

**PROYECTO**  
**PRESUPUESTO GENERAL**  
**EJERCICIO 2017**

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.

7A

*PA*

# **DETALLE DE GASTOS E INGRESOS**

## GASTOS

	C Concepto	€ Subconcepto	2017	2016
			TOTAL €	TOTAL €
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>				
<b>* CAPITULO 1 - GASTOS DE PERSONAL</b>				
<b>Artículo 13.- Personal Laboral</b>				
Concepto 130 - Retribuciones básicas	278.513,60		278.513,60	290.778,57
<b>Artículo 16.- Cuotas, prestaciones y gastos a cargo Empresa</b>				
Concepto 160 - Seguridad Social a cargo Empresa	84.087,76		84.087,76	83.039,26
Concepto 162 - Gastos Sociales del Personal				
Subconcepto 162.05 - Seguros Contractuales y gastos sociales		3.279,79	3.279,79	4.490,02
<b>TOTAL CAPITULO 1</b>	<b>362.601,36</b>	<b>3.279,79</b>	<b>365.881,15</b>	<b>378.307,85</b>
<b>* CAPITULO 2 - GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y DE SERVICIOS</b>				
<b>Artículo 20.- Arrendamientos</b>				
Concepto 202 - Arrendamiento de Edificios y Otras Construcciones	11.400,00		11.400,00	0,00
Concepto 206 - Arrendamiento de Equipos Proceso Información	1.000,00		1.000,00	1.000,00

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

Concepto 212 - Reparaciones, mantenimiento y conservación de edificios y otras construcciones	245.513,54	245.513,54	139.912,75
Concepto 215 -Reparaciones, mantenimiento y conservación de mobiliarios y enseres	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Concepto 216 - Gastos de reparación, conservación y mantenimiento de equipos para proceso de la información	4.740,00	4.740,00	3.000,00

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

Concepto 220 - Material de oficina, ordinario no inventariable	3.888,00	3.888,00	4.320,00
Concepto 221 - Suministros			
Subconcepto 221.00 - Suministro de Agua, Gas y Electricidad	18.550,00	18.550,00	31.922,00
Concepto 222 - Comunicaciones	3.960,00	3.960,00	8.208,00
Concepto 224 - Primas de Seguro	10.503,40	10.503,40	13.400,00
Concepto 225 - Tributos	138.763,00	138.763,00	146.787,08
Concepto 226 - Gastos Diversos			
Subconcepto 226.01 - Atenciones protocolarias y representativas	600,00	600,00	600,00
Subconcepto 226.02 - Publicidad y Propaganda	3.100,00	3.100,00	5.636,50
Concepto 227 - Trabajos realizados por otras Empresas y Profesionales			
Subconcepto 227.00 - Limpieza y Aseo	2.410,00	2.410,00	2.556,00
Subconcepto 227.01 - Seguridad	3.041,64	3.041,64	3.547,42
Subconcepto 227.02 - Auditorias	10.000,00	10.000,00	7.850,00
Subconcepto 227.06 - Estudios, Trabajos Técnicos y Obras Edificación	54.000,00	54.000,00	60.000,00
Subconcepto 227.99 - Adjudicatarios Encomiendas Gestión	75.000,00	75.000,00	110.775,00



**Artículo 23.- Indemnizaciones por razón del servicio**

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

<b>TOTAL CAPITULO 2</b>	<b>421.267,94</b>	<b>166.701,64</b>	<b>587.969,58</b>	<b>541.014,75</b>
-------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

**\* CAPITULO 3 - GASTOS FINANCIEROS**

**Artículo 31.- de Préstamos**

Concepto 310 - Intereses	134.349,00	134.349,00	197.750,00
--------------------------	------------	------------	------------

**Artículo 35 - Otros gastos financieros**

Concepto 359 - Otros gastos financieros	3.000,00	3.000,00	7.500,00
---	----------	----------	----------

<b>TOTAL CAPITULO 3</b>	<b>137.349,00</b>	<b>137.349,00</b>	<b>205.250,00</b>
-------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

**B) OPERACIONES DE CAPITAL**

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

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

Concepto 625 - Mobillario de Oficina	1.000,00	1.000,00	2.000,00
--------------------------------------	----------	----------	----------

Concepto 626 - Equipos para procesos de información	3.000,00	3.000,00	4.500,00
---	----------	----------	----------

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

Concepto 632 - Mantenimiento y Conservación Sede Social	4.500,00	4.500,00	6.000,00
---	----------	----------	----------

**Artículo 64 - Inversión de carácter inmaterial**

Concepto 641 - Gastos en Aplicaciones Informáticas	6.000,00	6.000,00	6.000,00
--	----------	----------	----------

**Artículo 68 -Gastos en inversiones de bienes patrimoniales**

Concepto 681 - Terrenos y bienes naturales	0,00	0,00	0,00
--	------	------	------

Concepto 682 - Edificios y otras construcciones.

Subconcepto 682.1 - Obras de edificación	200.000,00	200.000,00	2.192.945,36
--	------------	------------	--------------

Subconcepto 682.2 - Tasas, Licencias e Impuestos	2.400,00	2.400,00	25.806,76
--	----------	----------	-----------

Subconcepto 682.3 - Garantía Decenal	0,00	0,00	25.139,84
--------------------------------------	------	------	-----------

Subconcepto 682.4 - Honorarios Profesionales	80.000,00	80.000,00	156.442,68
--	-----------	-----------	------------

Subconcepto 682.5 - Responsabilidad Civil Promotor	1.698,40	1.698,40	21.929,45
--	----------	----------	-----------

<b>TOTAL CAPITULO 6</b>	<b>298.598,40</b>	<b>298.598,40</b>	<b>2.440.764,09</b>
-------------------------	-------------------	-------------------	---------------------

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

**Artículo 91 - Amortización de Préstamos**

Concepto 913 - Amortización de Préstamos	401.475,00	401.475,00	500.821,00
--	------------	------------	------------

<b>TOTAL CAPITULO 9</b>	<b>401.475,00</b>	<b>401.475,00</b>	<b>500.821,00</b>
-------------------------	-------------------	-------------------	-------------------

# INGRESOS

## A) OPERACIONES CORRIENTES

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

#### Artículo 39 - Otros ingresos

Concepto 399 - Otros ingresos diversos

Subconcepto 399.2 - Ingresos Encomiendas Municipales

0,00

0,00

0,00

Subconcepto 399.4 - Cuotas por Gastos Comunitarios

161.796,08

161.796,08

136.556,51

**TOTAL CAPITULO 3**

**161.796,08**

**161.796,08**

**136.556,51**

### \* CAPITULO 5.- INGRESOS PATRIMONIALES

#### Artículo 52.- Intereses de depósitos

Concepto 529 - Intereses de depósitos

12.000,00

12.000,00

25.000,00

#### Artículo 54.- Renta Bienes Inmuebles

Concepto 540 -Alquiler viviendas, locales y garajes

1.146.142,41

1.146.142,41

1.098.768,43

**TOTAL CAPITULO 5**

**1.158.142,41**

**1.158.142,41**

**1.123.768,43**



## B) OPERACIONES DE CAPITAL

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

#### Artículo 61 - de las demás inversiones Reales

Concepto 618 -Anticipos a Cuenta Venta de inversiones reales	0,00	0,00	387.145,29
Concepto 619 -Venta de otras inversiones reales	395.522,70	395.522,70	6.803.609,01

#### TOTAL CAPITULO 6

395.522,70

395.522,70

7.190.754,30

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

#### Artículo 75 - de Comunidades Autónomas

Concepto 750 - de la Administración General de las Comunidades Autónomas	204.258,20	204.258,20	209.595,00
--	------------	------------	------------

#### TOTAL CAPITULO 7

204.258,20

204.258,20

209.595,00

### \* CAPITULO 9.- PASIVOS FINANCIEROS

#### Artículo 91 - Préstamos Recibidos

Concepto 910 - Préstamos Recibidos	0,00	0,00	0,00
------------------------------------	------	------	------

#### TOTAL CAPITULO 9

0,00

0,00

0,00

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

## GASTOS

Capítulo	Denominación	2017 Importe €	2016 Importe €
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>			
1	GASTOS PERSONAL	365.881,15	378.307,85
2	GASTOS CORRIENTES Y SERVICIOS	587.969,58	541.014,75
3	GASTOS FINANCIEROS	137.349,00	205.250,00
<b>B) OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
6	INVERSIONES REALES	298.598,40	2.440.764,09
9	PASIVOS FINANCIEROS	401.475,00	500.821,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO GASTOS</b>		<b>1.791.273,13</b>	<b>4.066.157,69</b>

## INGRESOS

Capítulo	Denominación	Importe €	Importe €
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>			
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	161.796,08	136.556,51
5	INGRESOS PATRIMONIALES	1.158.142,41	1.123.768,43
<b>B) OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	395.522,70	7.190.754,30
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	204.258,20	209.595,00
9	PRESTAMOS RECIBIDOS	0,00	0,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS</b>		<b>1.919.719,39</b>	<b>8.660.674,24</b>



## DESCRIPCIÓN DE LAS PARTIDAS QUE COMPONEN EL PRESUPUESTO

### GASTOS

Los gastos que aparecen en el presupuesto para el ejercicio 2017 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 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 Multirriesgos 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 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.- Estudios, trabajos técnicos y asesorías**

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 Adjudicatarios Encomiendas de Gestión**

Se incluyen los gastos originados por la Empresas Adjudicatarias de las distintas Encomiendas de Gestión Municipal 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 681.** Terrenos y bienes naturales.

Gastos en adquisición, adecuación y urbanización de suelo patrimonial.

**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 399.4.-** 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 618.- Anticipos a Cuenta por Venta de otras inversiones reales.**

Este artículo recoge los ingresos procedentes de los anticipos a cuenta de una futura venta de inmuebles, locales comerciales, plazas de garaje, etc.

**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 Comunidades Autónomas.**

**Concepto 750.- de la Administración General de las 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 2017**

Se presenta a la consideración del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, el Programa de Actuación, Inversión y Financiación para el ejercicio 2017, 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".

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 circunscriben al año presupuestario.
- Recogen 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 2017:



## • ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA EMPRESA MUNICIPAL

El Programa Anual de Actuación, Inversión y Financiación para el ejercicio 2017 de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, mantiene la plantilla actual siendo su estructura organizativa la siguiente:

- 1 Gerente
- 1 Financiero
- 1 Abogado y Gestor de Promociones
- 1 Arquitecto Técnico
- 1 Delineante Superior
- 1 Administrativa
- 1 Secretaria
- 1 Responsable de Limpieza

A espera de la aprobación de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2017, las retribuciones del personal laboral se incrementarán un 1%. El presupuesto para 2017 de coste laboral del personal de la sociedad se desglosa en el siguiente detalle:

Retribuciones Brutas 278.513,60 €  
Seguridad Social a cargo Empresa 84.087,76 €  
Otros Gastos Sociales 3.279,79 €

Total Gastos de Personal 365.881,15

## ACTIVIDADES URBANISTICAS

### 1. PROMOCIONES INMOBILIARIAS DE LA EMSV

#### • 118 VPP EN ARRENDAMIENTO EN EL POLÍGONO "LA HOYA" C/ CAÑO GORDO, 5

La Empresa Municipal recibió en el ejercicio económico 2002 de la Corporación Municipal, mediante cesión gratuita, una parcela sita en c/ Acacias s/n (Polígono La Hoya) de 4280 m<sup>2</sup>.

Dicha parcela fue destinada a la promoción y construcción de 118 viviendas de Protección Pública en alquiler para Jóvenes, garajes, trasteros y locales.

En el ejercicio 2004 se adjudicó la construcción por un importe incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido de seis millones veintitrés mil doscientos doce con noventa euros (6.023.212,90), se tramitó con éxito la solicitud de calificación provisional obteniéndose el préstamo cualificado por un importe de seis millones ciento treinta y nueve mil ciento sesenta y dos con treinta y nueve euros (6.139.162,39).

Con fecha 2 de agosto de 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 el ejercicio 2007 se finalizó la inversión, disponiendo de la totalidad del préstamo (6.139.162,39) y se comenzó a amortizar capital.

Se prevé en 2017, unos gastos anuales en intereses financieros de 79.345 € y una amortización de capital de 237.823 €. Debido a que es una financiación cualificada, recibiremos en concepto de subvención por la Consejería de Vivienda de la Comunidad de Madrid, 95.129,20 € por el capital y 31.738 € por los intereses.

Los gastos por mantenimiento y conservación del edificio se estiman en 29.852,78 € anuales. Los gastos por limpieza del edificio y garajes se estiman en 18.706,66 € y los gastos por suministros de agua y electricidad en 12.070 €. En concepto de impuesto de bienes inmuebles, tasa de basuras y vado de garaje, la cifra asciende a 40.733,36 €.

En el ejercicio 2017, se prevé una actuación en la urbanización para la pintura de las zonas comunes y limpieza de grafitis valorada en 30.000 €.

La renta estimada a ingresar por los 118 inquilinos representará unos ingresos por alquileres para la Empresa Municipal de 507.819,39 €. En concepto de cuotas por gastos comunitarios, recogidos en los contratos de alquiler, el importe percibido será 74.731,38 €.

#### • **DEHESA VIEJA - PARCELAS 49 Y 50**

A finales del ejercicio 2003, la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda recibió la cesión de dos parcelas por parte del Consorcio Urbanístico de Dehesa Vieja, una destinada para la promoción de viviendas de protección pública en arrendamiento, y otra, para la promoción de viviendas de protección pública en venta.

#### **106 VPP arrendamiento (53 VPPA sin opción a compra y 53 VPPA con opción a compra) c/ Jose Hierro, 2 Parcela 49**

En el ejercicio 2005, se realizó el concurso público de adjudicación de las obras con un presupuesto tipo de licitación de ocho millones cuatrocientos noventa y tres mil setecientos noventa y un euros con sesenta y un céntimos (8.493.791,61) IVA incluido.

Con fecha 19 de octubre de 2005 se adjudicó el concurso a la Empresa "BEGAR Construcciones y Contratas S.A.", firmándose el contrato con fecha 28 de noviembre de 2005.

La calificación provisional de la parcela 49 fue concedida el 2 de febrero de 2006.

En cuanto a la financiación de las obras, se recibió resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid de fecha 20 de febrero de 2006, aprobando un préstamo cualificado máximo por un importe de tres millones novecientos ochenta y un mil cuatrocientos sesenta y cinco con cinco euros (3.981.465,05). Asimismo, 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 el ejercicio 2008, se finalizó la inversión de la promoción, quedando liquidadas las obras de construcción y entregando las viviendas a sus adjudicatarios en octubre de 2008.

En el mes de octubre de 2015, 17 inquilinos de las viviendas con opción a compra ejercieron su derecho pasando a ser propietarios de pleno derecho por lo que, a partir de entonces, la sociedad 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 de préstamo que gravaba las viviendas con opción a compra por importe de 2.360.607,81 €, según lo estipulado en la escritura de préstamo, no quedando en la actualidad deuda alguna por tal concepto. Por tanto, la sociedad gestiona 89 viviendas en arrendamiento en la c/ Jose Hierro, 2 con los siguientes datos económicos:

### **89 VPP en arrendamiento c/ Jose Hierro, 2**

Todos los gastos de mantenimiento, conservación, suministros, limpieza y conserjería de este 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 todos los gastos mencionados. De todas formas, se ha calculado individualmente los gastos por cada uno de estos conceptos para mayor detalle:

Por mantenimiento y conservación de estas viviendas se estima un gasto de 49.356,12 € y por suministros de agua, electricidad, etc. 22.547,23 €. En concepto de conserjería y limpieza de urbanización, cristales y garajes el importe será de 20.547,17 €. En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras municipales, la cifra asciende a 41.221,39 €.

En el capítulo de Ingresos, se prevé que en la anualidad 2017 se perciba una renta por el alquiler de las 89 viviendas un total de 440.009,64 €.

En concepto de cuotas por gastos comunitarios repercutidos a los inquilinos, el importe percibido será 68.948,32 €.

Por último, y en relación a la financiación, en 2017 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 163.652 € y los gastos financieros por intereses de deudas serán de 55.004 €.

La subvención recibida, en concepto de subsidiación de intereses, ascenderá a 77.391 €.

### **7 Locales Comerciales y 64 Plazas de Garaje en Arrendamiento c/ Jose Hierro, 2**

La sociedad es propietaria de 7 locales comerciales con una superficie total de 915,47 m<sup>2</sup>. Actualmente, se encuentran la totalidad de los locales en explotación. Se espera percibir por el alquiler de los mismos, 125.337,84 €. En relación a las plazas de garaje, están en explotación 64 unidades. En la actualidad, existen 7 plazas de garaje del inmueble alquiladas a los inquilinos de las viviendas, que



rentarán 2.760,46 € y 1.386,00 € por repercusión de gastos de comunidad. El resto de plazas de garaje se encuentran en comercialización para su alquiler o venta.

En concepto de gastos de comunidad por los 7 locales se gastarán 7.082,16 € y por las 64 plazas de garaje se gastarán 13.008,96 €.

En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras de los locales y plazas de garaje se abonarán 6.721,52 €.

### **3 Locales Comerciales y 45 Plazas de Garaje c/ Margarita Salas, 1 Parcela 50 Dehesa Vieja**

En esta promoción, una vez entregadas las viviendas a los adjudicatarios, la Empresa Municipal es titular de tres locales comerciales y 45 segundas plazas de garaje.

En estos momentos, se tienen alquilados todos los locales comerciales, con una superficie total de 470,15 m<sup>2</sup>, percibiendo por este concepto en 2017, 57.097,32 €.

Además, se tienen alquiladas 7 plazas de garaje por las que se percibirán 3.217,76 € y 1.305,96 € por repercusión de gastos de comunidad. El mantenimiento de los 3 locales comerciales y las 45 plazas de garaje le costará a la sociedad un importe de 9.153,72 €. El resto de plazas de garaje siguen disponibles para su venta o alquiler.

En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras de los locales y plazas de garaje se abonarán 3.131,77 €.

#### **• PARCELAS RESULTANTES DE LA MANZANA A-2 EN LA REPARCELACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN, SECTOR ÚNICO "AR-1 - TEMPRANALES" (PARCELAS A2-1A, A2-1B, A2-2A Y A2-2B).**

El 29 de julio de 2006 se produjo la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Área de Reparto de Tempranales. En 2007, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, cedió las parcelas A2-1A, A2-1B, A2-2A y A2-2B a favor de la EMSV, que sigue desarrollando su Plan de Vivienda Protegida.

Las parcelas y el número de viviendas, son las siguientes:

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

Dichas obras se iniciaron en el ejercicio 2009 y durante el 2011, se terminaron. Actualmente, están entregadas la totalidad de las viviendas a los adjudicatarios. Asimismo, están liquidadas económicamente todas las obras y se han cancelado los préstamos promotor que permitieron la financiación de las mismas.

En el ejercicio 2017, aunque a finales de 2013 finalizó el periodo de garantía de las viviendas, la sociedad continuará con el seguimiento de aquellas incidencias que sean responsabilidad de la sociedad. En el edificio situado en c/ Gloria Fuertes, 12, la sociedad es propietaria de 5 plazas de garaje estando disponibles para su venta o



alquiler. El coste de mantenimiento de dichas plazas asciende a 965,40 € anuales y el impuesto de bienes inmuebles a 168,67 €.

• **42 VPPL, GARAJES Y TRASTEROS EN LA C/ CAÑO GORDO, 4**

El 13 de julio de 2012 se firmó Convenio de Cesión por precio fijado para la transmisión de la parcela Z.01.05-2 de la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo" con uso de Viviendas de Protección de Precio Limitado. La Empresa Municipal pagó al Ayuntamiento por esta transmisión la cantidad de 2.131.008 €, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Se redactó el Estudio de Detalle, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución. En la redacción del proyecto de ejecución se ha contado con el personal técnico de la empresa con apoyo de las asistencias técnicas necesarias, estimando la participación del personal propio de la empresa en un 50%.

En 2014 se convocó Concurso Público para la contratación de las obras. El presupuesto básico de licitación para el contrato de obras ascendió a 4.324.918,99 €. El 17 de octubre de 2014 se firmó el contrato con la sociedad ACCIONA INFRAESTRUCTURAS, S.A. con un presupuesto de contrato de 3.618.535,64 €. El importe final de ejecución ha sido de 3.803.013,13 €.

Para la finalización de las obras, se han hecho frente a diversos honorarios, tasas, licencias e impuestos. Se han pagado los honorarios de notaría y registro de Obra Nueva y División Horizontal y se ha abonado al Ayuntamiento la regularización del ICIO y la tasa de licencia de primera ocupación.

En la actualidad, se han formalizado mediante escritura pública de compraventa 40 viviendas, estando ya los compradores residiendo en dichas viviendas.

Dentro de las 42 viviendas, existen 2 destinadas a personas con discapacidad que actualmente no están adjudicadas por falta de demanda. En 2017, si no se logra su adjudicación a personas con discapacidad, se pedirá a la Comunidad de Madrid la correspondiente autorización de venta para personas sin discapacidad.

Los gastos de inversión han finalizado pero, en el ejercicio 2017, la sociedad realizará el seguimiento de aquellas incidencias que sean de su responsabilidad estando las viviendas en periodo de garantía.

La venta y escrituración de las dos viviendas que restan conllevará unos gastos e ingresos. Gastos:

- Impuesto de Plusvalía 2.088,36.
- IAE Metros enajenados 2017: 126,42.
- Impuesto de Bienes Inmuebles 2017: 700,00.

Ingresos por enajenación de inversiones reales ascenderá a 395.522,70.

• **Actuación en parcelas de equipamiento en la calle Orense, 13 y 17**

En base a los acuerdos adoptados en la sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de 18 de julio de 2013, por parte de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda se



va a proceder al desarrollo de una promoción de viviendas en régimen de alquiler en las citadas parcelas. Se estima la construcción de un total de cincuenta y seis viviendas y ochenta plazas de garaje.

Para ello, se realizarán los siguientes gastos de inversión:

- 40.000,00 € correspondiente a Estudios y Proyectos.
- 100.000,00 € correspondiente a Obras de Edificación.
- 1.200,00 correspondiente a Tasas, Licencias e Impuestos.

Los citados estudios, proyectos, obras y tasas lucen como inversión en el *Concepto 682.- Edificios y otras construcciones.*

• **Actuación en parcela de equipamiento en la c/ Granero, 4 correspondiente a la manzana con referencia catastral nº 73.898, parcelas 02, 03, 04 y 05 (Área de la Chorina)**

En el Área denominada "La Chorina", se prevé el desarrollo de una promoción de viviendas en régimen de alquiler. Durante ejercicios anteriores se han mantenido reuniones con la Cámara Agraria, titular de parte de los terrenos, para llegar a un acuerdo y proceder al inicio de la actuación. Asimismo, han sido estudiados por parte de los Servicios Técnicos de la Empresa borradores de Proyecto, previos al desarrollo de la promoción.

En esta actividad inmobiliaria, se realizarán los siguientes gastos de inversión:

- 40.000,00 € correspondiente a Estudios y Proyectos.
- 100.000,00 € correspondiente a Obras de Edificación.
- 1.200,00 correspondiente a Tasas, Licencias e Impuestos

Los citados estudios, proyectos, obras y tasas lucen como inversión en el *Concepto 682.- Edificios y otras construcciones.*

• **Viviendas destinadas a Emergencia Social**

El 22 de julio de 2016, la Empresa Municipal suscribió un Convenio de Colaboración con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por la que la EMSV gestionará 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 nueve, todas ellas situadas en San Sebastián de los Reyes. La EMSV ha comenzado con las gestiones para tomar posesión del usufructo de dichas viviendas y alquilarlas a las personas en situación de emergencia social que cumplan con las condiciones establecidas.

Para dar cumplimiento al Convenio, la EMSV abonará a la SAREB una contraprestación de 75 €/mes por cada vivienda ocupada cedida y 125 €/mes por cada vivienda vacía cedida. Por este concepto, se prevé un gasto anual de 11.400 €.

Asimismo, en el caso de ser necesarias, se realizarán las obras de adecuación y reforma de las viviendas con un máximo de 7.000 €/vivienda. El gasto máximo



anual por este concepto será de 63.000 €/año. Este gasto luce en el *Concepto 212 - Reparaciones, mantenimiento y conservación de edificios y otras construcciones.*

Dentro de las medidas necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima, son necesarios gastos de vigilancia por importe de 1.638 €.

Al tratarse de viviendas destinadas a personas en situación de emergencia social con un alquiler asequible, la renta mensual por vivienda será 150 €/mes por lo que se ingresarán rentas por alquiler de 9.900 €.

## 2. EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES

### • Apartamentos Tutelados

La Empresa Municipal recibió en el ejercicio económico de 2002 de la Corporación Municipal, mediante cesión gratuita, una parcela sita en el Polígono Unidad de Gestión DD, parcela H de los Sectores Nuevos, de 2912 m<sup>2</sup>.

Durante el ejercicio económico de 2003 fue convocado concurso por procedimiento abierto para la enajenación de la parte que resultaba una vez construido el edificio de apartamentos tutelados para mayores, denominada H-26, y cuya edificación se entregó a la EMSV por el adjudicatario más el abono de una cantidad en efectivo que compondría la contraprestación del adjudicatario. La mejor oferta resultante fue de la sociedad Sánchez Heredia López, S.L. por importe de 6.861.436,40, Impuesto sobre el Valor Añadido incluido, de los que la construcción suponía 4.156.326,40 y la cantidad en efectivo 2.705.110,00.

El 18 de enero de 2006, se efectuó la recepción de la obras por parte de la EMSV. La construcción de este edificio dotacional ha supuesto 4.156.326,40, IVA incluido.

El 17 de julio de 2006 se firmó un convenio de cesión de uso, gestión, explotación y conservación del edificio entre la EMSV y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes con un plazo de validez inicial de 25 años. Así pues, el edificio será explotado y gestionado por el Ayuntamiento.

El objeto del citado convenio es la cesión gratuita del uso del inmueble por parte de la EMSV al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, para que éste, bien por sí o por medio de otros organismos públicos de él dependientes, o por terceros, lleve a efecto la gestión, explotación y conservación del mismo con arreglo al destino que tiene asignado de Apartamentos Tutelados y Centro de Atención para mayores o personas con alguna discapacidad, conforme a la normativa legal aplicable.

Correrán a cargo del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes todos los gastos, tanto ordinarios como extraordinarios, que fueran necesarios para conservar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe, incluyendo los siguientes:

- Los pagos que se deriven 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 de aquel.



Durante el año 2017, como en ejercicios anteriores, la EMSV inspeccionará y seguirá las incidencias del edificio durante el periodo de garantía sin hacer constar previsión económica en el PAAIF.

#### • **Escuela de Música y Danza**

A finales del ejercicio económico de 2003, se produjo la cesión por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes a favor de la Empresa Municipal de la parcela K situada en el Polígono del Sector CC, con una extensión de 2381 m<sup>2</sup> con un aprovechamiento urbanístico de 6578 m<sup>2</sup> edificables, de los que 4198 m<sup>2</sup> eran de uso residencial con un número máximo de 36 viviendas, 2145 m<sup>2</sup> de uso dotacional y 235 m<sup>2</sup> de otros usos característicos.

Durante el ejercicio económico de 2004 fue convocado concurso por procedimiento abierto para la enajenación de la parte que resultaba una vez construido el edificio dotacional de Escuela de Música y Danza y cuya edificación se entregó a la EMSV por el adjudicatario más el abono de una cantidad en efectivo que compondría la contraprestación del adjudicatario. La mejor oferta resultante fue de seis millones doscientos doce mil ochenta euros (6.212.080), Impuesto sobre el Valor Añadido incluido, de los que la construcción suponía tres millones quinientos noventa y seis mil novecientos ochenta con sesenta y un euros (3.596.980,61) y la cantidad en efectivo dos millones seiscientos quince mil noventa y nueve con treinta y nueve euros (2.615.099,39). Debido a que existía un derecho de tanteo a favor de "José Hernández González, S.A.", resultante de su condición de titular de derechos urbanísticos a materializar en el solar citado sobre 244 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial, este derecho se hizo efectivo y fue el adjudicatario.

En el ejercicio 2007, se efectuó la recepción de la obras por parte de la EMSV. La construcción de este edificio dotacional ha supuesto 3.596.980,61, IVA incluido.

En fecha 8 de septiembre de 2008, se firmó un convenio de cesión de uso, gestión, explotación y conservación del edificio destinado a Escuela de Música y Danza entre la EMSV y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes con un plazo de validez inicial 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.

Para la anualidad 2017, como en ejercicios anteriores, la EMSV seguirá las incidencias del edificio en periodo de garantía sin hacer constar ningún dato económico en el PAAIF.

### **3. ENCOMIENDAS DE GESTIÓN**

#### • **Apoyo al Plan General de Ordenación Urbana**

La EMSV desarrolla trabajos de apoyo y asistencia al Ayuntamiento en la Revisión del Plan General de Ordenación del Municipio, trabajos que le fueron encomendados



por el Ayuntamiento con fecha de 25 de Junio de 2002 entre los de "Gestión del Plan General de Ordenación Urbana."

Como resultado de los trabajos desarrollados, en 2015 se elaboró el documento para Aprobación Inicial, y el Equipo Redactor informó sobre algunas alegaciones presentadas durante su información pública.

Actualmente, tras la sustitución del Gerente y del Coordinador del Área Técnica de la EMSV, se está realizando la revisión de alegaciones, de los informes y de las determinaciones de ordenación para, si resultara conveniente y oportuno, corregirlas y proceder a su nueva exposición al público para recepción de alegaciones antes de realizar la Aprobación Provisional y remisión a la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Por el desarrollo de esta Encomienda se prevén unos gastos de 75.000€.

## PROGRAMA ECONÓMICO

El Programa que se presenta a la consideración del Consejo de Administración, presenta un superávit inicial debido a que en el ejercicio 2017 se ejecutará la venta de las dos viviendas que quedan en la promoción de la c/ Caño Gordo, 4 y se transmitirán libres de cargas hipotecarias. El presente PAAIF no contempla ninguna transferencia interna ni subvención de la Corporación Local para su financiación.

## GASTOS

El Capítulo I de Gastos de Personal, contiene una plantilla para el próximo ejercicio 2017 cuya organización es la siguiente:

- 1 Gerente
- 1 Financiero
- 1 Abogado y Gestor de Promociones
- 1 Arquitecto Técnico
- 1 Delineante Superior
- 1 Administrativa
- 1 Secretaria
- 1 Responsable de Limpieza

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 para los Programas de Viviendas desarrolladas por la EMSV que necesitaron financiación ajena: Viviendas en Alquiler en c/ Caño Gordo, 5 y en c/ Jose Hierro, 2, relativos a intereses de préstamos y a comisiones bancarias por todos los conceptos.

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.

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 por el desarrollo de Encomiendas de Gestión al Ayuntamiento y 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 en c/ Caño Gordo, 5 y en c/ Jose Hierro, 2, así como el alquiler de los locales comerciales y garajes en "Dehesa Vieja".

El Capítulo VI de Enajenación de Inversiones Reales, recoge los ingresos provenientes de la venta efectiva de las viviendas en c/ Caño Gordo, 4 Pilar de Abajo.

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 2017. La Empresa Municipal prevé pagar todas las inversiones reales necesarias para el desarrollo de su actividad con recursos propios en su totalidad, generados por la propia actividad de la sociedad.

*RA*

**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 2017

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 los 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 prevenido 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 de 2017, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

### 1. En relación al Capítulo 6.- 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 algunas encomiendas y 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 2017, 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 si supone una infraestructura para el Ayuntamiento al actuar por su cuenta. En el ejercicio 2017, todas las certificaciones de obra constituirán inversión real para la Empresa Municipal.

Por tanto, la propuesta de armonización de las previsiones de gastos e ingresos, 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 2017.**

El Programa Anual de Actuación, Inversiones y Financiación de la Empresa Municipal para el ejercicio 2017, 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, 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 2017

# GASTOS

		2017	2016
Capítulo	Denominación	Importe €	Importe €
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>			
1	GASTOS PERSONAL	365.881,15	378.307,85
2	GASTOS CORRIENTES Y SERVICIOS	587.969,58	541.014,75
3	GASTOS FINANCIEROS	137.349,00	205.250,00
<b>B) OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
6	INVERSIONES REALES	298.598,40	2.440.764,09
9	PASIVOS FINANCIEROS	401.475,00	500.821,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO GASTOS</b>		<b>1.791.273,13</b>	<b>4.066.157,69</b>

# INGRESOS

Capítulo	Denominación	Importe €	Importe €
<b>A) OPERACIONES CORRIENTES</b>			
3	TASAS Y OTROS INGRESOS	161.796,08	136.556,51
5	INGRESOS PATRIMONIALES	1.158.142,41	1.123.768,43
<b>B) OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
6	ENAJENACION DE INVERSIONES REALES	395.522,70	7.190.754,30
7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	204.258,20	209.595,00
9	PRESTAMOS RECIBIDOS	0,00	0,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS</b>		<b>1.919.719,39</b>	<b>8.660.674,24</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 2017**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	PREVISIÓN 2017	PREVISIÓN 2016
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>		
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.541.665,11</b>	<b>9.603.382,29</b>
a) Ventas y alquiler	1.541.665,11	9.603.382,29
a) Prestación de Servicios	0,00	0,00
<b>2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso</b>	<b>84.262,48</b>	<b>2.422.264,09</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>-413.098,40</b>	<b>-9.401.235,46</b>
a) Consumo de mercaderías	-284.098,40	-9.230.460,46
b) Trabajos realizados por otras empresas	-129.000,00	-170.775,00
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>366.054,28</b>	<b>346.151,51</b>
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	161.796,08	136.556,51
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado	204.258,20	209.595,00
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-365.881,15</b>	<b>-378.307,85</b>
a) Sueldos y salarios y asimilados	-278.513,60	-290.778,57
b) Cargas sociales	-87.367,55	-87.529,28
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-458.969,58</b>	<b>-370.239,75</b>
a) Servicios exteriores	-320.206,58	-223.452,67
b) Tributos	-138.763,00	-146.787,08
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-674.903,18</b>	<b>-677.290,58</b>
a) Amortización del inmovilizado intangible	-1.980,00	-2.000,00
b) Amortización del inmovilizado material	-25.258,65	-22.228,58
c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-647.664,53	-653.062,00
<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>12.000,00</b>	<b>12.000,00</b>
<b>A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)</b>	<b>137.173,29</b>	<b>1.602.767,98</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>	<b>12.000,00</b>	<b>25.000,00</b>
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.	12.000,00	25.000,00
<b>13. Gastos financieros</b>	<b>-137.349,00</b>	<b>-205.250,00</b>
b) Por deudas con terceros	-137.349,00	-205.250,00
<b>A.2. RESULTADO FINANCIERO (12+13)</b>	<b>-125.349,00</b>	<b>-180.250,00</b>
<b>A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>11.824,29</b>	<b>1.422.517,98</b>
<b>17. Impuesto sobre beneficios</b>	<b>-29,56</b>	<b>-4.267,55</b>
<b>A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	<b>11.794,73</b>	<b>1.418.250,43</b>
<b>A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)</b>	<b>11.794,73</b>	<b>1.418.250,43</b>




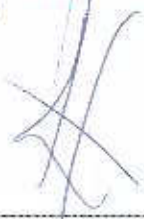
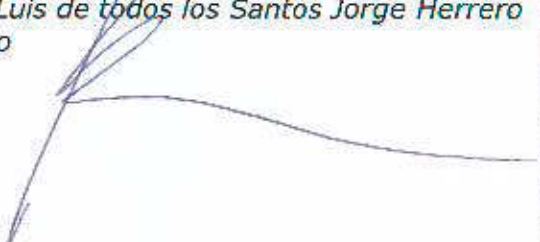



## FORMULACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL PARA EL EJERCICIO 2017

Los miembros del Consejo de Administración han formulado, en su reunión del día 2 de diciembre de 2016, 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 33 hojas, visadas por el Presidente y firmadas en esta última por todos los Señores Consejeros.

En San Sebastián de los Reyes, a 2 de diciembre de dos mil dieciséis.

### Consejo de Administración:

<p>D. Rubén Holguera Gozalo Presidente</p> 	<p>D. Julio Morales Villegas Secretario Accidental No Consejero</p> 
<p>D. Andrés García-Caro Medina Vicepresidente</p> 	<p>D. Raúl Terrón Fernández Consejero</p> 
<p>D. Pablo Luis de todos los Santos Jorge Herrero Consejero</p> 	<p>D. Santiago Pablo Ferrero Moll Consejero</p> 
<p>D<sup>a</sup>. Raquel Jiménez Tomé Consejera</p> 