y revisión del Plan General de Ordenación, encargados por el Ayuntamiento en 25 de junio de 2002, entre los denominados "Gestión del Plan General de Ordenación Urbana." En 2010 se presentó el Avance del Plan, y, en 2015, el Documento para Aprobación y Exposición Pública, iniciándose tras las alegaciones los trabajos para una Segunda Exposición Pública, Evaluación Ambiental Estratégica y Documento De Aprobación Provisional.

Actualmente, EMSV está realizando estudios preparatorios del Plan Especial La Marina, y abordará la Revisión o modificaciones de PGOU que encargue el Ayuntamiento; hay que tener en cuenta que el art 2 de los Estatutos de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda concede competencia para la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general, lo cual comprende todo tipo de Planes, incluido el Planeamiento General, y los instrumentos de Gestión y Urbanización.

En este PAAIF se ha reducido el número y cuantías de los contratos de Asistencia Técnica a los esenciales para la ejecución de los trabajos urbanístico ambientales en curso, y para seguir prestando asistencia a la relación entre el Ayuntamiento y las instituciones supramunicipales (además de las actividades de planeamiento señaladas más arriba, EMSV auxilia técnicamente en la relación del municipio con la DG. Carreteras y DG. Vivienda de la Comunidad de Madrid, y con la Demarcación de Carreteras del Estado y con las DG. Carreteras y DG. Ferrocarriles del MITMA). Y con la confianza en que, en algún momento, el Ayuntamiento decidirá considerar EMSV como Medio Propio y encargarle formalmente las paralizadas actividades urbanísticas que venía realizando, y, en consecuencia, se reanuden los trabajos y se efectúen las contrataciones de Asistencia que resulten necesarias, ahora fuera del PAAIF excepto la Evaluación Ambiental Estratégica del municipio, ya contratada en 2018 pero formalmente aplazada con el contratista.

Las previsiones para el PAAIF 2022 son las siguientes:

- Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica\_\_\_\_\_ 37.430,00 €.
- Asistencia Técnica Social \_\_\_\_\_ 5.000,00 €.
- Asistencia Técnica de Comunicaciones y Transporte \_\_\_\_ 5.000,00 €.
- Asistencia Técnica de Infraestructuras \_\_\_\_\_ 5.000,00 €.
- Asistencia Económico Financiera \_\_\_\_\_ 5.000,00 €.

### **2 LEVANTAMIENTO CARTOGRÁFICO**

Al realizar los trabajos de PGOU se constató la necesidad de contar con una cartografía fiable y actualizada del suelo del municipio.

En 2020 fue encargada y finalizada la restitución y levantamiento a escala 1/1000 del actual suelo urbano, 1.800 Ha, con apoyo de campo, con los contenidos y precisión señalados más arriba; en 2021 ha sido encargada y realizada la del suelo rústico 4.126 Ha.

Ambas han sido alojadas en la web de EMSV para acceso público y para utilización por los distintos Servicios Municipales, a los que se ha facilitado ya la documentación requerida, en el formato más adecuado a sus necesidades, para los trabajos en curso; el objetivo no es

sólo el PGOU, sino que fue objetivo fundamental que el Ayuntamiento contara con una cartografía ETRS89 fiel y actualizada, base absolutamente necesaria para un GIS fiable y eficiente: un Ayuntamiento de la dimensión de San Sebastián de los Reyes no debiera estar sin cartografía actualizada y fiable.

## **PROGRAMA ECONÓMICO**

El Programa que se presenta a la consideración del Consejo de Administración, presenta un superávit inicial debido a que en el ejercicio 2022 la estructura 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, c/ José Hierro, 2 y c/ Orense, 13 y 17 relativos a intereses de préstamos y a comisiones bancarias por todos los conceptos. La promoción en Paseo de Europa, 10 no generaría gastos financieros en 2022.

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. La obra nueva a realizar sería en c/ Orense, 13 y 17 y Paseo de Europa, 10.

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 y en c/ José Hierro, 2 (Parcela 49 Dehesa Vieja), así como el alquiler de los locales comerciales y garajes en c/ Margarita Salas, 1 (Parcela 50 Dehesa Vieja).

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, subsidiación de 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 Programa de Actuación, Inversión y Financiación para el ejercicio económico de 2022. La Empresa Municipal, ante la posibilidad de iniciar las obras en la c/ Orense, 13 y 17 solicitará financiación ajena para su desarrollo, por lo que incluye una consignación presupuestaria para tal fin. Asimismo, solicitará financiación ajena cuando comiencen las obras en Paseo de Europa, 10, pero en 2022 solo habrá gastos de inversión por honorarios técnicos que serán atendidos con recursos propios.

# ***MEMORIA Y ARMONIZACIÓN DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS***

## **ARMONIZACIÓN DE LAS PREVISIONES DE GASTOS E INGRESOS DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES CON LA ESTRUCTURA DE LOS PRESUPUESTOS LOCALES DEL EJERCICIO 2022**

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 partícipe 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 2022, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

### **1. En 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 presupuesto de 2022, 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 2022, todas las certificaciones de obra 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 2022.**

El Programa Anual de Actuación, Inversiones y Financiación de la Empresa Municipal para el ejercicio 2022, 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 2022

# G A S T O S

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Capítulo	Denominación	Importe €	Importe €
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>			
1	GASTOS PERSONAL	533.664,23	521.031,34
2	GASTOS CORRIENTES Y SERVICIOS	398.986,12	419.619,36
3	GASTOS FINANCIEROS	111.245,00	110.897,00
<b>B) OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
6	INVERSIONES REALES	483.669,85	505.494,71
9	PASIVOS FINANCIEROS	449.691,00	437.152,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO GASTOS</b>		<b>1.977.256,20</b>	<b>1.994.194,41</b>

# I N G R E S O S

Capítulo	Denominación	Importe €	Importe €
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>			
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	172.595,29	172.095,18
5	INGRESOS PATRIMONIALES	1.276.902,32	1.261.251,90
<b>B) OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	62.730,00	65.500,00
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	200.372,00	202.222,00
9	PRESTAMOS RECIBIDOS	351.136,63	353.610,43
<b>TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS</b>		<b>2.063.736,24</b>	<b>2.054.679,51</b>

**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 2022**

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>PAAIF 2022</b>	<b>PAAIF 2021</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.419.808,70</b>	<b>1.406.606,52</b>
a) Ventas y arrendamiento de bienes inmuebles	1.339.632,32	1.326.751,90
b) Prestación de Servicios	80.176,38	79.854,62
<b>2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso</b>	<b>399.039,85</b>	<b>288.262,06</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>-537.002,05</b>	<b>-455.731,36</b>
a) Consumo de mercaderías	-461.769,85	-353.762,06
b) Trabajos realizados por otras empresas	-75.232,20	-101.969,30
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>292.790,91</b>	<b>294.462,56</b>
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	92.418,91	92.240,56
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado	200.372,00	202.222,00
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-533.664,23</b>	<b>-521.031,34</b>
a) Sueldos y salarios y asimilados	-407.036,72	-395.466,12
b) Cargas sociales	-126.627,51	-125.565,22
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-323.753,92</b>	<b>-317.650,06</b>
a) Servicios exteriores	-199.606,43	-193.502,57
b) Tributos	-124.147,49	-124.147,49
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-622.664,24</b>	<b>-621.786,65</b>
a) Amortización del inmovilizado intangible	-3.846,54	-3.734,51
b) Amortización del inmovilizado material	-24.236,22	-23.530,31
c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-594.581,48	-594.521,83
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero</b>	<b>46.043,73</b>	<b>46.043,73</b>
<b>10. Excesos de provisiones</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Otros Resultados</b>	<b>3.000,00</b>	<b>3.000,00</b>
<b>A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>143.598,75</b>	<b>122.175,46</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.	0,00	0,00
<b>13. Gastos financieros</b>	<b>-111.245,00</b>	<b>-110.897,00</b>
b) Por deudas con terceros	-111.245,00	-110.897,00
<b>A.2. RESULTADO FINANCIERO (12+13)</b>	<b>-111.245,00</b>	<b>-110.897,00</b>
<b>A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>32.353,75</b>	<b>11.278,46</b>
17. Impuesto sobre beneficios	-80,88	-28,20
<b>A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	<b>32.272,87</b>	<b>11.250,26</b>
<b>A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)</b>	<b>32.272,87</b>	<b>11.250,26</b>



# **ANEXO 1**

## **CONTRATOS PREVISTOS**

### **PAAIF Ejercicio 2022**

**EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A.U.**  
**CONTRATOS PREVISTOS PAAIF EJERCICIO 2022**

**GASTOS**

**A) OPERACIONES CORRIENTES**

**\* CAPITULO 2 - GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y DE SERVICIOS**

**Artículo 21.- Reparación, conservación y mantenimiento**

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

<i>Objeto del contrato</i>	<i>Estado</i>	<i>Importe presupuestado 2022</i>	<i>Plazo total de ejecución en meses</i>
Mantenimiento del sistema informático de la EMSV SS Reyes	Contrato en vigor	8.640,00 €	12

**Artículo 22.- Material, suministros y otros, Subconcepto 227.06 - Asistencias, Estudios y Trabajos Técnicos**

<i>Objeto del contrato</i>	<i>Estado</i>	<i>Importe presupuestado 2022</i>	<i>Plazo total de ejecución en meses</i>
Asistencia Laboral	Contrato en vigor	1.902,20 €	12
Asistencia Legal y Jurídica	Contrato en vigor	7.200,00 €	12

**Artículo 22.- Material, suministros y otros**

**Subconcepto 227.99 – Gastos Trabajos Urbanístico Ambientales**

<i>Objeto del contrato</i>	<i>Estado</i>	<i>Importe presupuestado 2022</i>	<i>Plazo total de ejecución en meses</i>
Estudios Ambientales para la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria de San Sebastián de los Reyes	Contrato en vigor	37.430,00	3

<i>Objeto del contrato</i>	<i>Procedimiento de licitación</i>	<i>Tipo de contrato</i>	<i>Importe de licitación</i>	<i>Importe presupuestado 2022</i>	<i>Fecha prevista de inicio</i>	<i>Plazo total de ejecución en meses</i>
Asistencia Técnica de Comunicaciones y Transporte	Contrato menor	Servicios	5.000,00	5.000,00	Abril	2
Asistencia Técnica Social	Contrato menor	Servicios	5.000,00	5.000,00	Mayo	1
Asistencia Técnica de Infraestructuras	Contrato menor	Servicios	5.000,00	5.000,00	Mayo	2

Asistencia Financiera	Económica-	Contrato menor	Servicios	5.000,00	5.000,00 €	Junio	2
-----------------------	------------	----------------	-----------	----------	------------	-------	---

## B) OPERACIONES DE CAPITAL

### \* CAPITULO 6 – INVERSIONES REALES

#### Artículo 64.- Inversión de carácter inmaterial

##### Concepto 641 – Gastos en aplicaciones informáticas

Objeto del contrato	Procedimiento de licitación	Tipo de contrato	Importe de licitación	Importe presupuestado 2022	Fecha prevista de inicio	Plazo total de ejecución en meses
Implantación Base de Datos	Contrato Menor	Servicios	15.000,00	15.000,00 €	Marzo	10

#### Artículo 68.- Gastos en inversiones de bienes patrimoniales

##### Concepto 682 – Edificios y otras construcciones

### C/ ORENSE 13 Y 17. EDIFICIO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER

#### Subconcepto 682.1 – Obras de edificación c/ Orense, 13 y 17

Objeto del contrato	Procedimiento de licitación	Tipo de contrato	Importe de licitación	Importe presupuestado 2022	Fecha prevista de inicio	Plazo total de ejecución en meses
Obras de construcción de 56 VPPB, garajes y trasteros en régimen de alquiler Avda. Orense, 13 y 17	Abierto SARA	Obra	4.005.233,20 €	100.000,00 €	Noviembre	20

#### Subconcepto 682.4 – Honorarios Profesionales c/ Orense, 13 y 17

Objeto del contrato	Procedimiento de licitación	Tipo de contrato	Importe de licitación	Importe presupuestado 2022	Fecha prevista de inicio	Plazo total de ejecución en meses
Estudio Geotécnico	Contrato menor	Servicios	3.000,00 €	3.000,00 €	Mayo	2
Honorarios de Proyecto	Abierto SARA	Servicios	168.287,11 €	97.930,36 €	Mayo	7
Control de Proyecto y Control de Calidad de las obras (OCT y C.C Instalaciones)	Abierto Simplificado	Servicios	40.000,00 €	5.651,75 €	Septiembre	30
Dirección de Obra	Abierto SARA	Servicios	127.898,20 €	608,76 €	Noviembre	20

**PARCELAS Z.01.1 Y Z.01.2 "PILAR DE ABAJO". PASEO DE EUROPA, 10. EDIFICIO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER**

**Subconcepto 682.4 – Honorarios Profesionales Paseo de Europa, 10**

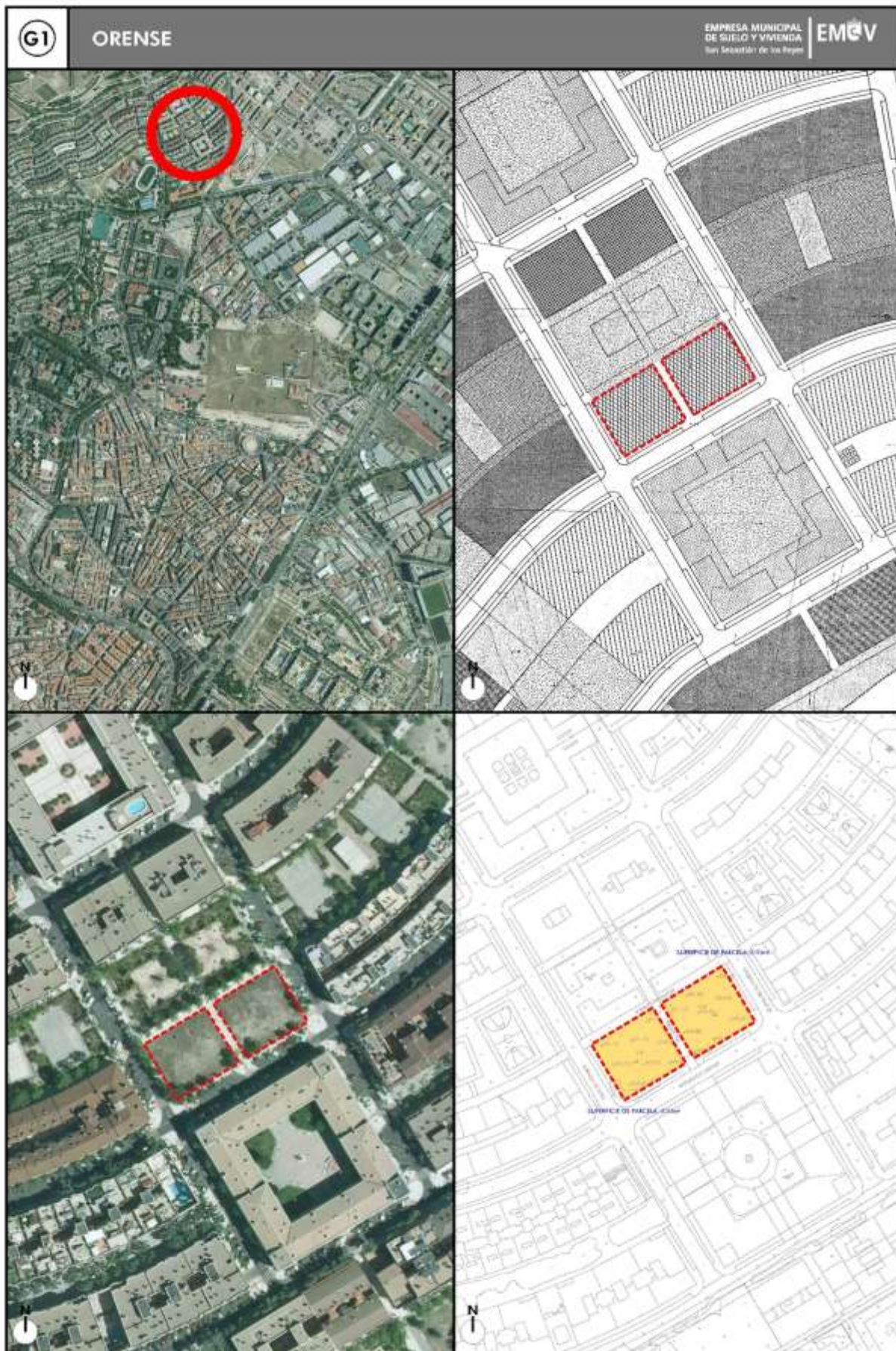
<i>Objeto del contrato</i>	<i>Procedimiento de licitación</i>	<i>Tipo de contrato</i>	<i>Importe de licitación</i>	<i>Importe presupuestado 2022</i>	<i>Fecha prevista de inicio</i>	<i>Plazo total de ejecución en meses</i>
Asistencia Fase Redacción Pliegos Estudio Geotécnico	Contrato menor	Servicios	1.000,00 €	1.000,00 €	Enero	1
Asistencia Fase Concurso Estudio Geotécnico	Contrato menor	Servicios	1.000,00 €	1.000,00 €	Abril	2
Ejecución Estudio Geotécnico	Abierto Simplificado Sumario	Servicios	23.258,55	23.258,55	Junio	3
Asistencia Fase Redacción Pliegos Levantamiento Topográfico	Contrato menor	Servicios	1.000,00 €	1.000,00 €	Enero	1
Asistencia Fase Concurso Levantamiento Topográfico	Contrato menor	Servicios	1.000,00 €	1.000,00 €	Abril	1
Ejecución Levantamiento Topográfico	Contrato menor	Servicios	11.629,28	11.629,28	Mayo	1
Asistencia Fase Redacción Pliegos Control de Proyecto y Control de Calidad de las obras (OCT y C.C Instalaciones)	Contrato menor	Servicios	2.000,00 €	2.000,00 €	Enero	3
Asistencia Fase Concurso Control de Calidad de las obras (OCT y C.C Instalaciones)	Contrato menor	Servicios	3.000,00 €	3.000,00 €	Abril	6
Ejecución Control de Calidad de las obras (OCT y C.C Instalaciones)	Abierto	Servicios	139.551,32	0,00		36
Asistencia Fase Pliegos Anteproyecto, Proyecto Básico, Ejecución y Dirección de Obra	Contrato menor	Servicios	2.000,00 €	2.000,00 €	Enero	3
Asistencia Fase Concurso Anteproyecto, Proyecto Básico, Ejecución y Dirección de Obra	Contrato menor	Servicios	4.000,00 €	4.000,00 €	Abril	8
Ejecución Trabajos Anteproyecto, Proyecto Básico, Ejecución y Dirección de Obra	Abierto SARA	Servicios	854.751,81	58.146,20	Diciembre	6

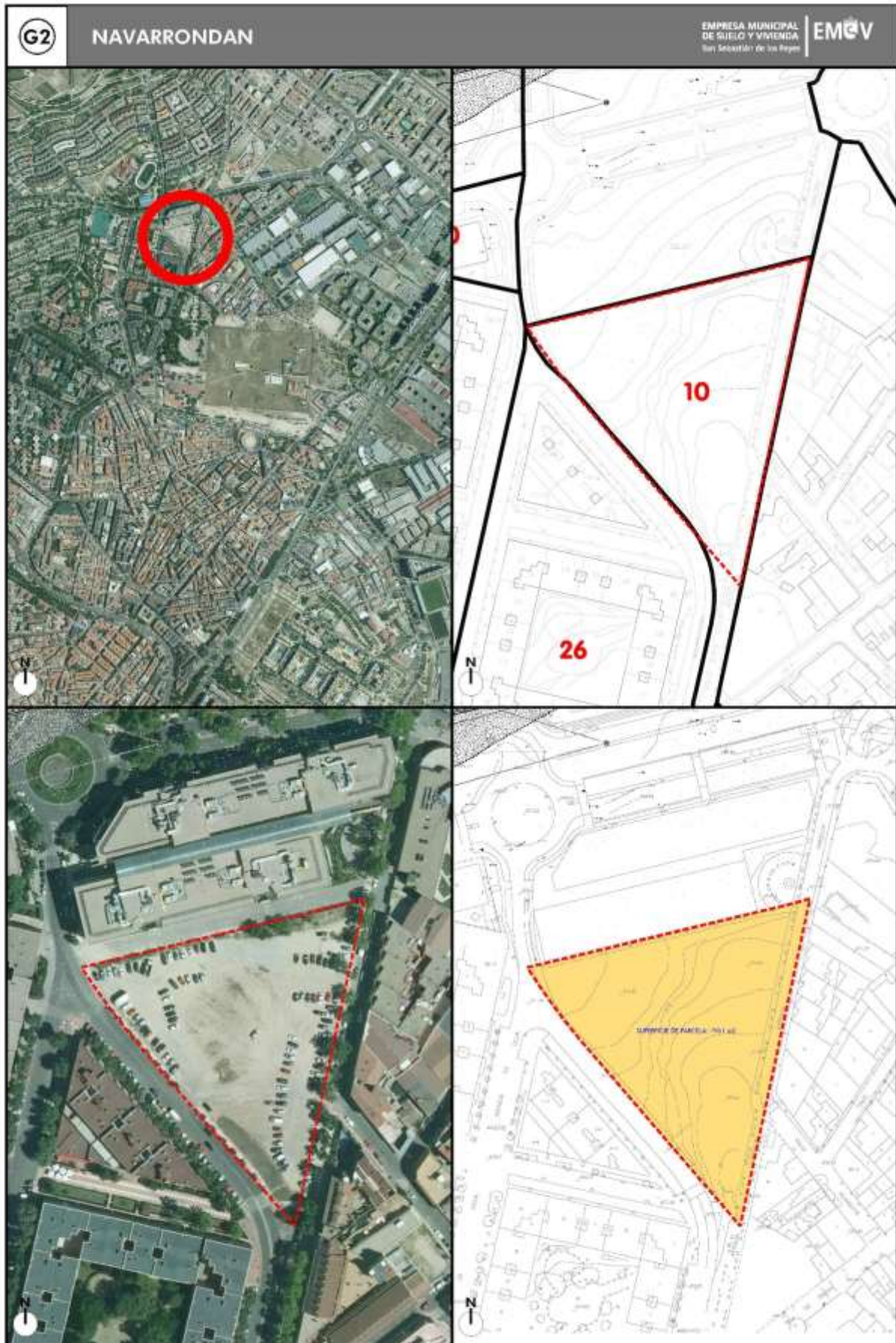
# **ANEXO 2**

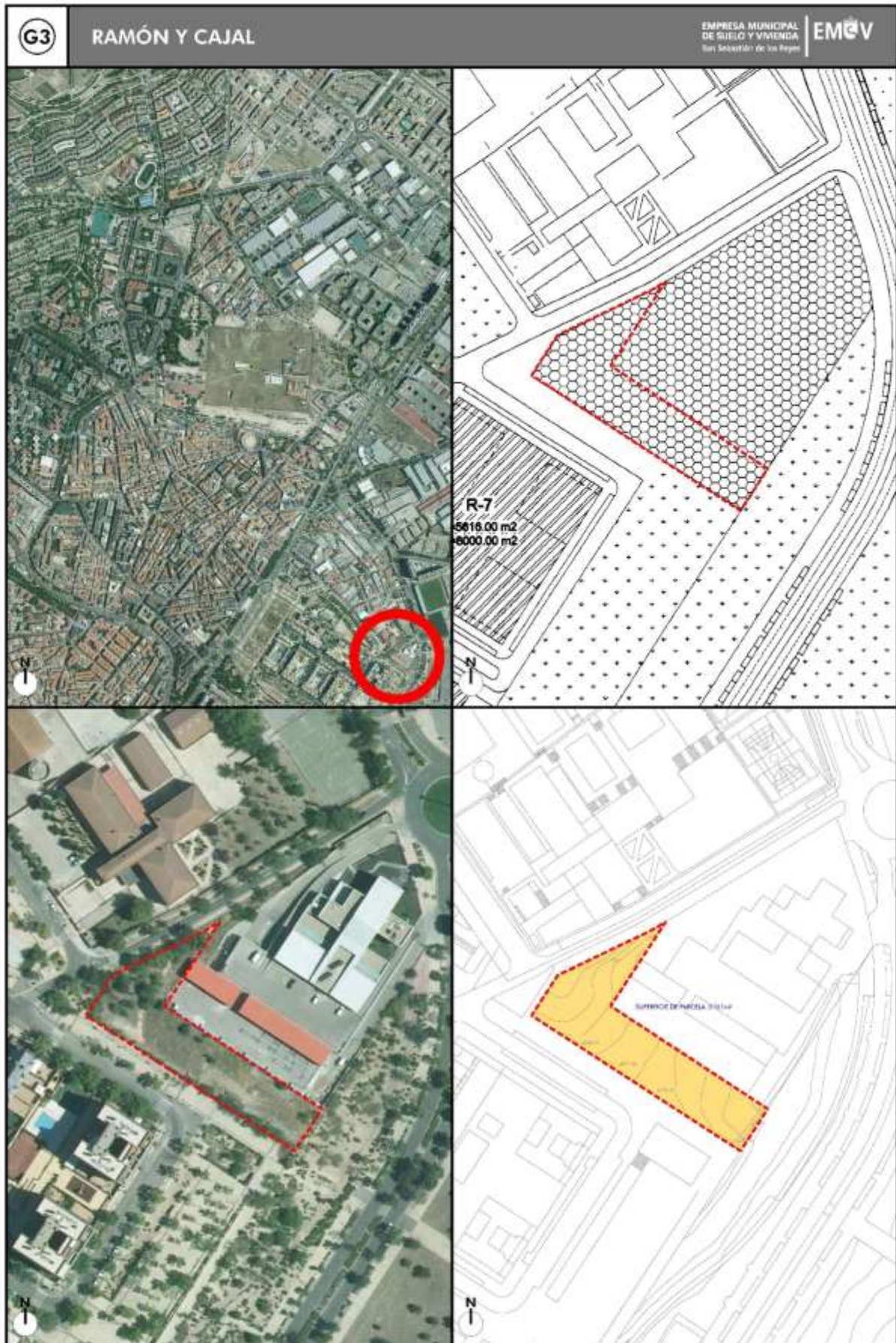
## **SOLARES PROMOCIONES**

### **VIVIENDA PÚBLICA**

### **PAAIF Ejercicio 2022**







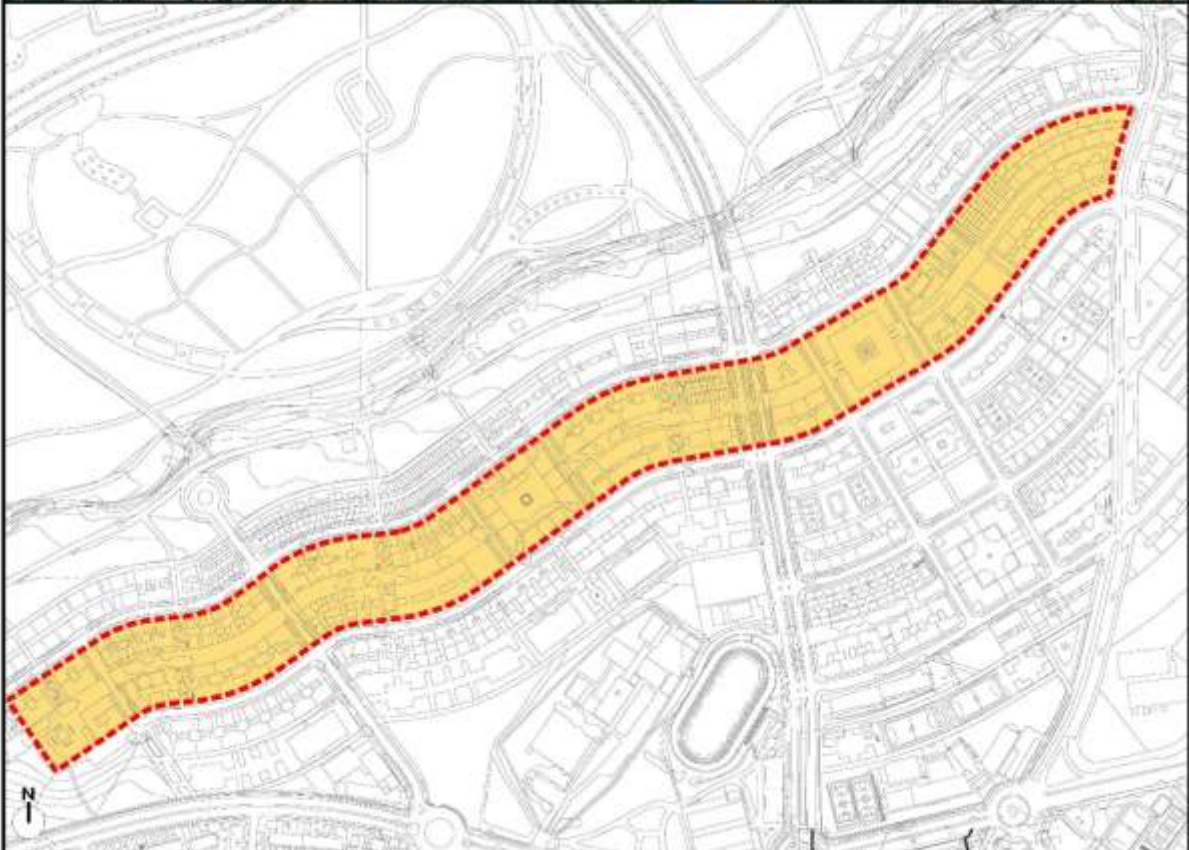


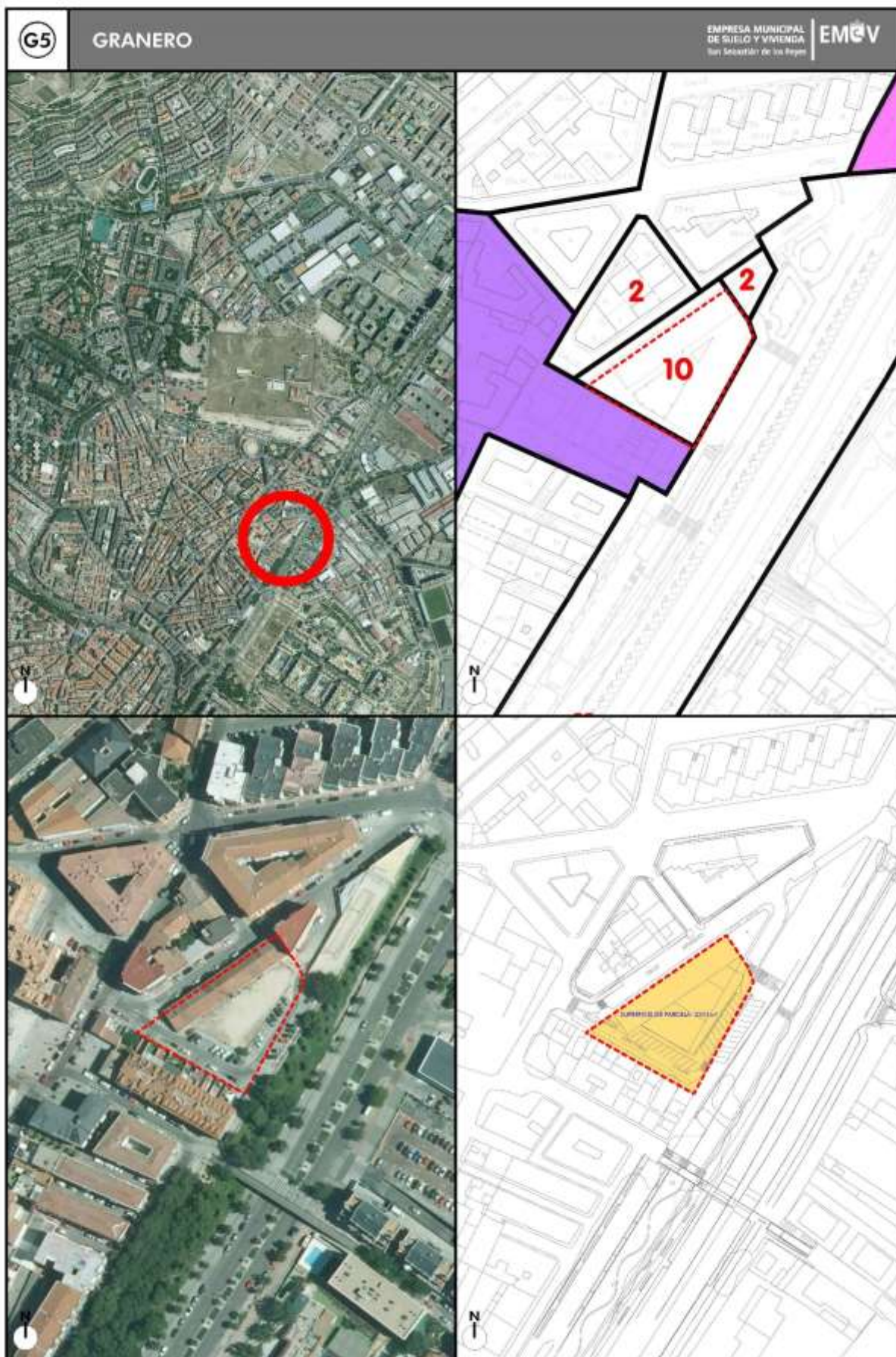
G4

BAJOS DE USO TERCIARIO EN BARRIO DE LOS ARROYOS

EMPRESA MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA  
San Sebastián de los Reyes

EMOV



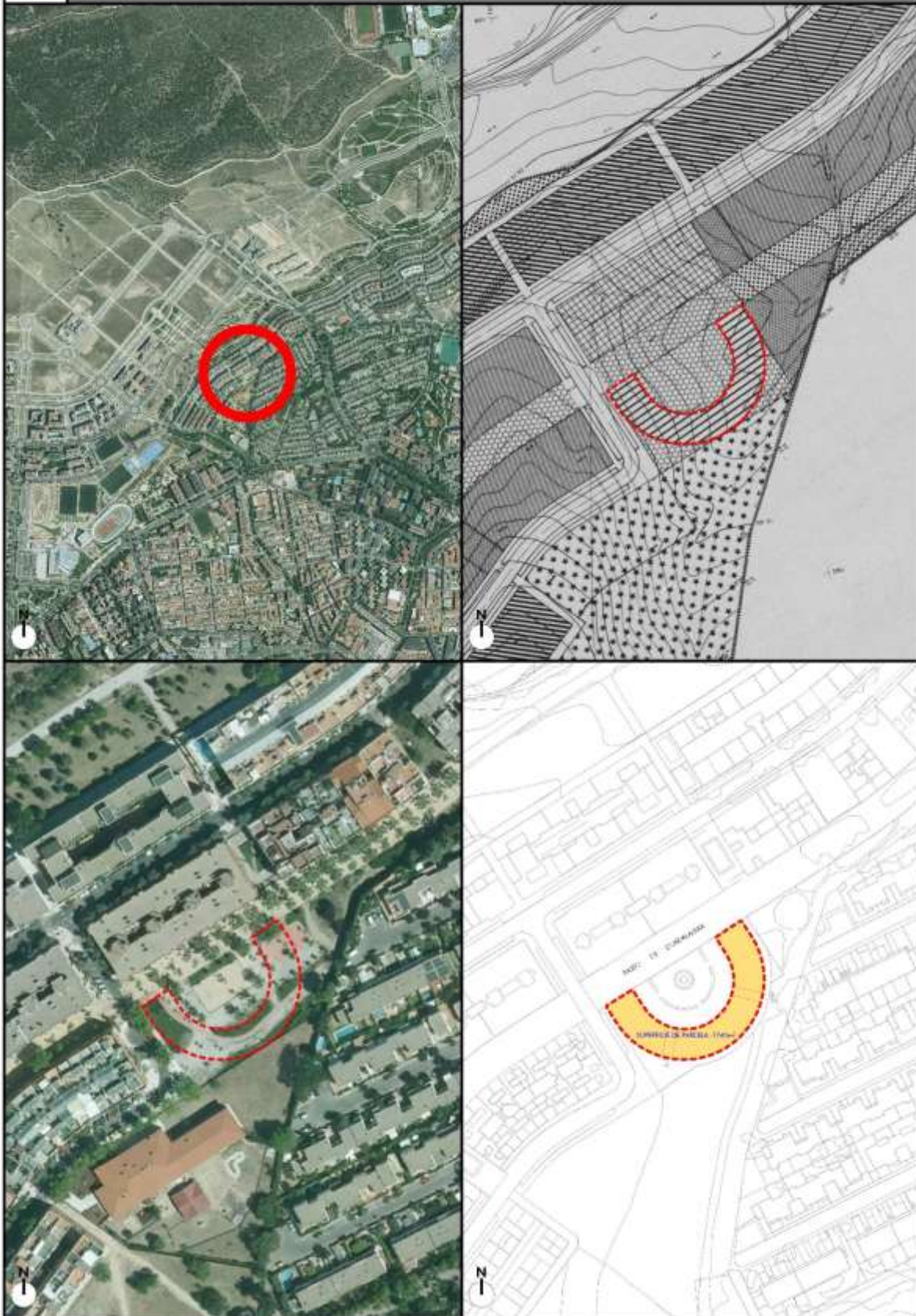


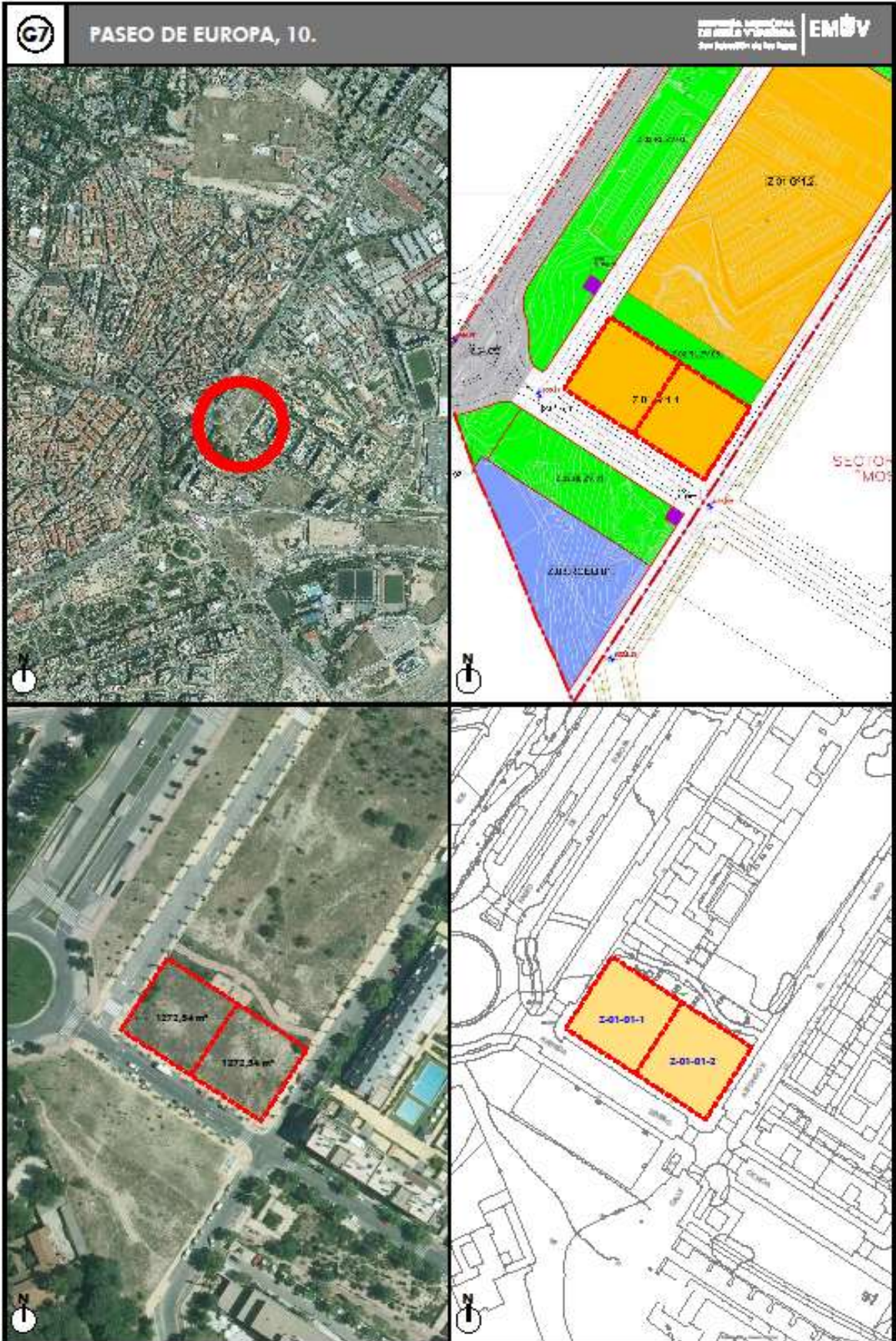
G6

PASEO DE GUADALAJARA, PARCELA "R"

EMPRESA MUNICIPAL  
DE SUELO Y VIVIENDA  
San Sebastián de los Reyes

EMOV





# **ANEXO 3**

## **Cuenta de Pérdidas y Ganancias de los ejercicios cerrados 2019 y 2020**

**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 2019 y 31 de diciembre de 2020**

(Expresadas en Euros)

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>1.353.654,52</b>	<b>1.408.879,20</b>
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles		1.274.075,29	1.326.026,72
b) Prestaciones de servicios		79.579,23	82.852,48
<b>2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso</b>		<b>-44.454,00</b>	<b>-18.000,00</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>		<b>-85.508,89</b>	<b>-19.383,64</b>
c) Trabajos realizados por otras empresas		-85.508,89	-19.383,64
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>299.087,81</b>	<b>299.666,95</b>
a) Ingresos accesorios y gestión corriente		93.404,67	93.880,42
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado		205.683,14	205.786,53
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>-516.566,89</b>	<b>-435.916,90</b>
a) Sueldos y salarios y asimilados		-397.298,58	-333.013,43
b) Cargas sociales		-119.268,31	-102.903,47
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>-343.692,80</b>	<b>-342.416,10</b>
a) Servicios exteriores		-212.009,92	-193.142,04
b) Tributos		-128.281,72	-124.474,93
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales		-3.401,16	-24.799,13
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>		<b>-615.683,24</b>	<b>-681.648,45</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros</b>		<b>46.977,19</b>	<b>47.863,65</b>
<b>11. Otros Resultados</b>		<b>9.964,27</b>	<b>2.411,42</b>
<b>A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>103.777,97</b>	<b>261.456,13</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>		<b>1.274,43</b>	<b>2.829,92</b>
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.		1.274,43	2.829,92
<b>13. Gastos financieros</b>		<b>-102.321,93</b>	<b>-115.719,79</b>
b) Por deudas con terceros		-102.321,93	-115.719,79
<b>A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)</b>		<b>-101.047,50</b>	<b>-112.889,87</b>
<b>A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>2.730,47</b>	<b>148.566,26</b>
17. Impuesto sobre beneficios		-6,83	-371,41
<b>A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES</b>		<b>2.723,64</b>	<b>148.194,85</b>
<b>CONTINUADAS (A.3+17)</b>			
<b>A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)</b>		<b>2.723,64</b>	<b>148.194,85</b>

## FORMULACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL PARA EL EJERCICIO 2022

Los miembros del Consejo de Administración han formulado, en su reunión del día 17 de diciembre de 2021, 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 47 hojas, visadas por el Presidente y firmadas en esta última por todos los Señores Consejeros.

En San Sebastián de los Reyes, a 17 de diciembre de dos mil veintiuno.

### Consejo de Administración:

 D. Miguel Ángel Martín Perdiguero Presidente	 Dª. Aránzazu García Garro Secretaria No Consejera
 D. Pedro-Gironés Galiana Consejero	 Dª. Alba Coello Romero Consejera
Voto delegado en T. Jiménez  D. Andrés García-Caro Medina Consejero	 D. Jorge García Ruiz Consejero
 Dª. Tatiana Jiménez Liébana Consejera	 Dª. Laura Sánchez Bravo Consejera
D. Rubén Holguera Gozalo Consejero	 D. Jaime Parrondo Meño Consejero
D. Javier Heras Villegas Consejero	