

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) 2023

1.-Introducción.

La Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada (EMVICOSA), es una sociedad anónima unipersonal de capital 100% público cuya titularidad pertenece íntegramente al Ilustrísimo Ayuntamiento de Coslada. Se rige por el ordenamiento jurídico privado societario, por la normativa pública que le es de aplicación en materias de contratación presupuestaria, contable, de control financiero, de eficacia y sostenibilidad, así como por la normativa de régimen local, por su consideración de sociedad mercantil local.

El capital social, tras la operación de reducción prevista en 2022, quedará constituido por la suma de cuatro millones cuatrocientos sesenta mil ochocientos noventa y dos Euros con cuarenta y cinco céntimos (4.460.892,45), €, y se encuentra totalmente suscrito y desembolsado en su totalidad por el ilustrísimo Ayuntamiento de Coslada.

Constituye el objeto social la gestión de la competencia municipal en materia de vivienda y suelo, de conformidad con las directrices generales dadas por el Ilustrísimo Ayuntamiento de Coslada, y coordinadas por el Consejo de Administración de la Sociedad, incluida la gestión de la adjudicación de venta y de arrendamiento de viviendas públicas, oficinas y garajes, de acuerdo con los criterios establecidos por el propio Ayuntamiento.

La Sociedad, constituida como medio propio personificado del Ilustrísimo Ayuntamiento de Coslada realiza todas las actuaciones que le son encomendadas por éste. En particular, a través de encargos sobre trabajos y actuaciones que, encontrándose dentro del objeto social de Emvicososa, precise para el ejercicio de sus competencias y funciones, así como los que resulten complementarios o accesorios. Si bien, en los tres últimos ejercicios, Emvicososa ha estado en situación de Concurso de Acreedores Necesario, en fase de cumplimiento de Convenio, por lo que los cometidos confiados por el Ayuntamiento de Coslada no han superado el porcentaje del 80% del total de las actividades de Emvicososa, tal y como que establecido en el artículo 32.2, punto b, de la Ley de Contratos del Sector Público.

Las normas básicas aplicables al Presupuesto de EMVICOSA están contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, en el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, por el Real Decreto 500/1990 de 20 de Abril, así como la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda 401/2004 de 23 de noviembre.

El PAIF (Programa Anual de Actuación, Inversiones y Planificación financiera) se configura como una previsión que establece las líneas básicas de actuación para el ejercicio 2023 y las previsiones del presupuesto de explotación, inversiones y planificación financiera de EMVICOSA.

2.- Proyecto de Presupuestos

El presente proyecto de Presupuesto para el año 2023, recoge unos estados de ingresos y gastos equilibrados, siendo el importe total en Euros de **855.051,00** y su desglose, atendiendo a la clasificación por capítulos, el siguiente:

	Importe Total
3 Tasas, Precios P y Otros Ingresos	59.020,00 €
Facturas Ayuntamiento	58.345,00 €
Ingresos Varios	675,00 €
4 Transferencias Corrientes	150.230,00 €
Subvención	150.230,00 €
5 Ingresos Patrimoniales	630.801,00 €
Cuotas Alquiler	630.801,00 €
6 Enajenación inversiones Reales	15.000,00 €
Ventas	15.000,00 €
TOTAL INGRESOS	855.051,00 €
1 Gastos de Personal	203.595,00 €
Personal + Seg. Social	203.595,00 €
2 Gastos Corrientes en Bienes y Servicios	226.362,00 €
Ascensores	10.097,00 €
Asesorías y Registros Oficiales	25.552,00 €
Asistencia Informática	7.258,00 €
Auditoría	9.700,00 €
Comunicaciones	3.265,00 €
Comunidades Propietarios	38.401,00 €
Conservac. Viviendas (Cosir+otros)	43.441,00 €
Gastos publicidad	1.742,00 €
Impuestos Municipales (IBI + IAE)	3.422,00 €
IVA no deducible	20.000,00 €
Limpieza viviendas	17.300,00 €
Mantenimiento	8.747,00 €
Minutas Notarios	4.000,00 €
Otros impuestos estatales	14.000,00 €
Seguros	5.432,00 €
Suministros	13.548,00 €
Varios	457,00 €
3 Gastos Financieros	114.494,00 €
Gastos bancarios	3.139,00 €
Intereses Préstamos	111.355,00 €
6 Inversiones Reales	132.910,00 €
Amortizaciones	132.910,00 €
Inversiones en Activos	
9 Variación de Pasivos Financieros	177.690,00 €
Amortización Préstamos	177.690,00 €
TOTAL GASTOS	855.051,00 €

ESTADO DE INGRESOS

Capítulo 3. Tasas, Precios P y Otros Ingresos

En este capítulo se incluyen los ingresos derivados de la prestación de servicios que EMVICOSA realiza en el cumplimiento de su objeto social.

1.- Facturas Ayuntamiento: ingresos derivados de la encomienda de gestión de venta y el alquiler de las plazas de garaje de propiedad municipal en los aparcamientos de El Plantío y Avenida de Madrid nº 12- B.

Se estima la venta, en escritura pública, de un 20% de plazas de garaje en el Aparcamiento de El Plantío y la prórroga de 100% de los contratos de alquiler de las plazas de garaje del aparcamiento de Avenida de Madrid nº 12- B. (Miguel Hernández)

Capítulo 4. Transferencias corrientes

En este Capítulo se recogen ingresos correspondientes a imputaciones de subvenciones de capital recibidas, así como por las subvenciones aplicables a los intereses de los préstamos hipotecarios de los que dispone la sociedad (ver capítulos 3 y 9 “Estado de Gastos”).

Capítulo 5. Ingresos patrimoniales

Se recogen los ingresos correspondientes a los contratos de arrendamiento de las 163 viviendas de la Bolsa de Vivienda en Alquiler, estimando para el 2023 un incremento del IPC (o índice sustitutivo aplicable) de un 6%; también se incluye en este capítulo los ingresos correspondientes al contrato de arrendamiento con la Asociación ASPIMIP de las viviendas propiedad de EMVICOSA situadas en la Calle Poitiers 8 Bajo B y 10 Bajo A.

Capítulo 6. Enajenación Inversiones Reales

EMVICOSA prevé para el 2023 la venta de la plaza de garaje nº 8 del Aparcamiento de Mar Cantábrico nº 1, titularidad de Emvicososa.

ESTADO DE GASTOS

Capítulo 1. Gastos de Personal

La previsión para el 2023 de los Gastos de Personal, así como la Seguridad Social a cargo de la Empresa, se ha calculado estimando una subida salarial de un 2%.

Capítulo 2. Gastos corrientes en bienes y servicios

Los gastos corrientes estimados para el ejercicio 2023 se han calculado atendiendo a los pagos necesarios para desarrollar las actuaciones propias de EMVICOSA, tomando como referencia los gastos realmente incurridos en el último ejercicio para los distintos conceptos.

Estas actuaciones se desarrollan en el marco del objeto social de EMVICOSA y contemplan todas aquellas partidas de gasto corriente con especial atención a la gestión, conservación y mantenimiento de las viviendas de protección pública para jóvenes del municipio.

Capítulo 3. Gastos financieros

En el capítulo 3 de Gastos Financieros se recogen los importes estimados para atender al pago de los intereses de los dos préstamos hipotecarios con CaixaBank correspondientes a las promociones de viviendas en Avenida de la Constitución nº 21 BIS (46 viviendas) y Avenida de la Constitución nº 87 (73 viviendas). Este importe asciende a un total de 111.355,00.-€; su cálculo se ha realizado conforme al principio de prudencia atendiendo a la evolución actual del Euribor.

Capítulo 6. Inversiones reales

Se incluye en este capítulo la amortización del inmovilizado de la sociedad, que está estimado en 132.910,00.-€ para el ejercicio 2023. Estas depreciaciones se verán reflejadas en los balances de la sociedad.

Capítulo 9. Variación de pasivos financieros

En este capítulo se recogen las amortizaciones de los dos préstamos hipotecarios con CaixaBank correspondientes a las promociones de viviendas en Avenida de la Constitución nº 21 BIS (46 viviendas) y Avenida de la Constitución nº 87 (73 viviendas). El principal de la deuda hipotecaria se irá reduciendo según la amortización establecida en las escrituras de préstamos.

En el marco del Programa Anual de Actuación, Inversiones y Planificación financiera 2023, EMVICOSA dará continuidad al fomento de la Rehabilitación y Regeneración de las viviendas y espacios urbanos de Coslada promoviendo el acceso de las Comunidad de Propietarios a las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto.

Durante el próximo ejercicio EMVICOSA continuará las actuaciones ya iniciadas de mantenimiento preventivo y correctivo del Plan Especial de Aparcamientos en el municipio de Coslada.

Fdo.: Isabel La Porte Fernández - Alfaro
GERENTE DE EMVICOSA