2023

PLAN DE ACTUACIÓN INVERSIONES Y FINANCIACIÓN 2023 (PAIF 2023)

Rivas Vaciamadrid, Octubre 2022

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (EMV)

RIVAS VACIAMADRID

Empresa Municipal de la Vivienda RIVAS VACIAMADRID

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. GESTIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO: VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y EDIFICIO ATRIO.
3. PROYECTOS Y SERVICIOS:
   3.1. Plan nuevo de Vivienda Joven
   3.2. Cohabita Rivas
   3.3. Rehabilitación y regeneración del Barrio de Covibar (Arru Covibar)
   3.4. Equipamiento Edificio Posada del Alcalde
   3.5. Programa de Vivienda habitacional de emergencia
   3.6. Plan de calderas para optimación de recursos
   3.7. Programa de Deportistas
   3.8. Programa de Prevención de Desahucios
4. SERVICIOS INTERNOS:
   4.1 Atención al ciudadano, Departamentos de Administración - Económico, Trabajo social y Contratación.
   4.2. Asesoramiento técnico, Jurídico y de Mantenimiento.
5. PLAN ANUAL DE CONTRATACIÓN.
6. EVOLUCIÓN DE DEUDA BANCARIA.
7. ESTADOS DE PREVISIÓN DE GASTOS E INGRESOS 2023
8. CUENTA PRESUPUESTARIA PREVISIONAL 2023
9. INVERSIONES.

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento plantea la propuesta de gestión anual de la Empresa Municipal de la Vivienda S.A. del municipio de Rivas Vaciamadrid que se concreta en el PLAN DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) correspondiente al año 2023 que, presentado por la Dirección, debe ser aprobado por el Consejo de Administración y elevado a la Junta General para su correspondiente aprobación.

Para la elaboración del PAIF 2023 consideramos como punto de partida el PAIF de 2022, aprobado por el Consejo de Administración de la empresa el 18 de octubre de 2021 y en Junta General Extraordinaria el 27 de octubre del mismo año, y que fue el incorporado al presupuesto de la corporación.

En el ejercicio 2021 finalizó, con la adjudicación de 52 viviendas en régimen de alquiler dentro del Registro único de solicitantes, el inicio del Plan nuevo de Vivienda Joven (83 viviendas en régimen de alquiler), la terminación de la subvención estatal dentro del Plan de Vivienda 2018-2021 para la Rehabilitación y Regeneración de la 1ª fase del ARRU Barrio de COVIBAR, encontrándose a la fecha sin concluir a espera de la Comunidad de Madrid del listado de adjudicatarios, habiéndose requerido formalmente, y el avance con el proceso de COHABITA RIVAS, como alternativa habitacional sénior impulsada por Rivas en suelo dotacional municipal.

El crecimiento de vivienda pública en régimen de alquiler, debido a la incorporación de las viviendas adquiridas y junto con el incremento de las 83 viviendas en régimen de alquiler que están en ejecución dentro del Plan Nuevo de Vivienda Joven, el proyecto COHABITA RIVAS de viviendas colaborativa basado en el modelo MAICP integrando en las personas sénior, la Rehabilitación y Regeneración del Barrio de Covibar (ARRU COVIBAR) y otros proyectos municipales como la iniciativa de ampliar el programa de deportistas con la incorporación de una vivienda más, el Programa de Prevención de Desahucios o el Plan preventivo de Mantenimiento del Parque Público, constituyen el elemento clave en la elaboración presupuestaria para 2023.

Respecto a la gestión del servicio de vivienda pública en régimen de alquiler del Patrimonio Municipal, se mantiene el personal fijo para las promociones de viviendas y el resto de aparcamientos públicos, locales y oficinas comerciales, incorporándose personal nuevo temporal, 1 arquitecto técnico y 1 auxiliar administrativa, por acumulación de tareas, siendo justificada su continuidad por el procedimiento que se estime oportuno. También en este último trimestre se deberá revisar la planificación en

contratación para incrementar o mejorar las empresas mantenedoras y suministradoras que suponga un ahorro en costes a la entidad, sin perjudicar la normalidad del servicio. Asimismo, se deberá de planificar medidas preventivas del mantenimiento y sostenibilidad del Parque de Alquiler porque las infraestructuras de las promociones se van deteriorando por el transcurso del tiempo.

El crecimiento de la gestión de la entidad se viene reflejando por los proyectos vinculados a vivienda que junto con el servicio público del régimen de alquiler del día a día de la empresa, será objeto de consulta y análisis para ser dimensionado y mejorado siempre en aras de la eficiencia del servicio como se viene requiriendo por esta Dirección. La Empresa Municipal de la Vivienda, deberá diseñar un Plan estratégico enmarcado en el moderno sistema de OKR (Objetivos, clave y resultados), metodología de gestión empresarial que fomenta sinergias que simplifican de manera notable la manera de definir, controlar y cumplir los objetivos de cualquier organización, necesario para cumplir los objetivos hacia los que se enmarca la actividad a medio y largo plazo.

Otro elemento que condiciona un año más el presente PAIF, es la situación de impagos que dada la situación arrastrada de la pandemia conforman una situación difícil de solventar. Continuamos con las medidas adoptadas: el servicio de renta social, bonificación temporal que otorga la EMV a sus arrendatarias y arrendatarios para situaciones sobrevenidas durante un año que sigue siendo junto con las medidas de apoyo al arrendatario del decreto estatal, las vías de acceso para poder ayudar y aliviar problemas de impago a corto plazo pero que en ningún caso, puede resolver la vulnerabilidad social característica del impago crónico cuya situación a largo plazo genera falta de liquidez a la entidad que se ve obligada por legalidad a trasladar a la vía judicial y que cuya competencia social se traslada a los Servicios Sociales, que otorga pocos recursos al municipio en materia habitacional, por ello, el Programa de Prevención de Desahucios, iniciado en 2021 será fundamental como clave para evitar las deudas a largo plazo y crónicas.

El ejercicio 2023, con una cifra de negocio de 3,1 millones € refleja un beneficio de 790.753€ euros después de impuestos.

La EMV dispone actualmente cinco locales comerciales que espera comercializar a través de convocatoria pública abierta para adquisición regulada por registro de entrada con la máxima transparencia y garantía, tres situados en la promoción de la calle Madres de la Plaza de Mayo, 8 de la promoción RC_9 y otros dos en la calle

Madres de la Plaza de Mayo, nº 10 en la promoción RC-8, previa solicitud de tasación. El importe de dichas ventas se estima en 1.050.000 mil € aprox.

Se espera seguir entregando garajes de las promociones del I, II, IV y V Plan de Vivienda en concreto diez unidades y otras diez del Plan de Aparcamientos iniciados en 2008. El importe de dichas ventas se estima en 270.000 €.

Dentro de los proyectos que impulsa la EMV, se continuará con el desarrollo para la construcción de la Parcela 44, promoción en régimen de alquiler de 83 viviendas. Se prevé una inversión de 6.752.613,07€ durante el ejercicio 2023.

Las Bases de adjudicación de vivienda régimen de alquiler del Plan Nuevo de Vivienda, se desarrollarán durante el último trimestre de 2022, siendo publicadas en el primer trimestre de 2023.

Dentro de la actividad promotora y de urbanización de suelo, se estima igualmente el ingreso de cargas urbanísticas correspondiente a las encomiendas de gestión públicas realizadas en el ámbito de las Colinas Fase IV y de la Fortuna. Se prevé ingresos por 1,9 millones €.

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS PREVISIONALES 2023

INGRESOS	2023
Importe Neto de la Cifra de Negocio	3.108.706,29
Otros Ingresos de Explotación	6.252.805,87
Imputación de Subvenciones de Inmovilizado	244.337,24
Ingresos Financieros	437,40
TOTAL	9.606.286,81

GASTOS	2023
Variación de Existencias	-3.788.420,83
Aprovisionamientos	9.091.473,26
Otros Gastos de Explotación	1.471.420,93
Amortización del Inmovilizado	1.576.517,91
Gastos Financieros	461.305,79
Impuesto sobre beneficios	3.236,58
TOTAL	8.815.533,65

RESULTADO DEL EJERCICIO	790.753,16

2 GESTIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO: VIVIENDAS, APARCAMIENTOS, LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS (SEDE).

VIVIENDA PÚBLICA EN RÉGIMEN DE ALQUILER.

La actividad consolidada de gestión pública de la entidad durante el ejercicio 2022 ha sido un proceso de transformación digital, incrementando herramientas adecuadas para implementar el trabajo de gestión y el registro, a través del gestor documental GESTIONA y la habilitación de sede electrónica que junto a la nueva web incorpora todas los elementos necesarios para facilitar, información y todo tipo de trámites a la ciudadanía. Se puede acceder a todos los servicios que lleva a cabo la EMV y hacerlo con la máxima transparencia, publicidad y dinamicidad. La EMV cuenta ya con el instrumento público eficaz para ordenar, gestionar y proporcionar información actualizada de la demanda ciudadana de vivienda con protección pública.

Actualmente se gestiona el servicio con éxito que permite tener un control exhaustivo de las viviendas públicas en régimen de arrendamiento. Todas las adjudicaciones se están llevando a cabo por riguroso orden y con el objetivo de tener cero viviendas públicas vacías en nuestro municipio, con una alta demanda de la ciudadanía ripense.

Seguimos con las medidas de apoyo y ayudas a las vecinas y vecinos de Rivas establecidas, dentro del sistema de Renta Social aplicable a las familias adjudicatarias de vivienda pública y a las rentas de arrendamiento de las viviendas que conforman la Bolsa de Viviendas Pública de la EMV, estableciendo un sistema de bonificaciones para el abono de la renta mediante un sistema de acompañamiento a la crisis actual que vivimos y que sufren muchas familias ripenses con ingresos bajos y moderados a las que el coste de la vivienda puede incluso situar en riesgo de exclusión social residencial o dificultar el proceso normal de inserción social. Esta medida se lleva a cabo con el apoyo del Departamento de Servicios Sociales municipales en la sede de la EMV, servicio que es prestado in situ por la trabajadora social, se han beneficiado de esta medida durante este ejercicio, 9 familias o unidades convivenciales.

También, continuamos aplicando las medidas de ayuda al alquiler establecidas a nivel estatal durante la pandemia, que ha beneficiado a 14 familias y unidades convivenciales con la prórroga del pago del alquiler, conformándose planes de compromiso y fraccionamiento de pago.

Así mismo, se ha puesto en marcha desde el departamento de contratación la regulación de la planificación de la contratación con las empresas mantenedoras y

suministradoras de todas las promociones de vivienda, locales y oficinas comerciales para unificar criterios en materia de contratación que permitan ahorrar en costes y aumentando la eficacia de los servicios.

La empresa de servicios RIVAMADRID, es la encargada del servicio de mantenimiento del Patrimonio Público, realiza el servicio de incidencias y mantenimiento de la entidad. A través, de la digitalización del proceso llevado por la EMV, las personas arrendatarias pueden obtener directamente en su móvil la app "LIVE GESTIÓN" que permite obtener un canal directo para interponer las incidencias y saber la información del estado y la resolución de las mismas de una manera más ágil y eficaz en tiempo y forma. Para el año 2023, se ampliará el presupuesto de limpieza para mejora del servicio en garajes, cristales e incremento de limpieza en las zonas comunitarias de las promociones y sede del edificio atrio de la EMV en un 11,2%. De un total de 531 incidencias solicitadas durante el pasado ejercicio, se han resuelto 519, estos datos son posibles de obtener por la puesta en marcha de la app.

Adjuntamos los datos numéricos por promociones de arrendamiento de la gestión y el servicio realizado durante el ejercicio anterior, también se incluyen el importe estimado del 10% de los impagos de los ingresos obtenidos en el ejercicio 2023:

I Plan de vivienda

PARCELA	ALQUILER O VENTA	CALLE	Nº VIVIENDAS	M2 ÚTILES	Nº HABITACIONES	GARAJE	TRASTERO
163B	ALQUILER	ANTONIO LÓPEZ 21,23,25, Y 27	64	65,55 m2-87,05m2	2-4	SÍ	SÍ
1.3	ALQUILER	MARÍA ZAMBRANO1	116	58,75 m2-80-55m2	2-3	SI	SI
41A	ALQUILER	MANUEL AZAÑA 119, 121, 123	62	54,75 m2 -83,04 m2	2-3	SI	SI
C-2	COMPRA	PASEO DE LAS PROVINCIAS 5	60	46 m2- 109 m2	1,2,3,4	SÍ	SÍ
29	COMPRA	AVD PILAR MIRÓ 80	57	87,40 m2-100,50 m2	3,4	SÍ	SÍ
18	COMPRA	AVD PILAR MIRÓ 82	35	57,34 m2 -91,30 m2	2,3	SÍ	SÍ
81B	COMPRA	CATALINA SAN MARTIN 1,3,5,7,9 Y 11	64	66,55 m2 -87,05 m2	2,3,4	SÍ	SÍ

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA ANTONIO LOPEZ (163B)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
JARDINERIA (163B)	7.861,34
SERVICIO DE LIMPIEZA	22.385,62
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y PUERTAS GARAJE	5.248,18
MANTENIMIENTO EXTINTORES	777,50
MANTENIMIENTO DE GRUPOS DE PRESION	284,08
SEGUROS	13.703,85
CANAL DE ISABEL II	3.022,02
ELECTRICIDAD	5.626,02
TELECOMUNICACIONES	164,75
CONTROL DE PLAGAS	349,52
TRIBUTOS	48.440,66
GASTOS ROTACIÓN	15.716,93
MANTENIMIENTO PARCELA	10.905,26
TOTAL COSTE	**126.624,39**
TOTAL INGRESOS	**415.004,83**
TOTAL IMPAGADOS	**62.250,73**

***Gastos de rotación: gastos de puesta a punto de las viviendas de alquiler después de ser alquiladas para ponerlas a disposición de nuevo.**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA MARIA ZAMBRANO (13)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
JARDINERIA	8.126,86
SERVICIO DE LIMPIEZA	33.023,72
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y PUERTAS GARAJE	13.540,86
MANTENIMIENTO DE PISCINA	9.425,39
MANTENIMIENTO EXTINTORES	4.113,71
MANTENIMIENTO DE GRUPOS DE PRESION	561,10
SEGUROS	17.995,05
CANAL DE ISABEL II	3.681,63
ELECTRICIDAD	14.983,91
TELECOMUNICACIONES	2.894,77
CONTROL DE PLAGAS	411,07
MANTENIMIENTO ENERGIA SOLAR	2.144,42
LECTURA DE CONTADORES SOLAR	18,06
TRIBUTOS	82.914,94
GASTOS ROTACIÓN	20.583,74
MANTENIMIENTO PARCELA	19.765,79
TOTAL COSTE	**206.292,37**
TOTAL INGRESOS	**727.622,81**
TOTAL IMPAGADOS	**109.143,42**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA MANUEL AZAÑA (41A)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
JARDINERIA	860,57
SERVICIO DE LIMPIEZA	16.774,81
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y PUERTAS GARAJE	6.711,18
MANTENIMIENTO EXTINTORES	1.962,52
MANTENIMIENTO DE GRUPOS DE PRESION	284,08
SEGUROS	13.703,85
CANA DE ISABEL II	2.653,84
ELECTRICIDAD	6.168,60
CONTROL DE PLAGAS	349,52
TELECOMUNICACIONES	132,21
MANTENIMIENTO ENERGIA SOLAR	856,89
LECTURA DE CONTADORES SOLAR	18,06
TRIBUTOS	44.967,38
GASTOS ROTACIÓN	14.562,16
MANTENIMIENTO PARCELA	10.564,47
TOTAL COSTE	**120.570,14**
TOTAL INGRESOS	**390.761,00**
TOTAL IMPAGADOS	**58.614,15**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA PASEO DE LAS PROVINCIAS, 5 (C2)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	4.046,48
TRIBUTOS	1.908,51
TOTAL COSTE	**4.046,48**
TOTAL INGRESOS	**16.310,16**
TOTAL IMPAGADOS	**2.446,52**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA AVDA. PILAR MIRO, 80 (C29)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	3.273,68
TRIBUTOS	2.890,52
TOTAL COSTE	**3.273,68**
TOTAL INGRESOS	**13.607,74**
TOTAL IMPAGADOS	**2.041,16**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA AVDA. PILAR MIRO, 82 (18)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	888,82
TRIBUTOS	1.879,74
TOTAL COSTE	**888,82**
TOTAL INGRESOS	**15.784,04**
TOTAL IMPAGADOS	**2.367,61**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CATALINA SAN MARTÍN (81B)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	2.196,72
TRIBUTOS	719,10
TOTAL COSTE	**2.196,72**
TOTAL INGRESOS	**10.380,96**
TOTAL IMPAGADOS	**1.557,14**

II Plan de vivienda

PARCELA	ALQUILER O VENTA	CALLE	Nº VIVIENDAS	M2 ÚTILES	Nº HABITACIONES	GARAJE	TRASTERO
30A	COMPRA	AVD PILAR MIRÓ 78	58	81,55 m2 - 82m2	3	SI	NO
18.1A3	COMPRA	FCO AYALA 2, 4	180	61,70 m2-82,70 m2	2,4,3	SI	NO
M7	COMPRA	DALIA 2	204	46,95 m2 -88,10 m2	1,2,3	SI	NO
45	COMPRA	SIGRID 2	258	67,27 m2 -115,90 m2	1, 2,3,4	SI	NO

M7	ALQUILER	DALIA 2	1	46,95 m2 -88,10 m2	1,2,3	SI	NO
45	ALQUILER	SIGRID 2	1	67,27 m2 -115,90 m2	1, 2,3,4	SI	NO
45	DCHO. TANTEO ALQUILER	SIGRID 2	1	46,95 m2 -88,10 m2	1,2,3	SI	NO

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA FRANCISCO AYALA, 2,4 (181A3)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	18.109,45
TRIBUTOS	8.090,06
TOTAL COSTE	**18.109,45**
TOTAL INGRESOS	**94.499,68**
TOTAL IMPAGADOS	**14.174,95**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE DALIA, 2 (M7)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	10.289,36
TRIBUTOS	2.633,05
GASTOS ROTACIÓN	1.028,94
TOTAL COSTE	**10.289,36**
TOTAL INGRESOS	**41.758,63**
TOTAL IMPAGADOS	**6.263,79**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA AVDA. PILAR MIRO, 78 (30A)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	3.929,69
TRIBUTOS	1.030,27
TOTAL COSTE	**3.929,69**
TOTAL INGRESOS	**14.368,56**
TOTAL IMPAGADOS	**2.155,28**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE SIGRID, 2 (M45)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	13.193,71
TRIBUTOS	9.738,32
GASTOS ROTACIÓN	1.319,37
TOTAL COSTE	**13.193,71**
TOTAL INGRESOS	**102.489,04**
TOTAL IMPAGADOS	**15.373,36**

3 Plan de Vivienda

PARCELA	ALQUILER O VENTA	CALLE	Nº VIVIENDAS	M2 ÚTILES	Nº HABITACIONES	GARAJE	TRASTERO
30 IVIMA	ALQUILER	AVD JOSE HIERRO 34/ AVD ROSA LUXEMBURGO 3	31	55,01 m2-89,72 m2	2,3 4	SI	NO
81A SCI	ALQUILER	FRIDA KALHO (2-12) AVD LEVANTE 183-185	124	44,56 m2-111,53 m2	1-5	SI	NO

CUADRO PRESUPUESTARIO VIVIENDAS IVIMA	
CONCEPTO	**IMPORTE**
CUOTA VIVIENDAS COMUNIDAD DE MADRID	91.141,70
GASTOS DE COMUNIDAD	34.766,19
SEGUROS	5.216,48
GASTOS ROTACIÓN	3.567,12
TOTAL COSTE	**134.691,49**
TOTAL INGRESOS	**163.328,38**
TOTAL IMPAGADOS	**24.499,26**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA FRIDA KAHLO (81A)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
JARDINERIA	5.842,87
SERVICIO DE LIMPIEZA	38.226,59
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y PUERTAS GARAJE	11.891,50
MANTENIMIENTO EXTINTORES	5.204,74
MANTENIMIENTO DE GRUPOS DE PRESION	743,58
SEGUROS	14.029,88
CANAL DE ISABEL II	2.106,35
ELECTRICIDAD	20.137,41
CONTROL DE PLAGAS	1.003,94
MANTENIMIENTO ENERGIA SOLAR	3.016,71
TELECOMUNICACIONES	2.783,45
TRIBUTOS	82.255,77
GASTOS ROTACIÓN	47.117,72
MANTENIMIENTO PARCELA	21.128,95
TOTAL COSTE	**178.399,55**
TOTAL INGRESOS	**689.247,84**
TOTAL IMPAGADOS	**103.387,18**

IV Plan de Vivienda

PARCELA	ALQUILER O VENTA	CALLE	Nº VIVIENDAS	M2 ÚTILES	Nº HABITACIONES	GARAJE	TRASTERO
RC12	COMPRA	MADRES DE LA PLAZA DE MAYO 4	202	71,77 m2 - 92,50m2	2,3,4	SI	SI
RC13	COMPRA	MADRES DE LA PLAZA DE MAYO 2	202	71,80 m2- 88,40 m2	2,3	SI	SI
RC16	COMPRA	CARMEN AMAYA 1-7,LAS TRECE ROSAS 4-10, MARIA MOLINER 2-8 Y MANUELA MALASAÑA 1-7	201	38,41 m2 - 95,27m2	1,2,3	SI	SI
RC17	COMPRA	LAS TRECE ROSAS 2	206	82,50 m2 - 98,74 m2	3,4	SI	SI
RC12	DCHO. TANTEO ALQUILER	MADRES DE LA PLAZA DE MAYO 4 PT 3 3º A	1	83 M2	3	SI	SI
RC13	DCHO TANTEO ALQUILER	MADRES DE LA PLAZA DE MAYO 2 PT 6 5º A	1	87,8 M2	3	SI (2)	SI
RC16	NO COMERCIALIZADAS	C/ MANUELA MALASAÑA 7 PT 1 B-A C/ MARIA MOLINER 8 PT 16 BAJO B	2	84,02M2 Y __M 2	3-0	SI	SI
RC16	DCHO TANTEO ALQUILER	C/MANUELA MALASAÑA 5 PT 2 4º B	1	86,2	3	SI (2)	SI
RC17	DCHO TANTEO ALQUILER	C/ TRECE ROSAS 2 PT 2 4º A	1	84,95M2	3	SI	SI

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 4 (RC12)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	6.925,83
TRIBUTOS	3.772,10
GASTOS ROTACIÓN	692,58
TOTAL COSTE	**6.925,83**
TOTAL INGRESOS	**32.249,07**
TOTAL IMPAGADOS	**4.837,36**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 2 (RC13)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	10.185,48
TRIBUTOS	3.654,95
GASTOS ROTACIÓN	1.018,55
TOTAL COSTE	**10.185,48**
TOTAL INGRESOS	**28.137,34**
TOTAL IMPAGADOS	**4.220,60**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE MANUELA MALASAÑA, 7 (RC16)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	15.741,02
TRIBUTOS	1.524,34
GASTOS ROTACIÓN	1.574,10
TOTAL COSTE	**15.741,02**
TOTAL INGRESOS	**58.309,94**
TOTAL IMPAGADOS	**8.746,49**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE LAS TRECE ROSAS, 2 (RC17)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	13.046,95
TRIBUTOS	4.629,50
GASTOS ROTACIÓN	1.304,70
TOTAL COSTE	**13.046,95**
TOTAL INGRESOS	**51.704,26**
TOTAL IMPAGADOS	**7.755,64**

V Plan de Vivienda

PARCELA	ALQUILER O VENTA	CALLE	Nº VIVIENDAS	M2 UTILES	Nº HABITACIONES	GARAJE	TRASTERO
332A2	ALQUILER	AVD JOSE HIERRO 90	215	41,45 m2- 79,05 m2	1-3	SI	SI
RC10	COMPRA	MADRES DE LA PLAZA DE MAYO 10	203	62,96 m2- 86,39 m2	2,3	SI	
RC 11	COMPRA	MARÍA MOLINER 9	203	81,38 m2 -89,30 m2	3		
RC 15	COMPRA	MARÍA MOLINER 1-7, LAS TRECE ROSAS 12, GRISELDA PASCUAL 2-8, MANUELA MALASAÑA	203	66,73 m2 -86,15 m2	2,3		
RC15	DCHO TANTEO ALQUILER	C/ GRISELDA PASCUAL 6 PT 6 BJ C	1	83,07M2	3	SI	SI

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA AVDA. JOSE HIERRO, 90 (332A2)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
JARDINERIA	4.332,42
SERVICIO DE LIMPIEZA	65.425,36
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y PUERTAS GARAJE	15.227,13
MANTENIMIENTO DE PISCINA	6.813,90
MANTENIMIENTO EXTINTORES	6.019,76
MANTENIMIENTO GRUPOS DE PRESIÓN, CALEFACCION Y ACS	8.155,16
SEGUROS	27.632,97
CANAL DE ISABEL II	23.856,78
ELECTRICIDAD Y GAS NATURAL	110.940,56
CONSERJERIA	91.245,32
CONTROL DE PLAGAS	450,65
TELECOMUNICACIONES	1.142,60
MANTENIMIENTO Y LECTURA DE CONTADORES	2.996,13
TRIBUTOS	136.626,30
GASTOS ROTACIÓN	22.080,88
MANTENIMIENTO PARCELA	36.634,86
TOTAL COSTE	**559.580,78**
TOTAL INGRESOS	**1.602.786,53**
TOTAL IMPAGADOS	**240.417,98**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 6 (RC10)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	13.855,93
TRIBUTOS	3.495,54
TOTAL COSTE	**13.855,93**
TOTAL INGRESOS	**32.048,72**
TOTAL IMPAGADOS	**4.807,31**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE MARIA MOLINER, 9 (RC11)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	6.853,36
TRIBUTOS	1.659,66
TOTAL COSTE	**6.853,36**
TOTAL INGRESOS	**19.768,45**
TOTAL IMPAGADOS	**2.965,27**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE LAS TRECE ROSAS 12 (RC15)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	14.030,15
TRIBUTOS	3.211,05
TOTAL COSTE	**14.030,15**
TOTAL INGRESOS	**41.556,65**
TOTAL IMPAGADOS	**6.233,50**

VI PLAN DE VIVIENDA

PARCELA	ALQUILER O VENTA	CALLE	Nº VIVIENDAS	M2 UTILES	Nº HABITACIONES	GARAJE	TRASTERO
RC8	COMPRA	MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 10	225	70 m2- 80,40 m2	3	SI	SI
RC9	COMPRA	MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 8	191	64,13 m2- 87,56 m2	2,3	SI	SI
RC14	COMPRA	GRISELDA PASCUAL, 1	68	55,85 m2- 80,20 m2	2,3	SI	SI
RC8	ALQUILER	MADRES DE LA PLAZA DE MAYO10: PT 2 1º B -PT 2 2º A- PT 10 1º B	3	67 M2 - 80M2	3	SI	SI
RC8	DCHO TANTEO ALQUILER	MADRES DE LA PLAZA DE MAYO 10 PT 1 BAJO A	1	86M2	3	SI	SI
RC9	ALQUILER	MADRES DE LA PLAZA DE MAYO 8	33	4,13 m2- 87,56 m2	2-3	SI	SI
RC14	ALQUILER	GRISELDA PASCUAL	6	55,85 m2- 80,20 m2	2-3	SI	SI

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 8 (RC9)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	30.777,88
SEGUROS	6.915,00
TRIBUTOS	21.516,05
GASTOS ROTACIÓN	3.077,79
TOTAL COSTE	**30.777,88**
TOTAL INGRESOS	**250.113,86**
TOTAL IMPAGADOS	**37.517,08**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 10 (RC8)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	4.455,50
SEGUROS	498,10
TRIBUTOS	4.188,30
GASTOS ROTACIÓN	445,55
TOTAL COSTE	**4.455,50**
TOTAL INGRESOS	**29.589,68**
TOTAL IMPAGADOS	**4.438,45**

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE GRISELDA PASCUAL (RC14)	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	15.267,71
SEGUROS	1.170,91
TRIBUTOS	2.396,24
GASTOS ROTACIÓN	1.526,77
TOTAL COSTE	**15.267,71**
TOTAL INGRESOS	**48.727,52**
TOTAL IMPAGADOS	**7.309,13**

OTRO PATRIMONIO ADQUIRIDO

CASCO URBANO RIVAS	ALQUILER	C/ LA PAZ,11 - VIVIENDA	1	52M2	2	NO	NO

CUADRO PRESUPUESTARIO CALLE LA PAZ	
CONCEPTO	**IMPORTE**
SEGUROS	305,10
TRIBUTOS	331,65
TOTAL COSTE	**636,75**
TOTAL INGRESOS	**8.297,42**
TOTAL IMPAGADOS	**1.244,61**

DATOS RESUMEN FORMA DE COMERCIALIZACIÓN

PLANES DE VIVIENDA	VENTA	ALQUILER
I PLAN	216	242
II PLAN	699	3
III PLAN	0	155
4 PLAN	811	4
5 PLAN	609	216
6 PLAN	484	43
OTROS		1
TOTAL	**2.819**	**664**

APARCAMIENTOS PÚBLICOS.

Las plazas disponibles en los aparcamientos subterráneos y vinculados a promociones son los siguientes:

RELACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO TITULARIDAD EMV

APARCAMIENTOS ZONA RIVAS URBANIZACIONES:

- ✓ **ABOGADOS DE ATOCHA:** Nº de plazas 143 – Disponibles 8
- ✓ **CUENCA:** Nº de plazas 163 – Disponibles 13
- ✓ **DOLORES IBÁRRURI:** Nº de plazas 101 – No disponibilidad
- ✓ **GABRIEL GARCIA MARQUEZ:** Nª de plazas 130 – Disponibles 1

PLAZAS DISPONIBLES NO VINCULADAS EN PROMOCIONES I PLAN DE VIVIENDA

PROMOCIONES ALQUILER:

- ✓ Parcela 16.3B – C/ Antonio López 21,23,25 y 27 – Nº de plazas 34 – Disponibles 30
- ✓ Parcela 1.3 – C/ María Zambrano, 1 – Nº de plazas 62 – Disponibles 44
- ✓ Parcela 4.1A – C/Manuel Azaña 119,121,123 – Nº de plazas 27 – Disponibles 22

PROMOCIONES COMPRA:

- ✓ Parcela C -2 – Paseo de las Provincias, 5 – Nº de plazas 27 – Disponibles 22
- ✓ Parcela 29 – Avenida Pilar Miró, 80 – Nº de plazas 9 – Disponibles 1
- ✓ Parcela 18 – Avenida Pilar Miró, 82 – Nº de plazas 1 – Disponibles 1
- ✓ Parcela 8.1B – Catalina San Martín, 1,3,5,7,9,11 – Nº de plazas 18 – Disponibles 14

PLAZAS DISPONIBLES NO VINCULADAS EN PROMOCIONES II PLAN DE VIVIENDA

PROMOCIONES DE COMPRA:

- ✓ Parcela 30 –A – Avenida Pilar Miró, 78 – Nº de plazas 23 – Disponibles 19
- ✓ Parcela 18. 1A3 – C/ Francisco Ayala 2 ,4 – Nº de plazas 83 – Disponibles 75
- ✓ Parcela M – 7 – C/ Dalia, 2 – Nº de plazas 54 – Disponibles 53
- ✓ Parcela 45 – C/ Sigrid, 2 – Nº de plazas 88 – Disponibles 67

PLAZAS DISPONIBLES NO VINCULADAS EN PROMOCIONES III PLAN DE PL

PROMOCIONES DE ALQUILER:

- ✓ Parcela 8.1A – C/ Frida Kahlo, 2 al 12 y Avd. Levante 183, 185 – Nº plazas 12 – Disponibles 9
- ✓ 30 IVIMA – Avenida José Hierro 34 – No disponibilidad.

PLAZAS DISPONIBLES NO VINCULADAS EN PROMOCIONES IV PLAN DE VIVIENDA

PROMOCIONES DE VENTA:

- ✓ Parcela RC12- C/ Madres de la Plaza de Mayo, 4 – Nº de plazas 57 – Disponibles 55
- ✓ Parcela RC13- C/ Madres de la Plaza de Mayo, 2 – Nº de plazas 45 – Disponibles 28
- ✓ Parcela RC16 - C/ Manuela Malasaña, 7 –Nº de plazas 55 – Disponibles 38
- ✓ Parcela RC17- C/ Las Trece Rosas, 2 – Nº de plazas 67 – Disponibilidad 65

PLAZAS DISPONIBLES NO VINCULADAS EN PROMOCIONES IV PLAN DE VIVIENDA

PROMOCIONES ALQUILER:

- ✓ Parcela 332A2 – Avd. José Hierro, 90 – Nº plazas 76 – Disponibles 49

PROMOCIONES DE VENTA:

- ✓ Parcela RC10 – C/ Madres de la Plaza de Mayo, 6 – Nº de plazas 69 – Disponibles 47
- ✓ Parcela RC11 – C/ María Moliner, 9 – Nº de plazas 46 – Disponibles 47
- ✓ Parcela RC15 – C/ María Moliner, 3 – Nº de plazas 62 – Disponibles 49

Datos Resumen – Forma de comercialización

PLANES DE VIVIENDA	VENTA /ALQUILER	DISPONIBLE	ALQUILER	DISPONIBLE
I PLAN	55	38	123	96
II PLAN	248	214		
III PLAN			12	9
4 PLAN	224	186		
5 PLAN	177	48	76	49
TOTAL	704	486	211	154

APARCAMIENTOS RIVAS URBANIZACIONES	VENTA / ALQUILER	DISPONIBLES
	TOTAL 537	22

CUADRO PRESUPUESTARIO APARCAMIENTO CALLE GABRIEL GARCÍA MÁRQUEZ	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	27.018,63
SEGUROS	963,85
TRIBUTOS	5.284,51
TOTAL COSTE	**27.018,63**
TOTAL INGRESOS	**112.181,02**
TOTAL IMPAGADOS	**16.827,15**

CUADRO PRESUPUESTARIO APARCAMIENTO CALLE DOLORES IBARRURI	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	24.239,71
SEGUROS	963,85
TRIBUTOS	4.255,32
TOTAL COSTE	**24.239,71**
TOTAL INGRESOS	**66.001,27**
TOTAL IMPAGADOS	**9.900,19**

CUADRO PRESUPUESTARIO APARCAMIENTO CALLE ABOGADOS DE ATOCHA	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	27.090,95
SEGUROS	963,85
TRIBUTOS	5.857,96
TOTAL COSTE	**27.090,95**
TOTAL INGRESOS	**93.401,28**
TOTAL IMPAGADOS	**14.010,19**

CUADRO PRESUPUESTARIO APARCAMIENTO CALLE CUENCA	
CONCEPTO	**IMPORTE**
GASTOS DE COMUNIDAD	24.645,31
SEGUROS	963,85
TRIBUTOS	6.197,95
TOTAL COSTE	**24.645,31**
TOTAL INGRESOS	**92.725,99**
TOTAL IMPAGADOS	**13.908,90**

Para impulsar la comercialización de las plazas de aparcamientos vinculados a promociones de vivienda, donde se encuentran la mayor oferta de plazas, se implantó como medida de impulso con la aprobación en Consejo, la rebaja en el precio por solicitud de compra colectiva, siendo la rebaja por tramos de compra de la siguiente:

PVP INDIVIDUAL + IVA	PVP (hasta 10 plazas) + IVA	PVP (+ de 10 Plazas) + IVA

7.000,00 €	6.500,00 €	6.300€

Hasta el momento, sólo se ha producido una operación de este tipo con la venta de 7 plazas, siendo el importe habitual de 7.000 euros/unidad, se realizó una rebaja a 6.500 euros/unidad por la compra colectiva. Seguimos trabajando para dar salida a las plazas de aparcamiento y en el ejercicio 2023 se propone realizar una promoción publicitaria en los medios de comunicación del municipio.

Considerando que existe un problema de ocupación ilegal en plazas disponibles, como primera medida se va a proceder a identificar con rotulación resaltante las plazas libres y después, se va a proceder a la reposición por promociones paulatinamente con cepos de mayor seguridad de los que había hasta ahora, no obstante, también se está estudiando y analizando una actuación en coordinación con Seguridad Ciudadana y la grúa municipal para establecer un procedimiento jurídico de denuncia y retirada de los vehículos de los infractores con la correspondiente imposición de la sanción. No obstante, igualmente se está realizando el seguimiento y control de los impagos con la resolución de los contratos de alquiler de las plazas de aparcamiento, si no proceden a planes de compromiso de pago.

LOCALES COMERCIALES, OFICINAS Y EDIFICIO ATRIO.

La comercialización de las oficinas en la sede del edificio atrio y locales comerciales se realiza por orden riguroso de petición por entrada en registro de la EMV. La disponibilidad se publica en la web para promoción y transparencia en la información. Siguiendo con la política de servicio público se ha querido mantener el Patrimonio Público y se ofertan en régimen de arrendamiento, pero es necesario tener en cuenta que los locales del Plan VI de vivienda, están en bruto por lo que es difícil su comercialización en régimen de arrendamiento por la inversión inicial a acometer y por este motivo se prevé en ese sentido su posible venta.

Los locales comerciales alquilados que pertenecen al Patrimonio Público hacen un total de 19, quedando pendientes y disponibles, solamente un local comercial en la calle Frida Kahlo y 5 locales comerciales en las promociones de la calle Madres de la Plaza de Mayo nº 8 y nº 10 del VI Plan de Vivienda. Las oficinas de la sede hacen un total de 11, actualmente todas ocupadas por empresas privadas y por uso municipal.

La EMV quiere en el ejercicio 2023 realizar una revisión de los precios de todos los

locales comerciales distribuidos por el municipio para valoración en concordancia con la realidad comercial con la zona en la que están establecidos.

CUADROS RESUMEN LOCALES COMERCIALES

1) RÉGIMEN ALQUILER

DIRECCION LOCAL	Nº LOCAL	ESTADO DEL LOCAL	SUPERFICIE ÚTIL
CL FRANCISCO AYALA, 2 Y 4	1	ALQUILADO	127,12
CL FRANCISCO AYALA, 2 Y 4	3	ALQUILADO	127,12
CL FRANCISCO AYALA, 2 Y 4	4	ALQUILADO	118
AVDA PILAR MIRÓ, 82	3	ALQUILADO	103
AVDA PILAR MIRÓ, 82	4	ALQUILADO	51
AVDA PILAR MIRÓ, 80	1	ALQUILADO	166
AVDA PILAR MIRÓ, 80	2	ALQUILADO	134
AVDA JOSE HIERRO, 90	1	ALQUILADO	93
CL SIGRID, 2	1	ALQUILADO	200
CL SIGRID, 2	2	ALQUILADO	163
CL SIGRID, 2	3	ALQUILADO	62
CL FRIDA KALHO, 10	1	ALQUILADO	242
CL FRIDA KALHO, 8	2	ALQUILADO	254
CL FRIDA KALHO, 6	3	ALQUILADO	192
CL FRIDA KALHO, 2	4	LIBRE	98,89
AVDA DE LEVANTE, 185	5	ALQUILADO	107
AVDA DE LEVANTE, 183	6	ALQUILADO	201
CL MANUELA MALASAÑA, 5	1	ALQUILADO	85
CL MANUELA MALASAÑA, 3	2	ALQUILADO	85
CL LAS TRECE ROSAS, 2	4	ALQUILADO	85

2) RÉGIMEN VENTA

DIRECCIÓN DEL LOCAL	Nº LOCAL	PORTAL	M2	ESTADO LOCAL
CL MADRES DE LA PLAZA DE MAYO,10	LOCAL 1	14	82 m2	BRUTO
CL MADRES DE LA PLAZA DE MAYO,10	LOCAL 2	15	89 m2	ACABADO DE OFICINA
CL MADRES DE LA PLAZA DE MAYO,8	LOCAL 1	2	201 m2	BRUTO
CL MADRES DE LA PLAZA DE MAYO,8	LOCAL 2	3	74 m2	BRUTO
CL MADRES DE LA PLAZA DE MAYO,8	LOCAL 6	11	203 m2	BRUTO

3) TOTALES

LOCALES ALQUILADOS	19
LOCALES DISPONIBLES EN RÉGIMEN ALQUILER	1
LOCALES DISPONIBLES EN RÉGIMEN DE VENTA	5
Nº TOTAL DE LOCALES	**26**

CUADRO PRESUPUESTARIO SEDE EMV

CUADRO PRESUPUESTARIO SEDE EMV		
CONCEPTO		IMPORTE
EDIFICIO ATRIO	VIGILANCIA Y CONSERJERIA	98.624,84
	LIMPIEZA Y JARDINERIA	29.833,90
	MANTENIMIENTOS	6.484,72
	TRIBUTOS SEDE: VADO	1.628,00
	SEGUROS SEDE (OFICINA Y EDIFICIO)	5.899,11
	GESTOR DE EXPEDIENTES Y DIMENSION EMV	34.614,92
	TOTAL COSTE	**177.085,49**
ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO	LIMPIEZA Y JARDINERIA	19.889,27
	MANTENIMIENTOS	11.694,37
	SUMINISTROS	72.623,08
	NOTARIA REGISTRO GASTO SERVICIO JURIDICO Y SERVICIO TECNICO	97.379,31
	PUBLICIDAD, MATERIAL DE OFICINA, SERVICIOS POSTALES, MENSAJERIA Y FUENT	26.048,01
	SEGUROS (PROMOTOR)	3.147,29
	TRIBUTOS SEDE: IBI Y TASA DE RESIDUOS	51.644,87
	COMISIONES BANCARIAS	15.767,68
	ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PUBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)	2.652,00
	GASTOS ORGANOS DE GOBIERNO	11.745,30
	TOTAL COSTE	**312.591,18**

3.- PROYECTOS Y SERVICIOS.

3.1 Proyecto: Plan nuevo de Vivienda Joven

Rivas, apostando por el fomento del alquiler de vivienda en régimen de protección pública con 664 viviendas públicas en régimen de alquiler dentro de su Patrimonio Municipal y continuando en esta línea de servicio público, está desarrollando el nuevo Plan de vivienda Joven en régimen de alquiler, con 83 viviendas de nueva construcción del municipio situada en el barrio centro que se incorporarán a su Patrimonio Municipal. Este Plan dispone de viviendas de alquiler de 45 y 55 m2 útiles con trastero y plaza de aparcamiento, siendo un instrumento que sirve para regular el precio del mercado privado en alquiler de vivienda. El precio de la vivienda se basará en la normativa reguladora de la Comunidad de Madrid que marca los máximos de precios de alquiler. El proyecto incorpora elementos de ahorro medioambiental, paneles solares y preinstalación de toma eléctrica para todas las plazas de aparcamiento y está previsto que se desarrollen la entrega de viviendas en 19 meses desde su inicio. La puesta de la primera piedra e inicio de la obra fue el pasado 27 de mayo de 2022.

Actividad de seguimiento 2023.

Adjuntamos cuadro comparativo con otras Empresas Públicas de Vivienda dentro de la

Comunidad de Madrid, facilitando algunos datos con el nº de viviendas públicas en régimen de alquiler en propiedad de gestión propia:

- Getafe: ha hecho promoción de viviendas tiene unas 100 viviendas en alquiler.
- Fuenlabrada: No ha realizado promoción para venta o alquiler y no tiene patrimonio.
- Leganés: Es empresa mercantil. Tiene en patrimonio unas 300 viviendas.
- San Sebastián de los Reyes: no tiene patrimonio gestionado.
- Alcobendas, (EMVIALSA). Alquiler 286 viviendas y alquiler con opción a compra 77 viviendas.
- Patrimonio Municipal de Majadahonda, (PAMMASA): 280 viviendas iniciando una nueva promoción 200 viviendas.
- Madrid: 6.300 viviendas y en proyecto otras 1000 viviendas.

En definitiva, Rivas con esta promoción, estaría en el cuarto lugar con una vivienda pública en alquiler por cada 137,63 habitantes. Según el Observatorio de Vivienda y Suelo monográfico sobre la vivienda social, publicado en diciembre de 2020, Rivas es una de las ciudades de España con mayor parque público de vivienda, incluyendo la promoción en propiedad.

Durante el ejercicio 2023, se continuará ejecutando el Plan nuevo de Vivienda conforme a la planificación estimada del 66,5 % del proyecto de ejecución de la obra, salvo causas de fuerza mayor que puedan repercutir en el desarrollo que supone una inversión de 6.752.613,07€

3.2 Proyecto: Equipamientos de vivienda Colaborativa COHABITA RIVAS

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, a través de la Empresa Municipal de la Vivienda ha impulsado el presente proyecto de Alojamientos Colaborativos, con integración de compromisos de apoyos sobre el Modelo de Atención Integral y Centrada en la Persona (MAICP).

El proyecto está dirigido a personas mayores que deseen llevar a cabo comunidades participativas y con vocación de estructurar un Plan de Acción Social (PAS) y un Proyecto Social (PS), que permitan generar servicios de apoyo para las personas residentes y su entorno.

Los alojamientos colaborativos de mayores con MAICP, buscan mejorar la salud y el bienestar de las personas senior y desarrollar proyectos de vida cuyo protagonista es la propia persona, en línea con las recomendaciones internacionales en torno al envejecimiento activo y el derecho a la autonomía personal.

La aportación desde el Ayuntamiento de Rivas, es la cesión de parcelas públicas de carácter dotacional, en régimen de cesión de derecho de superficie para uso y disfrute, del suelo, subsuelo y el vuelo, cuyo canon anual será compensado con los servicios que presten las Cooperativas de Servicios, contenido que deberá estar dentro del Proyecto Social y que se integran en la creación del Barrio, que es requisito sine qua non por ser suelo dotacional cuyo interés social deberá ser aprobado, si procede, por el Pleno Municipal.

El derecho de superficie es un derecho real, que conforme al artículo 53 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, consiste en atribuirle al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de la finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas.

Se convocó un concurso de ideas para dotar el orden de prioridad de participación y el pasado mes de febrero, las propuestas presentadas al concurso, fueron las siguientes:

1.- Asociación COSMOS
2.- Asociación LA CORRALA
3.- Asociación TARAY

Se realizó exposición pública de las propuestas presentadas al concurso, el pasado 8 de junio de 2022 en el auditorio de la EMV, y posteriormente, se elevó en fecha 30 de junio de 2022 la aprobación en el Pleno Municipal, el interés social objeto de la cesión del suelo dotacional.

Actividad de seguimiento 2023.

Una vez aprobado por el Pleno, el Ayuntamiento podrá ceder el suelo a la EMV, y siempre siguiendo las condiciones establecidas en el pliego del Concurso, los adjudicatarios realizarán el co-diseño del Proyecto de las infraestructuras de la Cooperativa de Servicios con su correspondiente Presupuesto Económico y Plan de Viabilidad durante todo el proceso de prestación de servicios, el diseño de las normas de decisiones, estatutos donde se tendrán en cuenta todos los aspectos de la Gestión

de la Comunidad. La EMV después de este hito, podrá proceder a la cesión de derecho de superficie a las cooperativas de servicios por orden de prioridad del concurso para su uso y disfrute.

De forma autónoma la Cooperativa de Servicios deberá realizar:

- La construcción de las Infraestructuras autofinanciadas
- Los estatutos de la cooperativa, según el modelo de Alojamientos Colaborativos con MAICP, según la Ley de Cooperativas de la Comunidad de Madrid, y con clara referencia a la Actividad Cooperativizada y definiciones de la nomenclatura propia de estos proyectos
- Todo lo demás relacionado con el Equipamiento de Bienestar Social, en especial los compromisos derivados del Concurso y la resolución de Adjudicación de las Parcelas.

El gasto del ejercicio anterior ha sido de 5.350€ y se estima que el gasto previsional de 2023 sea de 26.750€

3.3 Servicio: Programa Rehabilitación y Regeneración del Barrio de Covibar (Arru Covibar).

La EMV es la encargada de la gestión y coordinación del Programa del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de Covibar del municipio de Rivas Vaciamadrid, a través de la creación de una Oficina de Información y asesoramiento para el proceso de tramitación de las ayudas y subvenciones del programa incluido en el Plan estatal de vivienda 2018-2021, ubicada en la Concejalía de Participación Ciudadana.

Esta subvención se ha dividido en dos fases:

La 1ª fase ha obtenido un resultado de solicitudes muy positivo con el siguiente resultado, queda pendiente de la publicación del listado de adjudicatarios por parte de la Comunidad de Madrid para su continuación:

C. PROPIETARIOS	VIVIENDAS	COSTE TOTAL	COSTE SUBVENCION
57	**729**	**3.004.634,411€**	**1.545.610,50€**

El pasado mes de mayo se requirió a la Comunidad de Madrid, formalmente, la publicación del listado de personas adjudicatarias, a fecha de hoy, se ha vuelto a proceder a requerir a la Comunidad de Madrid y al Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, la publicación del listado de las personas adjudicatarias de la subvención de la 1ª fase y el abono del remanente de reurbanización del Barrio de Covibar (firmada adenda el 29 de julio de 2022). La Comunidad de Madrid nos ha informado que el proceso se está ralentizado por la intervención contable pero que sigue su curso

Una vez obtenida la 2ª fase de la subvención, se firmará el convenio suscrito entre la Comunidad de Madrid y la EMV con los siguientes importes:

Anualidad	Ministerio de Fomento
2020	1.109.677,25
2021	475.294,12 €
TOTAL	**1.584.971,37 €**

Actualmente, estamos a la espera de las bases de desarrollo que serán publicadas por la Comunidad de Madrid para dar continuidad al proyecto ARRU COVIBAR, en el que se establece la continuidad de las ayudas para accesibilidad y eficiencia energética en las viviendas del Barrio de Covibar.

3.4 Servicio: Equipamiento Edificio Posada del Alcalde

La Posada del Alcalde, es un edificio que fue uno de los establecimientos de hostelería más emblemáticos del municipio, fue adquirido e incorporado al Patrimonio Municipal de Rivas Vaciamadrid en el año 2019 por importe de 525.000 euros, para dotar a esta zona de la ciudad de un nuevo centro turístico y cultural en su entorno natural.
Su ubicación frente al Parque y al yacimiento carpetano visitable de Miralrío le convierten en un espacio idóneo para dinamizar el extremo este de la ciudad de Rivas y convertirse en nexo de unión entre el casco urbano y el Parque Regional del Sureste, éste entorno natural y protegido se encuentra en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama, llamado coloquialmente Parque Regional del Sureste, es un espacio protegido de 31 552 hectáreas situado a lo largo del curso medio-bajo de los ríos Jarama y Manzanares, en el sureste de la Comunidad de Madrid.

El Proyecto de las obras de adecuación y rehabilitación de la POSADA DEL ALCALDE situada en calle Marcial Lalanda nº 16 de Rivas, fue adjudicado en licitación abierta a la empresa MF & JAZZ ARCHITECTS, por un importe de 15.000 €.

Actividad de seguimiento 2023.

El mes de mayo de 2022, se trasladó toda la documentación a la OPEC (Oficina de Proyectos y Concursos Municipal) para realizar estudio de continuidad del proyecto.
Durante el ejercicio 2023, el Ayuntamiento destinará los usos adecuados a su fin.

3.5 Servicio: Programa Vivienda habitacional de emergencia

La Empresa Municipal de la Vivienda en aras de su función social aporta al municipio una vivienda habitacional (3 habitaciones) de emergencia de uso municipal, situada en la calle José Hierro nº 34 portal 11 -2º A . Esta vivienda, ha sido de gran utilidad en casos de extrema urgencia para casos coyunturales y temporales con períodos cortos de ocupación, como en el ejercicio anterior que fue destinada en ayuda a CEAR (Ayuda al refugiado), desde el 2 diciembre hasta el 9 de diciembre para ciudadanas de Rivas residentes en el centro de acogida temporal.

Actividad de seguimiento 2023.

Continuaremos con este recurso habitacional de emergencia, destinándose para casos temporales de vulnerabilidad social en coordinación con Servicios Sociales Municipales.

3.6 Plan de calderas para optimización de recursos.

La EMV va a continuar con el desarrollo del Plan de Calderas iniciado en el ejercicio anterior, una vez diagnosticado el estado actual de las calderas en las promociones de vivienda pública en régimen de alquiler de las promociones del Patrimonio Municipal y su red de distribución.

Se informará proximamente, a las personas arrendatarias de la EMV, que asumen por ley de arrendamientos, los gastos de mantenimiento de las calderas, del nuevo Plan de Calderas, en el que se trata de gestionar por la EMV para la optimizacion de los recursos realizando una contratación conjunta del mantenimiento, reposición y reparación de las Calderas en las viviendas en régimen de alquiler, siendo trasladado al inquilino sólo el coste del mantenimiento (legalmente establecido en la LAU), en el contrato de alquiler.

3.7 Servicio: Programa de Deportistas

Las viviendas de uso compartido adscritas a este Programa serán las especificadas para tal fin dentro del parque público de vivienda municipal:

- 1 vivienda C/ FRIDA KAHLO 4 – BAJO A (5 habitaciones)
- 1 vivienda C/ FRIDA KAHLO 4 – 3º B (5 habitaciones)

Para el desarrollo de este programa se suscribió convenio entre la Concejalía de Deportes y la EMV, en el que se establece el servicio prestado y se adjudican las habitaciones, entre los Clubes deportivos del municipio que lo solicitan, a través del procedimiento establecido. El importe de renta por arrendamiento y habitación será de 180 € x habitación (con suministros incluidos).

Actividad de ampliación y mejora 2023.

Estamos a la espera de la resolución del procedimiento judicial por impago de la vivienda sita en C/ Frida Khalo, 4 2ºA para incorporar al programa y poder ofrecer otras 5 habitaciones más que en total sumarían 15 habitaciones.

Las bases que saldrán publicadas para el año 2023, valorarán los suministros ocasionados para controlar el seguimiento del uso sostenibles de los mismos y si procede, que sean abonados por los clubes. El precio estipulado por habitación es 180 euros, la ropa de hogar (habitación) será sufragada por los clubes deportivos.

TEMPORADA 2022/2023

PROGRAMA DEPORTISTAS 22/23 Nº PLAZA	VIVIENDA	HABITACIÓN	CLUB DEPORTIVO
1	FRIDA KAHLO 4 0A	1	
2	FRIDA KAHLO 4 0A	2	VOLEIBOL RIVAS
3	FRIDA KAHLO 4 0A	3	CDE RIVASKET UROS DE RIVAS
4	FRIDA KAHLO 4 0A	4 P1	CLUB BÉISBOL Y SÓFBOL RIVAS
5	FRIDA KAHLO 4 0A	4 P2	CLUB BÉISBOL Y SÓFBOL RIVAS
6	FRIDA KAHLO 4 0A	5	DRIDMA RIVAS SÓFBOL CLUB
7	FRIDA KAHLO 4 3B	1	A.S.A.M FÚTBOL AMERICANO OSOS
8	FRIDA KAHLO 4 3B	2	CT DIABLILLOS DE RIVAS

PROGRAMA DEPORTISTAS 22/23 Nº PLAZA	VIVIENDA	HABITACIÓN	CLUB DEPORTIVO
9	FRIDA KAHLO 4 3B	3 P1	CD TENIS DE MESA
10	FRIDA KAHLO 4 3B	3 P2	CD TENIS DE MESA
11	FRIDA KAHLO 4 3B	4 P1	CD TENIS DE MESA RIVAS PROMESA
12	FRIDA KAHLO 4 3B	4 P2	CD TENIS DE MESA RIVAS PROMESA
13	FRIDA KAHLO 4 3B	5	CD HOCKEY RIVAS LAS LAGUNAS

3.8 Servicio: Programa de prevención de Desahucios.

El objetivo de este programa es establecer un protocolo de actuación con medidas concretas para prevenir el desahucio de vivienda habitual y ayudar a las personas a la búsqueda de una solución con compromisos y fraccionamiento de pago en situaciones de vulnerabilidad social, en aquellos casos que esta situación sea de deuda por impago de rentas para que no derive en proceso de desahucio.

Desde la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, en colaboración con los Servicios Sociales y las Fuerzas y Seguridad del Estado se procurará una atención inmediata por parte del conjunto de profesionales que incluirá la valoración y la atención social, la mediación y el asesoramiento legal.

Se ha llevado un arduo trabajo de recuperación de deudas a corto plazo durante el ejercicio anterior con un resultado positivo que cuyo importe recaudado por este proceso ha sido de 375.000€.

Actividad de mejora 2023.

Este año se reforzará con personal administrativo municipal para seguir llevando a cabo este programa, continuando con el procedimiento iniciado con el objetivo de establecer ese punto de partida de detección de deudas a corto plazo, para que la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, procure en primer lugar, incoar expediente administrativo de fraccionamiento y compromiso de pago o en su caso, dirigirle por su especial vulnerabilidad social a los Servicios Sociales.

4.- SERVICIOS INTERNOS

4.1 Atención al ciudadano, Administración de Patrimonio, y Departamentos de Trabajo Social y de Contratación.

La EMV dispone de personal de la empresa de Servicios Rivamadrid y personal funcionario del Ayuntamiento. Este modelo de gestión mixta es innovador en una empresa pública, dentro de este capítulo se contemplan gastos de personal que se abonan al Ayuntamiento por importe de 184.241,95 € (actualización anual) que son transferidos a Rivamadrid. La gestión y el horario de atención a la ciudadanía se establece en función de las necesidades del servicio de la Unidad de Vivienda, integrada en el organigrama de la Concejalía de Urbanismo y Vivienda.

Es la estructura de Administración General de la EMV, que incorpora los distintos servicios de atención al ciudadano, administración y gestión de Patrimonio Público que conforman el sistema transversal de la entidad, y aportan de manera eficiente todos los trámites y recursos administrativos en materia de vivienda a la ciudadanía.

El departamento de Trabajo social tiene una función fundamental en la adjudicación de vivienda pública del listado único de solicitantes de la EMV para dar respuesta también en materia de vulnerabilidad social en los casos de necesidad de la vivienda de emergencia, así como interviene en los procesos de prevención de desahucios.

La incorporación en el ejercicio pasado de la persona técnica de gestión al departamento en materia de contratación antes integrado en patrimonio, ha aportado agilidad a los trámites en la plataforma de contratación y ha favorecido para que el servicio se dote de medidas complementarias en la realización del plan de contratación anual de la empresa.

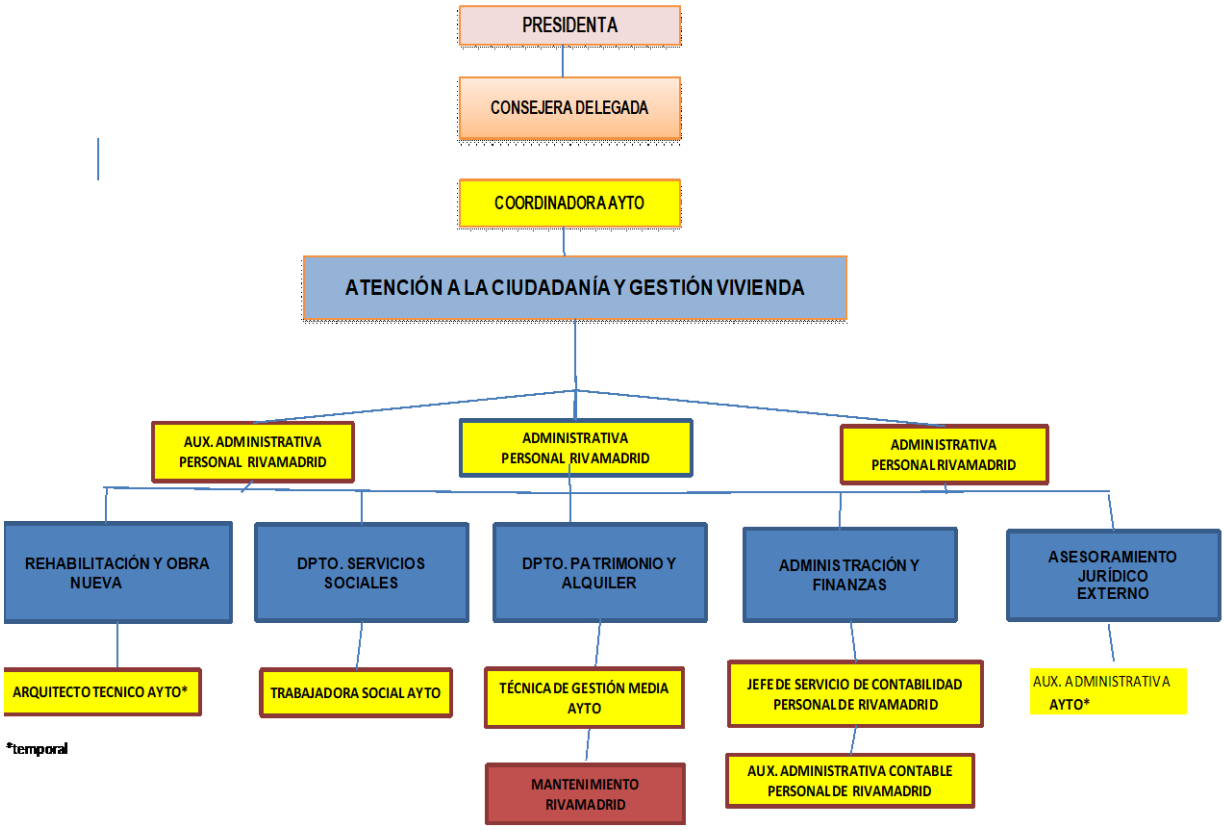
Durante el ejercicio anterior, se ha trasladado a la planta 1ª del Edificio atrio, el Juzgado de Paz de Rivas Vaciamadrid, donde se realizan funciones de Registro Civil, siendo un registro público cuya finalidad es dar constancia oficial de los hechos y actos. Así mismo, se ha instalado en la planta sótano 1 del Edificio Atrio, un espacio alternativo en la zona centro del municipio para la celebración de bodas con mayor capacidad.

Actividad de ampliación y mejora año 2023

La EMV desde su municipalización en el 2016, ha visto incrementado su Patrimonio

Público no sólo con la gestión propia del aumento de alquileres sino con los proyectos que se han ido incorporando a la empresa, esto hace que la gestión del servicio sea cada vez más complicada de llevar a cabo con el mismo personal administrativo y técnico.

Se propone realizar un diagnóstico de objetivos a corto y medio plazo de la entidad basado en el modelo OKR (Objetivos, clave y resultados) para poder dimensionar e implementar la entidad y que desarrolle, si es preciso, un aumento de la estructura de personal con recursos y medios acorde al Patrimonio que dispone el municipio, sirviendo a los intereses de la ciudadanía y que cumpla con eficiencia los proyectos futuros.



4.2 Departamento de Asesoramiento Técnico, Jurídico y de Mantenimiento.

El servicio de asesoramiento técnico ha sido reforzado por acumulación de tareas por personal funcionario del Ayuntamiento. Su principal misión es coordinar con Rivamadrid, el mantenimiento, tanto correctivo como preventivo, de los distintos

activos inmovilizados materiales que posee la EMV en su Patrimonio Municipal. Asimismo, es el responsable del desarrollo y planificación de la parcela 44, en la que se está ejecutando la construcción de las 83 viviendas en régimen de alquiler, el denominado Plan Nuevo de Vivienda del municipio.

Este servicio constituye, uno de los mayores retos que vamos a tener en el futuro porque las promociones de vivienda en régimen de alquiler construidas, necesitan un Plan de Prevención de incidencias para solventar el deterioro por el transcurso del tiempo. Se consolida el funcionamiento del servicio de mantenimiento municipalizado aprovechando sinergias entre las empresas públicas.

En 2022 se ha incorporado, la empresa adjudicataria del contrato "RESTAURACIÓN Y CAPITAL HUMANO", cuya función consiste en el diagnóstico de los mantenimientos generales de las viviendas y zonas comunes para realizar, entre otras, las operaciones necesarias para la planificación preventiva de las promociones de viviendas de protección pública.

Desde el pasado ejercicio, la EMV cuenta con un servicio de asesoramiento jurídico externo para la defensa y asesoramiento de sus intereses y objetivos, siendo a cargo de la empresa UNIVE ABOGADOS, adjudicataria del contrato por tres años cumpliendo los requisitos de la legislación en contratación pública.

Actividad de ampliación y mejora año 2023

El aumento en el departamento técnico de la EMV sirve a los intereses de la EMV para reorganización de la estructura del servicio, que atienda y se gestione los servicios de mantenimiento permitiendo que el actual arquitecto técnico pueda centrarse en el seguimiento y coordinación del Plan Nuevo de Vivienda, siendo un servicio clave para el objetivo de la promoción del alquiler público.

Además, se prevé un refuerzo de un personal operario para el mantenimiento de la EMV, por parte de Rivamadrid, para adaptar el servicio a las necesidades reales de las viviendas y ofrecer un servicio digno y de calidad.

5.- PLAN ANUAL DE CONTRATACIÓN 2023

El Plan Anual de Contratación será uno de los principales instrumentos para la gestión de la Empresa Municipal de la Vivienda en el próximo ejercicio, para realizar el conjunto de acciones y objetivos de mejora en las empresas mantenedoras y suministradoras del Patrimonio Público.

El artículo 28.4 de la Ley de Contratos del Sector Público señala que las entidades del sector público programarán la actividad de contratación pública, que desarrollarán en un ejercicio presupuestario o períodos plurianuales y darán a conocer su plan de contratación anticipadamente mediante un anuncio de información previa previsto en el artículo 134 que al menos recoja aquellos contratos que quedarán sujetos a una regulación armonizada.

En este Plan para el año 2023, se incluirán las licitaciones inicialmente previstas a realizar mediante procedimiento abierto en el que constarán las siguientes previsiones de procedimientos y unificación de contrataciones, así como los encargos a medio propio de la Empresa de Servicios Municipal que pudieran materializarse en materia de jardinería y limpieza, al igual que se realizó con el servicio de mantenimiento.

6. EVOLUCIÓN DE LA DEUDA BANCARIA.

Identificación de la Operación:	PREVISIÓN REDUCCIÓN 2023-2022	PREVISION DEUDA 31/12/2023	REDUCCIÓN 2022-2021	PREVISION DEUDA 31/12/2022	REDUCCIÓN 2021-2020	DEUDA 31/12/2021
PARCELA 33.2A.2 VIVIENDAS	5,68%	14.411.195,16 €	9,74%	15.279.314,32 €	5,04%	16.075.305,83 €
PARCELA 33.2A.2 GARAJES	3,82%	229.406,15 €	6,52%	238.516,09 €	3,16%	247.083,73 €
PARCELA 45 GARAJES	0,22%	356.723,77 €	18,01%	357.506,93 €	12,39%	382.015,16 €
PARCELA 45 VIVIENDAS	7,44%	43.607,62 €	10,71%	47.110,92 €	6,67%	49.240,23 €
PARCELA 16.3.B VIVIENDAS EN ALQUILER	10,53%	2.026.838,36 €	15,88%	2.265.333,36 €	8,71%	2.458.412,58 €
PARCELA 1.3 VIVIENDAS EN AQUILER	10,48%	3.332.120,92 €	15,00%	3.722.384,05 €	8,79%	3.994.403,07 €
PARCELA 4.1.A VIVIENDAS EN ALQUILER	10,31%	1.870.611,17 €		2.085.564,19 €	8,63%	2.283.733,55 €
PARCELA M7 VIVIENDAS	7,86%	37.115,70 €	13,32%	40.283,05 €	6,68%	43.365,96 €
PARCELA RC16 VIVIENDAS	5,45%	113.011,93 €	8,45%	119.520,42 €	5,08%	123.914,70 €
PRESTAMO PROMOTOR SANTANDER RC9	47,43%	678.096,22 €		1.289.987,77 €	26,20%	1.888.696,28 €
PRESTAMO PROMOTOR PARCELA 44	100,00%	7.900.000,00 €				
	AUMENTO		**REDUCCION**		**REDUCCION**	
TOTALES	**21,82%**	**30.998.727,00 €**	**7,63%**	**25.445.521,10 €**	**8,60%**	**27.546.171,09 €**

La distribución fundamental de la deuda de la empresa se divide en tres grandes grupos: Deuda bancaria, que es fundamentalmente hipotecaria, Deuda con su ente principal, el Ayuntamiento de Rivas y Deuda de Acreedores y Proveedores que está compuesta por la deuda que se mantenía con el acreedor Superficie Cartera de Inversiones, antes Ortiz Construcciones y Proyectos, S.A. (Grupo Ortiz).

Esta última continúa judicializada con la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por discrepancias en el negocio jurídico de origen de la misma. En cuanto a la deuda bancaria correspondiente a las promociones de alquiler, la deuda hipotecaria se irá reduciendo como es habitual según su amortización prevista de manera paulatina.

La deuda bancaria correspondiente al desarrollo de la parcela RC-44, esto es el préstamo promotor para su construcción, oscila según la actividad. Su liquidación se irá produciendo según su amortización prevista de manera periódica.

La distribución de la deuda en la entidad pública se compone en el ejercicio 2023 en un 64,31% por deuda bancaria, siendo su totalidad préstamo promotor y deuda hipotecaria de las promociones; en un 30,66 % por deuda con su ente principal, el Ayuntamiento de Rivas; y en un 5,03% por deuda con proveedores, en este caso, deuda judicializada con la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, antes Superficie Cartera de Inversiones (Grupo Ortiz).

7.- ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL 2023

	Ejercicio 2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS	
1. Importe neto de la cifra de negocio	**3.108.706,29**
a) Ventas	1.170.151,00
b) Prestaciones de Servicios	1.938.555,29
2. Var. Existencias productos terminados	**3.788.420,83**
3. Trabajos realizados empresa su activo	**-**
4. Aprovisionamientos	**- 9.091.473,26**
a) Consumo mercaderías	- 6.866.218,26
b) Trabajos realizados por otras empresas.	- 2.225.255,00
5. Otros ingresos de explotación	**6.252.805,87**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	5.407.861,04
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	844.944,83
7. Otros Gastos de explotación	**- 1.471.420,93**
a) Servicios exteriores	- 489.676,65
b) Tributos	- 439.135,18
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	- 542.609,11
d) Otros gastos de gestión corriente	-
8. Amortización del inmovilizado	**- 1.576.517,91**
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	**244.337,24**
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	**-**
12. Otros Resultados	**-**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+7+8+9+11+12)	***1.254.858,13***
14. Ingresos Financieros	**437,40**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	
b2) De terceros	437,40
15. Gastos financieros.	**- 461.305,79**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	
b) Por deudas con terceros	- 461.305,79
c) Por actualización de provisiones	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15)	***- 460.868,39***
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	***793.989,74***
17. Impuestos sobre beneficios	**- 3.236,58**
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	***790.753,16***
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	***790.753,16***

<u>El detalle de las partidas del estado de previsión de ingresos y gastos es el siguiente:</u>

1. Importe neto de la cifra de negocio

Ventas: refleja las ventas de mercaderías, es decir, las plazas de garaje, aparcamientos, y venta de locales que la empresa tiene disponibles para la venta.

Prestaciones de servicios: ingreso de cargas urbanísticas correspondiente a las encomiendas de gestión públicas realizadas en el ámbito de las Colinas Fase IV y de la Fortuna.

2. Variación de existencias productos terminados

Refleja las ventas a precio de coste y la activación de existencias de la parcela 44 hasta la entrega de la promoción.

4. Aprovisionamientos

a) Consumo de mercaderías

Está compuesta por la inversión de la construcción de la parcela 44 y los gastos para la dinamización de la economía municipal.

b) Trabajos realizados por otras empresas:

Refleja los gastos de asistencia técnica por Decreto 68/2016 que contemplan los gastos de personal que se abonan al Ayuntamiento que son transferidos a Rivamadrid; los gastos de los inmuebles en arrendamiento del primer, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto plan de vivienda; los gastos por la renta social; aquellos por la oficina técnica para la Rehabilitación y Regeneración del barrio de Covibar y los relativos a Cohabita Rivas.

5. Otros ingresos de explotación.

a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente.

La integran los ingresos de los inmuebles en arrendamiento del primer, segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto plan de vivienda.

b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

Se trata de las subsidiación del tipo de interés de los préstamos de las parcelas de alquiler más subvención recibida por la oficina técnica para la Rehabilitación y Regeneración del barrio de Covibar

7. Otros gastos de explotación

a) Servicios exteriores

Refleja los gastos del Edificio Atrio, así como los de estructura y funcionamiento.

b) Tributos

Son los gastos por tributos corrientes municipales de la Sede, visados de contratos, tasas del poder jurisdiccional, impuesto sobre actividades económicas, impuesto sobre el valor de la producción de la energía eléctrica fotovoltaica y el ajuste de prorrata del impuesto sobre el valor añadido.

c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales

Compuesta por la provisión por impagados, que en ejercicio 2023 se estima en un 10%.

8. Amortización del inmovilizado

Gasto producido por la depreciación del valor que experimenta a lo largo del tiempo los activos adquiridos por la empresa que constituyen el inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias.

9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras

Ingresos procedentes por la venta de los activos que fueron objeto de las subvenciones para financiar los terrenos donde están situados, así como las recibidas para la construcción de los edificios de las parcelas en arrendamiento.

14. Ingresos financieros
b2) de terceros:

Aquellos producidos por intereses en cuentas corrientes y por las financiaciones concedidas en el IV y V Plan de Vivienda y de venta aplazada de garajes.

15. Gastos financieros
b) por deudas con terceros

Intereses de los préstamos hipotecarios, los correspondientes al arrendamiento de las viviendas a Superficie Cartera de Inversiones y aquellos generados a favor del Ayuntamiento por los Decretos de pago a proveedores.

17. Impuesto sobre beneficios
Es la cuota a pagar en concepto de Impuesto de Sociedades correspondiente al ejercicio

8.- CUENTA PRESUPUESTARIA PREVISIONAL

La diferencia entre el resultado de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias Previsional y la Cuenta Presupuestaria Previsional se debe a los ajustes realizados para su incorporación al Presupuesto Consolidado Municipal. En concreto, se incluye la amortización de los préstamos bancarios y se suprime la amortización del inmovilizado.

CUENTA PRESUPUESTARIA PREVISIONAL 2023

INGRESOS	
A) OPERACIONES CORRIENTES	
CAP. 1 Impuestos Directos y Cotizaciones Sociales	
CAP. 2 Impuestos Indirectos	
CAP. 3 Tasas, Precios Públicos y otros ingresos	
CAP. 4 Transferencias corrientes.	
CAP. 5 Ingresos patrimoniales	6.497.580,51
B) OPERACIONES DE CAPITAL	
CAP. 6 Enajenación de inversiones reales	3.108.706,29
CAP. 7 Transferencias de capital	
C) OPERACIONES FINANCIERAS	
CAP. 8 Activos Financieros	
CAP. 9 Pasivos Financieros	
TOTAL	**9.606.286,81**

GASTOS	
A) OPERACIONES CORRIENTES	
CAP. 1 Gastos de Personal	
CAP. 2 Gastos corrientes en bienes y servicios	1.474.657,51
CAP. 3 Gastos Financieros	461.305,79
CAP. 4 Transferencias Corrientes	
B) FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS	
CAP. 5 Fondo de Contingencia y otros imprevistos	
C) OPERACIONES DE CAPITAL	
CAP. 6 Inversiones reales	5.303.052,43
CAP. 7 Transferencias de capital	
D) OPERACIONES FINANCIERAS	
CAP. 8 Activos Financieros	
CAP. 9 Pasivos Financieros	2.346.794,10
TOTAL	**9.585.809,83**

DIFERENCIA INGRESOS - GASTOS	**20.476,97**

9.- INVERSIONES

Las inversiones previstas en el ejercicio 2023 quedan condicionadas a la disponibilidad presupuestaria de la EMV, conforme a la legislación vigente y hacen un total de 6.979.363,07€.

INVERSIONES PROYECTOS Y SERVICIOS PREVISIONALES 2023	
CONCEPTO	**IMPORTE**
PLAN NUEVO VIVIENDA JOVEN	6.752.613,07
COHABITA RIVAS	26.750,00
REHABILITACIÓN Y REGENERACION BARRIO DE COVIBAR	85.000,00
DINAMIZACION ECONOMIA MUNICIPAL	100.000,00
PROYECTO DIMENSIÓN EMV	15.000,00
TOTAL INVERSIONES	**6.979.363,07**