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 2.026

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 de 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 2026, recoge unos estados de ingresos, gastos, inversiones y financiación equilibrados, siendo el importe total en euros de **1.318.572,00€** y su desglose, atendiendo a la clasificación por CAPÍTULOS y Partidas, es el siguiente:

Inscrito en el R.M. de Madrid, Tomo 5.756, Sección 8, Folio 116, Hoja M-94334, Inscripción 1ª. C.I.F.: A-80422421

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

Inscrito en el R.M. de Madrid, Tomo 5.756, Sección 8, Folio 116, Hoja M-94334, Inscripción 1ª. C.I.F.: A-80422421

EMVICOSA
EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE COSLADA

PRESUPUESTO PREVENTIVO
Ejercicio 2.026
Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A.U.

	Inporte (Euros)
INGRESOS	**1.318.572,00**
A) OPERACIONES CONTINUADAS	**1.318.572,00**
3 Tasas, Precios P y Otros Ingresos	**62.541,00**
Facturas Ayuntamiento	60.000,00
Ingresos Varios	2.541,00
4 Transferencias Corrientes	**111.213,00**
Subvención	21.108,00
Subsidiación Préstamo	90.105,00
5 Ingresos Patrimoniales	**787.650,00**
Cuotas Alquiler	639.711,00
Variación Capital Circulante Ejercicio	147.939,00
8 Activos Financieros	**357.168,00**
Intereses Inversiones Financieras	8.550,00
Venta Inversiones Financieras	300.000,00
Remanente de Tesorería aplicado	48.618,00
GASTOS	**1.318.572,00**
A) OPERACIONES CONTINUADAS	**1.318.572,00**
1 Gastos de Personal	**179.811,00**
Personal + Seguridad Social	179.811,00
2 Gastos Corrientes en Bienes y Servicios	**372.951,00**
Ascensores	13.448,00
Asesorías y Registros Oficiales	22.677,00
Asistencia Informática	8.742,00
Auditoría	8.772,00
Comunicaciones	3.028,00
Comunidades de Propietarios	84.441,00
Conservación Viviendas	167.816,00
Gastos de Publicidad	69,00
Impuestos Municipales (IBI + IAE)	14.567,00
Limpieza vivendas	15.728,00
Mantenimiento	14.558,00
Minutas Notarios	0,00
Seguros	6.304,00
Suministros	10.217,00
Varios	2.584,00
3 Gastos Financieros	**100.206,00**
Gastos Bancarios	2.054,00
Intereses de Préstamos	98.152,00
5 Fondo de Contingencia y Otros Imprevistos	**35.254,00**
Resultado Positivo ejercicio (Reservas)	35.254,00
6 Inversiones Reales	**133.793,00**
Amortizaciones	133.793,00
8 Activos Financieros	**300.000,00**
Inversiones Financieras Constituídas	300.000,00
Remanente Tesorería Constituído	0,00
9 Pasivos Financieros	**196.557,00**
Amoritzación Capital Préstamos	196.557,00

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

Inscrito en el R.M. de Madrid, Tomo 5.756, Sección 8, Folio 116, Hoja M-94334, Inscripción 1ª. C.I.F.: A-80422421

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.

Se ha imputado un ingreso pendiente de encargo por parte del ayuntamiento por importe de 21.947€ para totalizar la partida presupuestada por éste para EMVICOSA, que asciende a 60.000€.

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 2026 un incremento medio del IRAV (Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda) de un 2%; 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 2026 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 300.000€ con vencimiento 01.08.2026 y abono trimestral de intereses, así como los intereses de la cuenta corriente remunerada abierta en la entidad ABANCA. Por otro, el ingreso por importe de 300.000€ consecuencia del vencimiento de la I.P.F.

El importe del remanente de tesorería aplicado para pagar la deuda, además del capital circulante generado en el ejercicio, asciende a 48.618€.

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

Inscrito en el R.M. de Madrid, Tomo 5.756, Sección 8, Folio 116, Hoja M-94334, Inscripción 1ª. C.I.F.: A-80422421

ESTADO DE GASTOS

Capítulo 1. Gastos de Personal

Los Gastos de Personal incluyen las retribuciones al personal de Emvicosa, cualquiera que sea la forma o el concepto por el que se satisfacen, así como las cuotas de la Seguridad Social a cargo de la Empresa. La previsión para el 2026 no contempla la contratación de nuevo personal, por lo que se deja sin dotación el puesto vacante de administrativo, y se estima, para el resto de la plantilla, una subida salarial de un 2,5%.

Capítulo 2. Gastos Corrientes en bienes y servicios

Los gastos corrientes previstos para el ejercicio 2026 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 2.026), así como otros posibles futuros para el ejercicio 2.026 y atendiendo, también, a diversos contratos de servicios firmados con distintos proveedores. Dentro de la partida "Conservación Viviendas" se ha incluido una partida para la renovación de las ventanas de las viviendas de la promoción Avda. de la Constitución, 21 Bis con el objetivo de conseguir una mejora en la eficiencia energética.

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 100.206,00€; 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 133.793,00€ para el ejercicio 2026.

Capítulo 8 Activos Financieros

Incluye la constitución de Inversiones Financieras del ejercicio que, 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 300.000€, manteniendo también el saldo medio de 300.000€ de la cuenta corriente remunerada.

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

Capítulo 9. 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

Inscrito en el R.M. de Madrid, Tomo 5.756, Sección 8, Folio 116, Hoja M-94334, Inscripción 1ª. C.I.F.: A-80422421