



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

Avenida de la Constitución, nº 21
28821 COSLADA
Tel.: 91 673 26 92 / Fax: 91 673 71 46

PRESUPUESTO GENERAL

Ejercicio 2.025

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A.U.

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 realizada en 2023, ha quedado 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 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.

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 por el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

El presente Presupuesto para el ejercicio 2025, recoge unos estados de ingresos, gastos, inversiones y financiación equilibrados, siendo el importe total en euros de **1.558.442,00€** y su desglose, atendiendo a la clasificación por CAPÍTULOS y Partidas, es el siguiente:



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

Avenida de la Constitución, nº 21
28821 COSLADA
Tel.: 91 673 26 92 / Fax: 91 673 71 46



PRESUPUESTO PREVENTIVO
Ejercicio 2.025
Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A.U.

	Importe (Euros)
TOTAL INGRESOS	1.558.442,00
CAPÍTULOS / Partidas	1.558.442,00
3 Tasas, Precios P y Otros Ingresos	37.852,00
Facturas Ayuntamiento	37.852,00
4 Transferencias Corrientes	111.213,00
Subvención	21.108,00
Subsidiación Préstamo	90.105,00
5 Ingresos Patrimoniales	898.127,00
Cuotas Alquiler	628.487,00
Variación Capital Circulante Ejercicio	269.640,00
8 Activos Financieros	511.250,00
Intereses Inversiones Financieras	11.250,00
Venta Inversiones Financieras	500.000,00
TOTAL GASTOS	1.558.442,00
CAPÍTULOS / Partidas	1.558.442,00
1 Gastos de Personal	188.309,00
Personal + Seguridad Social	188.309,00
2 Gastos Corrientes en Bienes y Servicios	183.887,00
Ascensores	14.145,00
Asesorías y Registros Oficiales	22.705,00
Asistencia Informática	10.292,00
Auditoría	7.867,00
Comunicaciones	2.983,00
Comunidades de Propietarios	43.279,00
Conservación Viviendas	26.626,00
Gastos de Publicidad	2.116,00
Impuestos Municipales (IBI + IAE)	3.286,00
Limpieza viviendas	19.701,00
Mantenimiento	12.141,00
Minutas Notarios	1.118,00
Seguros	5.832,00
Suministros	11.249,00
Varios	547,00
3 Gastos Financieros	125.858,00
Gastos Bancarios	2.044,00
Intereses de Préstamos	123.814,00
5 Fondo de Contingencia y Otros Imprevistos	157.771,00
Resultado Positivo ejercicio (Reservas)	157.771,00
6 Inversiones Reales	132.977,00
Amortizaciones	132.977,00
8 Activos Financieros	589.168,00
Inversiones Financieras Constituidas	500.000,00
Remanente Tesorería Constituido	89.168,00
9 Pasivos Financieros	180.472,00
Amortización Capital Préstamos	180.472,00



ESTADO DE INGRESOS

Capítulo 3. Tasas, Precios Públicos 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.

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

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 2025 un incremento del IPC (o índice sustitutivo aplicable) de un 3%; también se incluyen 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.

El importe de la Variación del Capital Circulante durante el ejercicio corresponde a los fondos generados en el ejercicio 2025 antes del pago de deuda.

Capítulo 8. Activos Financieros

Detalla, por un lado, el abono de los intereses de la I.P.F. materializada en un depósito bancario por importe de 500.000€ con vencimiento 01.08.2025, y abono trimestral de intereses. Por otro, el ingreso por importe de 500.000€ consecuencia del vencimiento de dicha inversión.

ESTADO DE GASTOS

Capítulo 1. Gastos de Personal

La previsión para el 2025 de los Gastos de Personal, así como la Seguridad Social a cargo de la Empresa, se ha calculado estimando una subida salarial de un 2,5%.

Capítulo 2. Gastos Corrientes en bienes y servicios

Los gastos corrientes previstos para el ejercicio 2025 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 (actualizados al IPC previsto para 2.025), así como otros posibles futuros para el ejercicio 2.024 y atendiendo, también, a diversos contratos de servicios firmados con distintos proveedores.



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 123.814,00.-€; su cálculo se ha realizado conforme al principio de prudencia atendiendo a la evolución actual del Euribor.

Capítulo 5. Fondo de Contingencia y Otros Imprevistos

En este capítulo queda recogido el resultado positivo previsto del ejercicio, o beneficio, clasificado como Fondo para futuras contingencias (Reserva Patrimonial).

Capítulo 6. Inversiones Reales

Se incluye en este capítulo la amortización del inmovilizado de la sociedad, que está estimada en 132.977,00.-€ para el ejercicio 2025.

Capítulo 8 Activos Financieros

El importe del remanente de tesorería constituido después del pago de la deuda se estima en 89.168,00€, materializado en cuentas corrientes bancarias de la sociedad.

Por otro lado, y salvo que surjan necesidades de financiación por la puesta en marcha de algún proyecto, se tiene previsto reinvertir la I.P.F. actual por importe de 500.000€.

Capítulo 9. Variación de Pasivos Financieros

En este capítulo se recogen las amortizaciones de capital 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.

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