



ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE RIVAS-VACIAMADRID DE FECHA 8 DE NOVIEMBRE DE 2024

En Rivas Vaciamadrid, siendo el día 8 de noviembre de 2024 se reúnen en la sede de RIVAMADRID, los miembros integrantes del Consejo de Administración de la Empresa municipal de Vivienda de Rivas-Vaciamadrid, S.A. (EMV) siguientes:

1º.- **PRESIDENTA:** D^a. AÍDA CASTILLEJO PARILLA

2º.- **CONSEJERA DELEGADA:** DOÑA YASMÍN ELENA MANJI CARRO
CONSEJEROS Y CONSEJERAS:

3º.- DON JOSÉ LUIS ALFARO GONZÁLEZ

4º.- DON ALVARO GARRUCHO DÍAZ- PAVÓN

5º.- DOÑA MARÍA ISABEL LLANOS NÚÑEZ.

6º.- DOÑA PILAR GABINA ALONSO GARCÍA.

NO ASISTE:

7º.- VÍCTOR DANIEL ARCHILLA PRAT.DELEGA SU VOTO EN DOÑA AÍDA CASTILLEJO PARRILLA

MIEMBROS NO CONSEJEROS

-SECRETARIO: DON JUAN RAMÓN GARRIDO SOLÍS

-GERENTE: DON LUIS ENRIQUE ESPINOSA GUERRA

-INTERVENTORA: DOÑA TERESA DE JESÚS HERMIDA MARTÍN

CONSEJEROS Y CONSEJERA DE LA CIUDAD SIN DERECHO A VOTO:

DOÑA CARMEN CORDÓN FERNÁNDEZ

DON MARIANO MARQUÉS GARCÍA

DON LADISLAO OLMEDO CASTILLO

ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN:

ASUNTOS DE LA CONVOCATORIA

A) Parte resolutive

1º.- Formulación del Programa de Actuaciones de Inversiones y Financiación para el 2025 (PAIF) para su posterior aprobación en Junta General

2º.- Plan estratégico de la EMV 2025-2028.

3º.- Informe-propuesta de Gerencia sobre ampliación de capital

Se abre la sesión a las dieciséis y ocho horas (16: 08 horas).

A) Parte resolutive

1º.- Formulación del Programa de Actuaciones de Inversiones y Financiación para el 2025 (PAIF) para su posterior aprobación en Junta General.

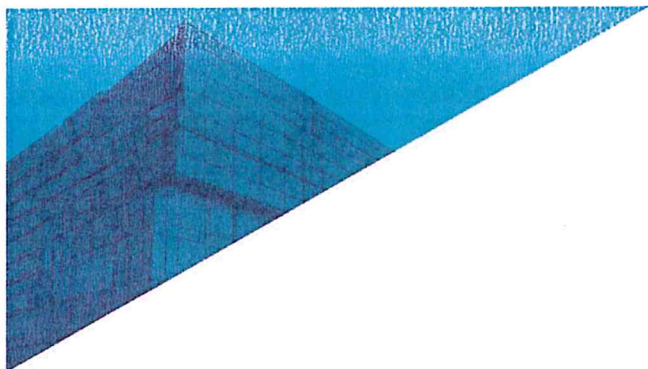
Se da cuenta del Programa de Actuaciones de Inversiones y Financiación para el año 2025 (PAIF):

Juan Ramón Garrido Solís (1 de 2)
Firma: 2295ce3414b2463d2b221d31d4ad6882
Fecha Firma: 11/11/2024
HASH: 2295ce3414b2463d2b221d31d4ad6882



AIDA CASTILLEJO PARRILLA (2 de 2)
Firma: ce055186497e8d17cb44a7324905bd3
Fecha Firma: 11/11/2024
HASH: ce055186497e8d17cb44a7324905bd3





PROGRAMA DE ACTUACIÓN INVERSIONES Y FINANCIACIÓN 2025

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA RIVAS VACIAMADRID



Empresa Municipal de la Vivienda
RIVAS VACIAMADRID





Contenido

1.	MARCO LEGAL.....	4
2.	MEMORIA 2024.....	4
2.1.	Actividades desarrolladas: adjudicación de viviendas en régimen de alquiler, venta y alquiler de plazas de aparcamientos, locales y oficinas comerciales	7
2.1.1.	Vivienda pública en régimen de alquiler	7
2.1.2.	Aparcamientos públicos	18
2.1.3.	Locales comerciales, oficinas y edificio Atrio	23
2.2.	Proyectos en ejecución 2024	25
2.2.1.	Plan correctivo y preventivo de mantenimiento de Viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales	25
2.2.2.	Plan de Vivienda Joven.	28
2.2.3.	Equipamientos de vivienda Colaborativa COHABITA RIVAS.	28
2.2.4.	ARRU COVIBAR: 2ª fase y otros entornos.	28
2.3.	Programas y servicios.....	29
2.3.1.	Programa de equipamientos deportivos y cooperantes.....	29
2.3.2.	Programa Pacto Regional Cañada Real Galiana.....	29
2.3.3.	Programa de prevención de desahucios.	30
2.3.4.	Servicios de Atención al ciudadano, departamentos de Administración - Económico, Trabajo social y Contratación.	31
3.	ACTUACIONES 2025	38
3.1.	Plan de Vivienda Joven.....	38
3.2.	VIIº Plan de Vivienda	38
3.3.	Plan de mantenimiento preventivo y encargo a RIVAMADRID	38
3.4.	Incremento de ingresos de explotación y contención del gasto	39
3.5.	Valorización patrimonial.....	40
3.6.	Ingresos por transferencia directa y prestación de servicios.....	40





3.7.	Equipamientos de Vivienda Colaborativa "Cohabita Rivas"	41
3.8.	Programa Plan Renueva Covibar. Rehabilitación y regeneración del Barrio de Covibar (ARRU Covibar)	41
3.9.	Programa Pacto Regional Cañada Real Galiana	41
5.	<u>ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS</u>	<u>45</u>
6.	<u>CUENTA PRESUPUESTARIA PREVISIONAL.</u>	<u>48</u>





1. MARCO LEGAL

El artículo 166 b) del RDL 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Haciendas Locales establece que los Presupuestos de los ayuntamientos incorporarán los programas anuales de actuación, inversiones y financiación de las sociedades mercantiles de cuyo capital social sea titular único o partícipe mayoritario la entidad local.

Dichas sociedades deben confeccionar sus estados de previsión de gastos e ingresos tal como se señala en el RD 500/1990, con un carácter indicativo y no limitativo ni vinculante, y se presentarán de acuerdo al Plan general de contabilidad vigente para las empresas.

Con el fin de dar cumplimiento a esta obligación legal la Empresa Municipal de la Vivienda S.A. del municipio de Rivas Vaciamadrid (EMV) ha elaborado el PROGRAMA DE ACTUACIÓN, INVERSIONES Y FINANCIACIÓN (PAIF) correspondiente al año 2025 que, presentado por la Gerencia, debe ser aprobado por el Consejo de Administración y elevado a la Junta General para su correspondiente aprobación.

Para la elaboración del PAIF 2025 se toma como punto de partida el anterior, aprobado por el Consejo de Administración de la empresa el 13 de noviembre de 2023 y en Junta General el 20 de noviembre del mismo año, y que fue el incorporado al presupuesto de la Corporación.

2. MEMORIA 2024

La gestión de la EMV durante el ejercicio 2024 (hasta la fecha de cierre de este documento) se ha basado en la continuación de los ejes de actuación prioritarios iniciados en ejercicios anteriores. Por un lado, con la labor de gestión y mantenimiento del parque público de 671 viviendas en alquiler; la adjudicación de 8 viviendas vacantes; la venta de 4 locales y puesta en alquiler de otros dos; venta de 31 plazas de garaje y 55 en alquiler nuevas y por otro lado, facilitando programas vinculados a vivienda como son la continuación de las obras de 83 viviendas en alquiler, la segunda fase del Plan Renueva COVIBAR y el avance en el proceso de COHABITA RIVAS, como alternativa habitacional para las personas mayores impulsada por el Ayuntamiento de





Rivas.

Resumen

Se ha formalizado la entrega del edificio de Frida Kahlo por parte de SCI una vez concluido el plazo de cesión de derecho de superficie.

Se ha trabajado en identificar los suelos idóneos y elaborar trabajos previos de viabilidad de futuras promociones, con el objetivo de ofrecer una oferta suficiente de vivienda asequible con algún régimen de protección pública en venta y alquiler que permita atender una demanda creciente entre las personas jóvenes de Rivas, especialmente, y que contribuya a contener los precios de la vivienda en el municipio.

Desde la EMV se ha participado en la elaboración del Diagnóstico y Plan de Acción de la Agenda Urbana del municipio incorporando una serie de propuestas de proyectos motores en materia de vivienda asequible y rehabilitación. Del mismo modo se ha participado en la elaboración de la documentación justificativa de la solicitud de declaración del municipio como zona residencial tensionada. También la EMV participa activamente en la Estrategia Transversal de Género municipal.

Para la elaboración presupuestaria del 2025, continuaremos con la labor de servicio público, con la gestión de la vivienda de protección pública en régimen de alquiler y la aplicación del plan preventivo de mantenimiento del parque, plazas de aparcamientos, locales y oficinas comerciales.

Finalizará la construcción de 83 viviendas de alquiler en ejecución del Plan de Vivienda Joven y se realizará la adjudicación de dicha promoción.

También se prevé iniciar un nuevo Plan de Vivienda una vez que se han definido los suelos residenciales idóneos para la promoción de nuevas viviendas en distintos regímenes de acceso que puedan responder a la creciente demanda de vivienda asequible en nuestro municipio.

En relación a las plazas de aparcamiento, locales y oficinas comerciales seguiremos con el impulso de comercialización.

Durante el ejercicio 2025 finaliza la 2ª fase de la Rehabilitación y Regeneración Urbana de COVIBAR y se prevé el inicio de la construcción de los alojamientos del Proyecto COHABITA.

En materia de contratación se estima terminar la regulación de las empresas





mantenedoras y suministradoras que mejoren el servicio y suponga un servicio más eficiente para la entidad. Asimismo, se dará continuidad al plan de mantenimiento del parque de alquiler.

La EMV seguirá impulsando medidas y ayudas sociales como el servicio de renta social, bonificación temporal que otorga la EMV a sus arrendatarias y arrendatarios para situaciones sobrevenidas durante un año, el programa de prevención de desahucios con medidas de apoyo al arrendatario como vías de acceso a través, de compromisos y fraccionamientos de pago para poder ayudar y aliviar problemas de impago a corto plazo pero que aunque en ningún caso, puede resolver la vulnerabilidad social característica del impago crónico cuya situación es a largo plazo, puede facilitar la situación a medio y corto plazo.

Con todo lo anterior, la EMV presenta un resumen de ingresos y gastos previsionales para 2025 que se especifica en este cuadro:

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS PREVISIONALES 2025

INGRESOS	2025
Importe Neto de la Cifra de Negocio	1.170.151,00
Otros Ingresos de Explotación	7.214.137,87
Imputación de Subvenciones de Inmovilizado	244.337,24
Ingresos Financieros	0,00
TOTAL	8.628.626,11
GASTOS	2025
Variación de Existencias	-11.872.076,82
Aprovisionamientos	15.469.139,01
Gastos de personal	99.128,54
Otros Gastos de Explotación	1.570.652,44
Amortización del Inmovilizado	1.680.929,78
Gastos Financieros	960.782,09
Impuesto sobre beneficios	3.051,78
TOTAL	7.911.606,83
RESULTADO DEL EJERCICIO	717.019,29





2.1. Actividades desarrolladas: adjudicación de viviendas en régimen de alquiler, venta y alquiler de plazas de aparcamientos, locales y oficinas comerciales

2.1.1. Vivienda pública en régimen de alquiler

La EMV sigue con su actividad, realizando a través del Registro único de solicitantes, el procedimiento de adjudicaciones por riguroso orden y con el objetivo de dar el mejor servicio y tener cero viviendas públicas vacías en nuestro municipio.

A día de hoy en el Registro único de solicitantes de vivienda de protección pública en régimen de alquiler de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid (EMV) hay 2.650 inscritos, de ellos 855 menores de 35 años.

Adjuntamos los datos numéricos previstos por promociones de arrendamiento:

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 ZAMBRANO 1	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)	8.018,57
SERVICIO DE LIMPIEZA	16.273,55
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y PUERTAS GARAJE	5.353,14
MANTENIMIENTO EXTINTORES	1.197,63
MANTENIMIENTO DE GRUPOS DE PRESION	465,55
SEGUROS	21.903,07
CANAL DE ISABEL II	6.678,81
ELECTRICIDAD	5.738,54
TELECOMUNICACIONES	707,56
CONTROL DE PLAGAS	356,51
TRIBUTOS	24.220,33
GASTOS ROTACIÓN	36.023,58
MANTENIMIENTO PARCELA	11.757,40
TOTAL COSTE	138.694,24
TOTAL INGRESOS	448.373,60
TOTAL IMPAGADOS	53.804,83

*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	10.599,45
SERVICIO DE LIMPIEZA	34.167,59
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y PUERTAS GARAJE	13.811,68
MANTENIMIENTO DE PISCINA	12.513,00
MANTENIMIENTO EXTINTORES	4.195,98
MANTENIMIENTO DE GRUPOS DE PRESION	684,12
SEGUROS	27.791,28
CANAL DE ISABEL II	4.610,85
ELECTRICIDAD	19.107,03
TELECOMUNICACIONES	1.267,56
CONTROL DE PLAGAS	227,61
MANTENIMIENTO ENERGIA SOLAR	2.187,31
LECTURA DE CONTADORES SOLAR	18,42
TRIBUTOS	41.457,47
GASTOS ROTACIÓN	24.490,38
MANTENIMIENTO PARCELA	21.310,29
TOTAL COSTE	218.440,02
TOTAL INGRESOS	743.469,88
TOTAL IMPAGADOS	89.216,39





CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA MANUEL AZANA (41A)	
CONCEPTO	IMPORTE
JARDINERIA	1.201,68
SERVICIO DE LIMPIEZA	20.038,18
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y PUERTAS GARAJE	7.446,20
MANTENIMIENTO EXTINTORES	2.001,77
MANTENIMIENTO DE GRUPOS DE PRESION	465,55
SEGUROS	19.031,64
CANA DE ISABEL II	2.706,92
ELECTRICIDAD	8.831,99
CONTROL DE PLAGAS	356,51
TELECOMUNICACIONES	972,16
MANTENIMIENTO ENERGIA SOLAR	874,03
LECTURA DE CONTADORES SOLAR	18,42
TRIBUTOS	22.483,69
GASTOS ROTACIÓN	30.959,61
MANTENIMIENTO PARCELA	11.389,98
TOTAL COSTE	128.778,33
TOTAL INGRESOS	411.714,10
TOTAL IMPAGADOS	49.405,69

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA PASEO DE LAS PROVINCIAS, 5 (C2)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	4.127,41
TRIBUTOS	1.908,51
TOTAL COSTE	6.035,92
TOTAL INGRESOS	16.310,16
TOTAL IMPAGADOS	1.957,22

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA AVDA. PILAR MIRO, 80 (C29)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	6.109,14
TRIBUTOS	2.890,52
TOTAL COSTE	8.999,66
TOTAL INGRESOS	18.440,38
TOTAL IMPAGADOS	2.212,85

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA AVDA. PILAR MIRO, 82 (18)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	906,60
TRIBUTOS	1.235,01
TOTAL COSTE	2.141,61
TOTAL INGRESOS	15.784,04
TOTAL IMPAGADOS	1.894,08

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CATALINA SAN MARTÍN (81B)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	2.388,78
TRIBUTOS	719,10
TOTAL COSTE	3.107,88
TOTAL INGRESOS	10.380,96
TOTAL IMPAGADOS	1.245,72





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	22.969,28
TRIBUTOS	8.251,86
TOTAL COSTE	31.221,14
TOTAL INGRESOS	94.499,68
TOTAL IMPAGADOS	11.339,96

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE DALIA, 2 (M7)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	10.495,15
TRIBUTOS	2.633,05
GASTOS ROTACIÓN	1.049,52
TOTAL COSTE	14.177,72
TOTAL INGRESOS	41.758,63
TOTAL IMPAGADOS	5.011,04

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA AVDA. PILAR MIRO, 78 (30A)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	5.037,00
TRIBUTOS	1.030,27
TOTAL COSTE	6.067,27
TOTAL INGRESOS	14.368,56
TOTAL IMPAGADOS	1.724,23





CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE SIGRID, 2 (M45)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	8.243,73
TRIBUTOS	9.738,32
SEGUROS	374,00
GASTOS ROTACIÓN	1.345,76
TOTAL COSTE	19.701,81
TOTAL INGRESOS	102.489,04
TOTAL IMPAGADOS	12.298,68

III Plan de Vivienda

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

CUADRO PRESUPUESTARIO VIVIENDAS IVIMA	
CONCEPTO	IMPORTE
CUOTA VIVIENDAS COMUNIDAD DE MADRID	144.771,36
GASTOS DE COMUNIDAD	35.461,51
SEGUROS	8.155,56
TRIBUTOS	18.275,12
GASTOS ROTACIÓN	3.638,46
TOTAL COSTE	210.302,01
TOTAL INGRESOS	163.328,38
TOTAL IMPAGADOS	19.599,41

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA FRIDA KAHLO (81A)	
CONCEPTO	IMPORTE
JARDINERIA	7.775,64
SERVICIO DE LIMPIEZA	36.667,49
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y PUERTAS GARAJE	12.129,33
MANTENIMIENTO EXTINTORES	5.308,83
MANTENIMIENTO DE GRUPOS DE PRESION	758,45
SEGUROS	22.367,88
CANAL DE ISABEL II	3.657,86
ELECTRICIDAD	20.540,16
CONTROL DE PLAGAS	1.309,95
MANTENIMIENTO ENERGIA SOLAR	3.077,04
TELECOMUNICACIONES	181,98
TRIBUTOS	41.127,89
GASTOS ROTACIÓN	39.224,32
SERVICIO DE VIGILANCIA Y CONTROL	8.835,75
MANTENIMIENTO PARCELA	22.779,96
TOTAL COSTE	225.742,53
TOTAL INGRESOS	1.168.770,36
TOTAL IMPAGADOS	140.252,44





IV Plan de Vivienda

PARCELA	ALQUILER O VENTA	CALLE	Nº VIVIENDAS	M2 ÚTILES	DORMITORIOS	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
PARCELA	ALQUILER O VENTA	CALLE	Nº VIVIENDAS	M2 ÚTILES	DORMITORIOS	GARAJE	TRASTERO
RC16	SIN COMERCIALIZAR	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	10.651,75
TRIBUTOS	3.772,10
GASTOS ROTACIÓN	706,43
TOTAL COSTE	15.130,28
TOTAL INGRESOS	32.249,07
TOTAL IMPAGADOS	3.869,89





CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 2 (RC13)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	11.381,46
TRIBUTOS	3.654,95
GASTOS ROTACIÓN	1.038,92
TOTAL COSTE	16.075,33
TOTAL INGRESOS	28.137,34
TOTAL IMPAGADOS	3.376,48

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE MANUELA MALASAÑA, 7 (RC16)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	21.007,41
TRIBUTOS	1.524,34
GASTOS ROTACIÓN	1.605,58
TOTAL COSTE	24.137,33
TOTAL INGRESOS	58.309,94
TOTAL IMPAGADOS	6.997,19

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE LAS TRECE ROSAS, 2 (RC17)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	17.414,10
TRIBUTOS	4.629,50
GASTOS ROTACIÓN	1.330,79
TOTAL COSTE	23.374,39
TOTAL INGRESOS	51.704,26
TOTAL IMPAGADOS	6.204,51

V Plan de Vivienda

PARCELA	ALQUILER O VENTA	CALLE	Nº VIVIENDAS	M2 UTILES	Nº HABIT ACIO NES	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	4.419,07
SERVICIO DE LIMPIEZA	67.717,68
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES Y PUERTAS GARAJE	15.531,67
MANTENIMIENTO DE PISCINA	12.980,00
MANTENIMIENTO EXTINTORES	6.140,16
SEGUROS	43.430,73
CANAL DE ISABEL II	19.807,31
ELECTRICIDAD Y GAS NATURAL	83.201,18
CONSERJERIA	109.548,73
CONTROL DE PLAGAS	459,66
TELECOMUNICACIONES	2.219,00
TRIBUTOS	68.313,15
GASTOS ROTACIÓN	26.221,37
MANTENIMIENTO PARCELA	39.497,51
TOTAL COSTE	499.487,22
TOTAL INGRESOS	1.602.786,53
TOTAL IMPAGADOS	192.334,38

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 6 (RC10)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	14.869,44
TRIBUTOS	3.495,54
TOTAL COSTE	18.364,98
TOTAL INGRESOS	32.048,72
TOTAL IMPAGADOS	3.845,85

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE MARIA MOLINER, 9 (RC11)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	6.990,43
TRIBUTOS	1.659,66
TOTAL COSTE	8.650,09
TOTAL INGRESOS	19.768,45
TOTAL IMPAGADOS	2.372,21

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE LAS TRECE ROSAS 12 (RC15)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	17.858,58
TRIBUTOS	3.211,05
TOTAL COSTE	21.069,63
TOTAL INGRESOS	41.556,65
TOTAL IMPAGADOS	4.986,80





VI PLAN DE VIVIENDA

PARCEL A	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
PARCEL A	ALQUILER O VENTA	CALLE	Nº VIVIENDAS	M2 UTILES	Nº HABITACIONES	GARAJE	TRASTERO
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	31.393,44
SEGUROS	7.053,30
TRIBUTOS	21.516,05
GASTOS ROTACIÓN	3.139,35
TOTAL COSTE	63.102,14
TOTAL INGRESOS	250.113,86
TOTAL IMPAGADOS	30.013,66





CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA MADRES DE LA PLAZA DE MAYO, 10 (RC8)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	5.121,60
SEGUROS	519,04
TRIBUTOS	4.188,30
GASTOS ROTACIÓN	2.756,78
TOTAL COSTE	12.585,72
TOTAL INGRESOS	29.589,68
TOTAL IMPAGADOS	3.550,76

CUADRO PRESUPUESTARIO PARCELA CALLE GISELDA PASCUAL (RC14)	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	15.573,06
SEGUROS	1.194,33
TRIBUTOS	2.396,24
GASTOS ROTACIÓN	1.557,31
TOTAL COSTE	20.720,94
TOTAL INGRESOS	48.727,52
TOTAL IMPAGADOS	5.847,30

OTRO PATRIMONIO ADQUIRIDO

CASCO URBANO RIVAS	ALQUILER	C/ LA PAZ, 11 - VIVIENDA	52M2	2 DORMITORIOS
--------------------	----------	--------------------------	------	---------------

LA POSADA DEL ALCALDE	SIN COMERCIALIZAR	C/ Marcial Lalanda 17	820 M2	Edificio 3 plantas
-----------------------	-------------------	--------------------------	--------	--------------------

CUADRO PRESUPUESTARIO CALLE LA PAZ	
CONCEPTO	IMPORTE
SEGUROS	311,20
GASTOS DE ROTACION	414,87
TRIBUTOS	179,36
TOTAL COSTE	905,43
TOTAL INGRESOS	8.297,42
TOTAL IMPAGADOS	995,69

CUADRO PRESUPUESTARIO POSADA DEL ALCALDE	
CONCEPTO	IMPORTE
SEGUROS	1.194,33
TRIBUTOS	1.628,91
TOTAL COSTE	2.823,24
TOTAL INGRESOS	
TOTAL IMPAGADOS	





PATRIMONIO ADQUIRIDO PARA EL PROGRAMA PACTO REGIONAL CAÑADA REAL

CUADRO PRESUPUESTARIO VIVIENDAS REALOJO EXTERNAS	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	5.066,16
SEGUROS	1.374,86
TRIBUTOS	980,76
TOTAL COSTE	7.421,78
TOTAL INGRESOS	12.600,00
TOTAL IMPAGADOS	1.764,00





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	6
5 PLAN	609	216
6 PLAN	484	43
OTROS		7
TOTAL	2.819	672

2.1.2. Aparcamientos públicos

PLAZAS DISPONIBLES EN APARCAMIENTOS (16.10.24)

ABOGADOS DE ATOCHA	
Nº De plazas	Disponibles
143	No disponibilidad

CUENCA	
Nº De plazas	Disponibles
165	7

DOLORES IBARRURI	
Nº De plazas	Disponibles
101	4

GABRIEL GARCIA MARQUEZ	
Nº De plazas	Disponibles
130	No disponibilidad





I PLAN DE VIVIENDA				
	PARCELA	DIRECCIÓN	TOTAL PLAZAS	TOTAL DISPONIBLES
ALQUILER	16,3B	Antonio López. 21 , 23, 25, 27	34	27
	1.3	María Zambrano, 1	62	47
	4.1 A	Manuel Azaña, 119, 121, 123	27	19
COMPRA	C – 2	Pso. De las Provincias, 5	26	18
	29	Avd. Pilar Miro, 80	9	1
	18	Avd. Pilar Miro, 82	1	1
	8.1. B	Catalina s, Martín. 1,3,5,7,9,11	17	13

PLAZAS DISPONIBLES NO VINCULADAS EN PROMOCIONES DE VIVIENDA

II PLAN DE VIVIENDA				
	PARCELA	DIRECCIÓN	TOTAL PLAZAS	TOTAL DISPONIBLES
COMPRA	30 - A	Pilar Miró, 78	23	15
	18. 1 A - 3	Francisco Ayala; 2 , 4	83	71
	M - 7	Dalia, 2	54	54
	45	Sigrid, 2	79	50

III PLAN DE VIVIENDA				
ALQUILER	PARCELA	DIRECCIÓN	TOTAL PLAZAS	TOTAL DISPONIBLES
	81A	Frida Kahlo 2 al 12	12	9
		Avd Levante 183 -185		
	30 IVIMA	AVD JOSE HIERRO 34	NO DISPONIBILIDAD	



IV PLAN DE VIVIENDA

	PARCELA	DIRECCIÓN	TOTAL PLAZAS	TOTAL DISPONIBLES
COMPRA	RC12	C/ Madres de la Plaza de Mayo, 4	55	49
	RC13	C/ Madres de la Plaza de Mayo, 2	43	22
	RC16	C/ Manuela Malasaña, 7	53	35
	RC17	C/ Las Trece Rosas, 2	65	63

DATOS RESUMEN – FORMA DE COMERCIALIZACIÓN

V PLAN DE VIVIENDA

ALQUILER	332A2	Avenida José Hierro 90	76	40
VENTA	RC 10	C/ Madres de la Plaza de Mayo, 6	69	49
	RC 11	C/ María Moliner, 9	26	5
	RC15	C/ María Moliner, 3	58	47

PLANES DE VIVIENDA	VENTA /ALQUILER	ALQUILER
I PLAN	53	123
II PLAN	239	
III PLAN		12
IV PLAN	216	
V PLAN	153	76
VI PLAN	—	—





CUADRO PRESUPUESTARIO APARCAMIENTO CALLE GABRIEL GARCÍA MÁRQUEZ	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	25.901,88
SEGUROS	1.234,73
TRIBUTOS	5.284,51
TOTAL COSTE	32.421,12
TOTAL INGRESOS	112.181,02
TOTAL IMPAGADOS	13.461,72

CUADRO PRESUPUESTARIO APARCAMIENTO CALLE DOLORES IBARRURI	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	30.368,07
SEGUROS	1.234,73
TRIBUTOS	4.255,32
TOTAL COSTE	35.858,12
TOTAL INGRESOS	66.001,27
TOTAL IMPAGADOS	7.920,15

CUADRO PRESUPUESTARIO APARCAMIENTO CALLE ABOGADOS DE ATOCHA	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	38.661,73
SEGUROS	1.234,73
TRIBUTOS	5.857,96
TOTAL COSTE	45.754,42
TOTAL INGRESOS	93.401,28
TOTAL IMPAGADOS	11.208,15

CUADRO PRESUPUESTARIO APARCAMIENTO CALLE CUENCA	
CONCEPTO	IMPORTE
GASTOS DE COMUNIDAD	30.468,00
SEGUROS	1.234,73
TRIBUTOS	6.197,95
TOTAL COSTE	37.900,68
TOTAL INGRESOS	92.725,99
TOTAL IMPAGADOS	11.127,12

En el próximo ejercicio seguiremos con el impulso para la comercialización de las plazas de aparcamientos vinculados a promociones de vivienda, donde se encuentran la mayor oferta de plazas.

Se estudiarán nuevas fórmulas de comercialización que se someterán a la consideración del Consejo de Administración.

El problema de la ocupación ilegal en plazas disponibles persiste. Es por ello que se continúa con la identificación con rotulación resaltante de las plazas libres y la reposición por promociones paulatinamente, con bolardos de mayor seguridad.





Además, se está gestionando con la Dirección General de Tráfico la retirada de vehículos abandonados.

Igualmente se está realizando un control en los impagos con la resolución de los contratos de alquiler de las plazas de aparcamiento en caso de incumplimiento en las condiciones de pago del fraccionamiento.





2.1.3. Locales comerciales, oficinas y edificio Atrio

La gestión y 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, transparencia e información. Se prevé estudiar fórmulas de comercialización similares a las de los aparcamientos para adjudicar las vacantes.

Los locales comerciales alquilados que pertenecen al Patrimonio Público hacen un total de 19, quedando pendientes y disponibles, solamente 4 locales comerciales. Las oficinas de la sede hacen un total de 11, actualmente todas ocupadas por empresas privadas y el resto destinadas a uso municipal.

Se ha previsto para el año próximo la firma de un convenio con el Ayuntamiento para el uso del edificio ATRIO que implica que una parte de los costes los asumirá en contraprestación por el uso, lo cual supondrá un ahorro importante.

CUADROS RESUMEN LOCALES COMERCIALES

LOCALES COMERCIALES RÉGIMEN ALQUILER

DIRECCION LOCAL	Nº LOCAL	ESTADO DEL LOCAL	RENTA MENSUAL	GASTOS COMUNIDAD	SUPERFICIE ÚTIL	OBSERVACIONES
CL FRANCISCO AYALA, 2 Y 4	1	ALQUILADO	746,68 €	41,07 €	127,12	
CL FRANCISCO AYALA, 2 Y 4	3	ALQUILADO	889,84 €	41,07 €	127,12	
CL FRANCISCO AYALA, 2 Y 4	4	ALQUILADO	886,58 €	38,74 €	118	
AVDA PILAR MIRÓ, 82	3	ALQUILADO	770,25 €	32,37 €	103	
AVDA PILAR MIRÓ, 82	4	ALQUILADO	381,00 €	19,69 €	51	
AVDA PILAR MIRÓ, 80	1	ALQUILADO	1.072,00 €	37,78 €	166	
AVDA PILAR MIRÓ, 80	2	ALQUILADO	1.074,00 €	30,60 €	134	
AVDA JOSE HIERRO, 90	1	ALQUILADO	200,00 €	20,02 €	93	
CL SIGRID, 2	2	ALQUILADO	0,00 €	33,49 €	163	
CL SIGRID, 2	3	ALQUILADO	474,63 €	12,63 €	62	





DIRECCION LOCAL	Nº LOCAL	ESTADO DEL LOCAL	RENTA MENSUAL	GASTOS COMUNIDAD	SUPERFICIE ÚTIL	OBSERVACIONES
CL FRIDA KALHO, 10	1	USO MUNICIPAL	-----	34,39 €	242	
CL FRIDA KALHO, 8	2	USO MUNICIPAL	-----	40,69 €	254	
CL FRIDA KALHO, 6	3	USO MUNICIPAL	-----	30,71 €	192	
CL FRIDA KALHO, 2	4	RESERVADO S.S	-----	15,81 €	98,89	PTE. REFORMA
AVDA DE LEVANTE, 185	5	ALQUILADO	803,85 €	17,04 €	107	
AVDA DE LEVANTE, 183	6	ALQUILADO	1.650 €	40,00 €	201	
CL LAS TRECE ROSAS, 2	4	ALQUILADO	637,35 €	14,65 €	85	
POSADA DEL ALCALDE	EDIFICIO	LIBRE	-----	0,00 €	187,03	EN OBRAS
CL MADRES DE LA PZA DE MAYO, 10	LOCAL 2	ALQUILADO	906,04 €	36,04€	89	

LOCALES VI PLAN - EN RÉGIMEN DE VENTA/ ALQUILER

DIRECCIÓN DEL LOCAL	Nº LOCAL	PORTAL	M2	PVP SIN IVA	PRECIO RENTA SIN IVA	ESTADO LOCAL
CL MADRES DE LA PLAZA DE MAYO,10	LOCAL 1	14	82 m2	129.150,00 €	878,72 €	BRUTO
CL MADRES DE LA PLAZA DE MAYO,8	LOCAL 1	2	201 m2	323.091,42 €	2.153,54 €	BRUTO
CL MADRES DE LA PLAZA DE MAYO,8	LOCAL 6	11	203 m2	326.306,26 €	2.175,38 €	BRUTO





CUADRO PRESUPUESTARIO SEDE EMV		
	CONCEPTO	IMPORTE
EDIFICIO ATRIO	VIGILANCIA Y CONSERJERIA	81.954,87
	LIMPIEZA Y JARDINERIA	10.516,22
	MANTENIMIENTOS	5.652,52
	TRIBUTOS SEDE VADO	1.628,00
	SEGUROS SEDE (OFICINA Y EDIFICIO)	8.833,51
	GESTOR DE EXPEDIENTES	21.547,16
	MANTENIMIENTO PROGRAMA ERP	31.826,88
	TOTAL COSTE	161.959,16
ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO	LIMPIEZA Y JARDINERIA	7.011,02
	MANTENIMIENTOS	35.415,24
	SUMINISTROS	45.636,66
	NOTARIA REGISTRO, SERVICIO JURIDICO, CONTRATACIÓN, FISCAL, LABORAL, PROCURADORES Y AUDITORIA	104.598,09
	PUBLICIDAD, MATERIAL DE OFICINA, SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA	42.162,01
	SEGUROS (PROMOTOR)	11.885,61
	TRIBUTOS SEDE: IBI Y TASA DE RESIDUOS	51.644,87
	COMISIONES BANCARIAS	16.083,03
	ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PUBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)	2.705,04
	GASTOS ORGANOS DE GOBIERNO	11.745,30
	TOTAL COSTE	328.886,87

2.2. Proyectos en ejecución 2024

2.2.1. Plan correctivo y preventivo de mantenimiento de Viviendas, plazas de aparcamiento y locales comerciales

Durante este ejercicio se ha elaborado un estudio de prevención de riesgos de todos los edificios y también un Plan de mantenimiento integral anual que prevé los trabajos y revisiones preventivas periódicas, para mantener las instalaciones en su funcionamiento normal reponiendo los elementos agotados o defectuosos, sustituyendo productos o piezas consumidos o desgastados en su normal funcionamiento, inspeccionando los elementos constructivos y las instalaciones, así como realizando las operaciones de limpieza necesarias para hacer operativas las canalizaciones y conductos expuestos a una suciedad persistente o temporal.

Para su puesta en marcha se ha licitado un Acuerdo Marco abierto de homologación de proveedores para los trabajos de adecuación y conservación del parque. Este procedimiento de contratación posibilitará obtener respuesta inmediata de empresas solventes, ante la necesidad de reacondicionar las viviendas de la EMV, para cubrir tanto las incidencias acaecidas durante el régimen de arrendamiento de las mismas o como las surgidas tras la recuperación de la posesión del inmueble, a fin de ponerlas a





disposición de nuevos demandantes.

Las actuaciones que se prevén abarcan tanto trabajos ordinarios como urgentes, que impliquen bien una reforma parcial, con tareas mínimas de acondicionamiento, como en caso justificado de necesidad, una reforma integral del inmueble recuperado para su posterior arrendamiento, evitando la dilación temporal que las exigencias legales de la contratación individualizada implican y que, al encontrarse la vivienda desocupada, puede llegar a favorecer la ocupación del inmueble.

El departamento técnico de la EMV, asume como principal misión la gestión, coordinación y vigilancia en materia de conservación y mantenimiento preventivo y correctivo del parque, en colaboración con RIVAMADRID y empresas externas que atienden las necesidades para el correcto funcionamiento de las instalaciones en los inmuebles. A continuación, se detallan los servicios atendidos:

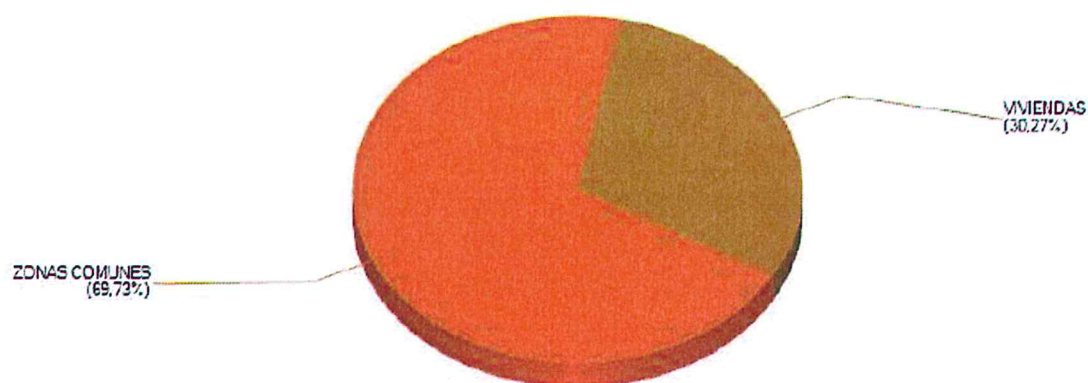
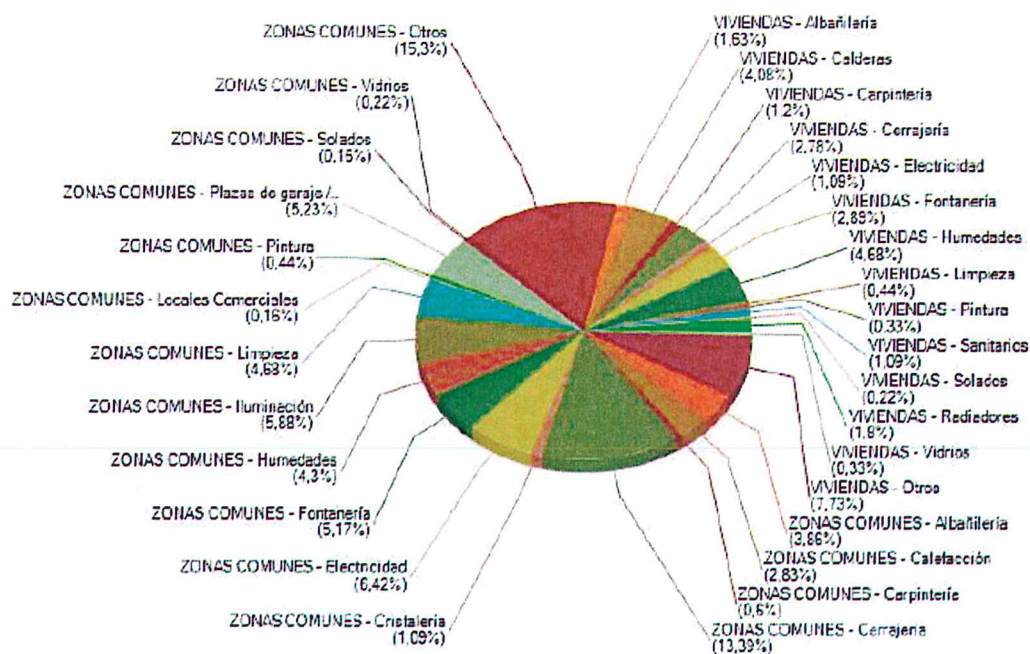
- Seguimiento de las incidencias registradas por las personas arrendatarias a través de la App Live Gestión y servicio de limpieza de RIVAMADRID (ver detalle en gráficos).
- Servicio de mantenimiento de las instalaciones de protección contra-incendios (Fermalux).
- Servicio de gestión energética y mantenimiento de las instalaciones de climatización, ACS. (Sunflower), Software climatización Sede (Sistrol).
- Servicio de mantenimiento de ascensores y puertas mecanizadas de garaje (Duplex y Orona).
- Servicio de mantenimiento de instalaciones fotovoltaicas (Igneo).
- Servicios de jardinería (Piscijardín y Arquitectura Vegetal).
- Servicio de mantenimiento Piscinas y socorrismo (Bersar y Arlo).
- Servicio de tratamientos y control de plagas (Bysama).
- Servicio mantenimiento grupos de presión (Bombas Mora).
- Servicio de mantenimiento grupos fónicos y antenas (Wellsat).
- Servicio de mantenimiento centro de transformación instalaciones eléctricas (Matyse).
- Servicio de Vigilancia y seguridad (DF y Securitas Direct).





Informe de incidencias

Origen	Incidencias	% del Total
App	1202	89,45 %
App Gestor	0	0,00 %
Intranet	452	33,26 %
LiVe Gestión	155	11,41 %
Ventanilla	0	0,00 %
Web	28	2,06 %
TOTAL:	1837	100%





2.2.2. Plan de Vivienda Joven.

Se resolvió el contrato con la anterior empresa constructora de las 83 viviendas en la parcela 44 en Avenida Pilar Miró por incumplimiento y se procedió a licitar nuevamente el proyecto, introduciendo algunos cambios para adecuación a cambios normativas y ciertas mejoras. Se adjudicó la obra nuevamente y se firmó el Acta de Replanteo en junio, avanzando las obras a buen ritmo. Se ha demandado a la empresa incumplidora para reclamar daños y perjuicios.

2.2.3. Equipamientos de vivienda Colaborativa COHABITA RIVAS.

Se ha avanzado en la constitución de las cooperativas y en la cesión de suelo dotacional municipal que se prevé formalizar próximamente. La EMV es la encargada del control y seguimiento de la gestión para que se cumplan los proyectos sociales que fueron aprobados por el Ayuntamiento.

2.2.4. ARRU COVIBAR: 2ª fase y otros entornos.

La EMV es la encargada de la gestión y coordinación del Programa del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de COVIBAR 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.

La Inversión en el Plan Renueva COVIBAR, ha sido en la totalidad: 4.714.504,28 €, siendo subvencionado el 2.418.363,82€, siendo realizada en dos fases. Los datos de accesibilidad después de la puesta en marcha de este Programa: antes del ARRU existían un 50% de los edificios sin ascensor, actualmente existen un 27%.

En la Fase I se han realizado 48 actuaciones de accesibilidad, 7 de conservación y 1 de eficiencia energética. En la Fase II se prevén 22 de accesibilidad, 13 de conservación y 3 de eficiencia energética.





2.3. Programas y servicios

2.3.1. Programa de equipamientos deportivos y cooperantes.

Las viviendas de uso compartido adscritas a estos Programas se encuentran dentro del parque público de vivienda municipal.

Durante el ejercicio 2024 se ha seguido con ambos programas en colaboración con las Concejalías de Servicios Sociales y de Deportes y se dará continuidad en 2025.

2.3.2. Programa Pacto Regional Cañada Real Galiana.

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid a través, de su Empresa Municipal de Vivienda en su condición de medio propio municipal, ha llevado a cabo la creación y gestión de una bolsa de viviendas en régimen de alquiler en ejecución del Programa Pacto Regional Cañada Real. Ha comenzado ya la adjudicación de las viviendas previstas y se ha continuado con la custodia y mantenimiento de las mismas.

COOPERANTES / RESIDENCIA DEPORTISTAS				
PLANES	INMUEBLE	CONVENIO	OTROS USOS	PROGRAMA / DESTINO
I PLAN	MANUEL AZAÑA 119	1*		*Programa Jóvenes comprometidos
	ANTONIO LOPEZ 21	1*		*Aspadir
III PLAN	FRIDA KAHLO (2 al 12) AVD. LEVANTE (183-185)	4**	4***	** Convenio servicios sociales ** "CEAR" *** Residencia deportistas *** Viv. Habitacional
IV PLAN	MANUELA MALASAÑA 7 MARIA MOLINER 8	1*		* Cesión de uso Asociación Barrio de la Luna
IVIMA	JOSE HIERRO 34	1*		*Recurso Habitacional EMERGENCIA





COOPERANTES / RESIDENCIA DEPORTISTAS				
PROGRAMA	REALOJO CAÑADA REAL	6*		* Viviendas compradas a tal efecto

2.3.3. Programa de prevención de desahucios.

Continuando con el procedimiento iniciado en años anteriores, el Consejo de Administración aprobó un nuevo protocolo para buscar una solución ante situaciones de impago con el fin de evitar demanda de desahucio, dando opciones de fraccionamiento y compromiso de pago o en caso contrario intentar buscar alternativa habitacional en casos de vulnerabilidad social junto con los Servicios Sociales. Se han iniciado hasta la fecha de redacción de este documento 61 expedientes, como resultado 1 persona ha dejado la vivienda, 2 personas han pagado la totalidad de la deuda, se han acordado 34 fraccionamientos de pago y por ahora se responde. En otros 24 expedientes no ha habido acuerdo, iniciándose 13 demandas y otros 11 están pendientes de recibir informes de vulnerabilidad. En los locales se han iniciado 5 expedientes, de los que 3 han pagado la deuda total y 2 han acordado fraccionamiento de pago.





2.3.4. Servicios de Atención al ciudadano, departamentos de Administración - Económico, Trabajo social y Contratación.

La EMV dispone para la gestión del servicio de personal de la empresa de Servicios Rivamadrid y personal funcionario del Ayuntamiento.

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.

La estructura de la EMV incorpora distintos departamentos de atención al ciudadano, administración y gestión de patrimonio 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.

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.

Durante el ejercicio se ha renovado la web de la EMV para mejorar y actualizar la información. Además, se ha creado un "Tablón de Comunidades" al que tendrán acceso las personas inquilinas para conocer los presupuestos, y cualquier información de interés. Se aprobó la implantación del Canal de Denuncias, que es de obligado cumplimiento en virtud de la normativa para todas las entidades de derecho público.

En materia de Contratación durante el ejercicio 2024 se han llevado a cabo las siguientes licitaciones:





GASTOS MENORES 2024

NUMERO DE EXPEDIENTE	OBJETO DEL CONTRATO	ADJUDICATARIO/RAZÓN SOCIAL	NIF	FECHA INICIO	DURACION EN MESES	PRECIO DE ADJUDICACION (SIN IVA)	PRECIO ADJUDICACION (CON IVA)
19/24	Suministro de dos equipos informáticos portátiles y licencia Autocad y Prestio	HEXA INGENIEROS	A82892886			3.147,00 €	3.807,87 €
44/24	Seguridad en el trabajo, higiene industrial, Ergonomía y psicología aplicada y medicina del trabajo en edificios de EMV Rivas	QUIRON PREVENCIÓN SLU	B64076482	19/01/2024	12 MESES	2.428,54 €	2.938,53 €
47/24	Asesoría Jurídica relativa a la resolución del contrato expediente 297/2021	ALBERTO DE LUCAS RODRIGUEZ	03864529T			2.000,00 €	2.420,00 €
50/24	Mejoras de la web informativa de la EMV de Rivas Vaciamadrid	MINDALA TECHNOLOGIES	B86494036			4.503,00 €	5.448,63 €
57/24	Suministro e instalación de soporte para 5 bicicletas anclado al suelo con tornillos anti vandálicos	ALEXANDRU SILVIU ROSCA	X9531661R		1 DIA	145,00 €	175,45 €
59/24	Transporte y alojamiento para la asistencia del Jefe del Servicio de Contabilidad de EMV Rivas a las Jornadas sobre Economía, Fiscalidad y Contabilidad de las empresas públicas.	HOTEL Catatonia Plaza Mayor Y Billetes tren			2 DIAS		214,79 €
62/24	Tasación de varias plazas de garaje, locales y parcela propiedad EMV Rivas	VALMESA TASACIONES	A03319530			3.445,00 €	4.168,45 €
66/24	Comprobación de la instalación térmica solar de José Hierro 90	FERMALUX SL	B78800380			1.050,00 €	1.270,50 €
88/24	Servicio de Delegado de Protección de Datos	UNIVE	U88568225			3.000,00 €	3.630,00 €
91/24	Asesoría para contrato de derecho de superficie y medidas de apoyo financiero	TANGENTE ESS INTERCOOPERACION				4.000,00 €	4.840,00 €
104/24	Suministro portátil DELL	HEXA INGENIEROS	A82892886			960,00 €	1.161,60 €
106/24	Informe sobre el mercado inmobiliario en Rivas	IDEALISTA SAU	A83846139	19/02/2024	3 DIAS	975,00 €	1.179,75 €
128/24	Arrendamiento de Servicios de Seguridad Privada (Central Receptora Alarmas en Sede EMV Rivas)	GRUPO ON SEGURIDAD SL	B27418078	21/03/2024		1.669,56 €	2.020,17 €





NUMERO DE EXPEDIENTE	OBJETO DEL CONTRATO	ADJUDICATARIO/RAZÓN SOCIAL	NIF	FECHA INICIO	DURACION EN MESES	PRECIO DE ADJUDICACION (SIN IVA)	PRECIO ADJUDICACION (CON IVA)
129/24	Servicio de videovigilancia en Sede EMV Rivas	NEUTRO COLOR DIVISIÓN SEGUR	B81325516	01/04/2024	12 MESES	2.952,00 €	3,571,92
130/24	Servicio de reparación bajante en vivienda en AV. JOSE HIERRO 90 PORTAL 1 5 D	BARREIRO GUZMAN SOLUTION SL	B88252788	08/04/2024		970,00 €	1.173,70 €
132/24	Suministro e instalación de control de estanqueidad en Avda José Hierro 90	SUNFLOWERS ENERGIAS SL	B97556526	05/04/2024		673,49 €	814,92 €
133/24	Suministro e instalación de electroválvula de grupo presión 3 Avda José Hierro 90	SUNFLOWERS ENERGIAS SL	B97556526	05/04/2024		638,48 €	772,56 €
135/24	Reparación de luminarias Sede	ELECTRICIDAD BELLAVISTA SL	B85374742	11/04/2024		1.092,00 €	1.321,32 €
164/24	Acondicionamiento vivienda Avda José Hierro 90 , Portal 4 3º C	ALEDRI INTERIORES Y REFORMAS SL	B87408985	30/04/2024		2.878,00 €	3.482,38 €
165/24	Limpieza y desinfección varias zonas Frida Kahlo 10	GEINDEPO SL		30/04/2024		590,00 €	713,90 €
166/24	Mantenimiento puerta de garaje Avda José Hierro 36	DUPLEX ELEVACIONES SL	B82839366	30/04/2024		480,00 €	580,80 €
167/24	Suministro y montaje de nuevo cable de arrastre de puerta de garaje Avda José Hierro 36	DUPLEX ELEVACIONES SL	B82839366			225,00 €	272,25 €
169/24	Sustitución trampilla acceso al cuarto de depuración y escalera de acceso en Piscina de promoción de CI María Zambrano 1	EMILIO PATON SAN ROMAN	51916385A			3.560,00 €	4.307,60 €
170/24	Servicio VIDsigner para la licencia de los 3 puestos con gestiona	VALIDATED ID SL	B65750721	08/05/2024	12 MESES	1.440,00 €	1.742,00 €
174/24	Reposición de varios tramos de la red de suministro de ACS y calefacción en Avda José Hierro 90	SUNFLOWERS ENERGIAS SL	B97556526	10/05/2024		4.794,69 €	5.801,57 €
185/24	Servicio de apoyo administrativo en EMV Rivas	CURAE LARIS SL	B42786251		2 MESES	4.990,00 €	6.037,90 €
195/24	Sustitución bañera Avda JH90	IONEL Y DANI REFORMAS CONSTRUCCIONES	B84639475			450,00 €	544,50 €
203/24	Limpieza de zonas comunes afectadas por el incendio sufrido en el edificio sito en C Frida Kahlo 10 (Rivas Vaciamadrid)	GEINDEPO SL	B84311752	10/06/2024		550,00 €	665,50 €
204/24	Sustitución lamas tendedero FK 10	FERRUAL CERRAJERIA SL	B88322237	10/06/2024		751,00 €	908,71 €





NÚMERO DE EXPEDIENTE	OBJETO DEL CONTRATO	ADJUDICATARIO/RAZÓN SOCIAL	NIF	FECHA INICIO	DURACION EN MESES	PRECIO DE ADJUDICACION (SIN IVA)	PRECIO ADJUDICACION (CON IVA)
220/24	Varias actuaciones de reparación en vivienda Virgen del Carmen 3, bajo B, Arganda	IONEL Y DANI REFORMAS CONSTRUCCIONES	B84639475	19/06/2024		956,00 €	1.156,76 €
225/24	Reposición de columpios y reparación del suelo de caucho del parque infantil de Manuel Azafra	URBADEP EQUIPAMIENTO SLU	B83557389			2.978,00 €	3.603,38 €
238/24	Sistema de envío de correos e integración con el tablón de anuncios de la EMV Rivas	MINDALA TECHNOLOGIES	B88494036	01/07/2024		2.420,00 €	2.928,20
259/24	Servicio de sustitución y reparación del sistema de riego automático en Avda José Hierro 90	ARQUITECTURA VEGETAL SL	B84155431			2.281,00 €	2.760,01 €
281/24	Servicio de suministro e instalación de 12 cerraduras electrónicas en pisos de Frida Kahlo 4	EMILIO PATON SAN ROMAN	51916385A			4.050,00 €	4.900,50 €
282/24	Reposición de columpios del parque infantil de María Zambrano 1	URBADEP EQUIPAMIENTO SLU	B83557389			5.000,00 €	6.050,00 €
283/24	Tasación Parcela en CL Manuel Patarroyo S/N Esc.S Pta.LO - PARCELA P1, Sector 8 CAPA NEGRA (ACTUAL ZUOP. 18)	VALMESA TASACIONES	A03319530	20/08/2024		1.500,00 €	1.815,00 €
304/24	Descubrir ubicación pozo final de red y convertirlo en registrable en María Zambrano nº 1	FERMAR DESATASCOS OBRAS POCERIA SL	B88640412	02/09/2024		270,00 €	326,70 €
305/24	Trabajos de acondicionamiento vivienda en Cl María Zambrano nº1, P 11, 3 B	ALEDRI INTERIORES Y REFORMAS SL	B87408985	29/08/2024		3.207,00 €	3.880,47 €
319/24	Actualización tasaciones en Avda de Levante 183 puerta L1-2 y Cl Cristo de Rivas 28	TINSA TASACIONES INMOBILIARIAS S.A.U	A78029774	04/10/2024		765,00 €	925,65 €
337/24	Reposición de plantas en zonas interiores y exteriores de Jose Hierro 90	ARQUITECTURA VEGETAL SL	B84155431	16/10/2024		4.998,95 €	6.048,73 €





CONTRATOS MENORES 2024

NUMERO DE EXPEDIENTE	OBJETO DEL CONTRATO	ADJUDICATARIO/RAZÓN SOCIAL	NIF	FECHA FORMALIZACION	DURACION EN MESES	PRECIO DE ADJUDICACION (SIN IVA)	PRECIO ADJUDICACION CON IVA
366/23	Obras de construcción de gruta para conserje de seguridad y acondicionamiento de cerrajerías en la promoción del parque de alquiler de la EMV Rivas Vaciamadrid con dirección C/María Zambrano nº1	ALEXANDRU SILVIU ROSCA	X9531661R	03/01/2024	3 MESES	37.500,19 €	45.375,23 €
367/2023	Obras de reforma y prestación de los servicios de acondicionamiento en instalaciones de telecomunicaciones en varios inmuebles del patrimonio de EMV Rivas (Antonio López 21, 23, 25 y 27, Frida Kahlo 2,4, 6, 8, 10 y 12 y Avda de Levante 183 y 185)	ALEXANDRU SILVIU ROSCA	X9531661R		3 MESES	22.978,00 €	27.803,38 €
368/23	Reparaciones en impermeabilizaciones de cubiertas sitas en José Hierro 90, Antonio López 25, María Zambrano 1, Manuel Azafía 119 y Trece Rosas 4.	Reformas RNE 07 SL	B04995981	05/01/2024	6 MESES	18.684,71 €	22.608,50 €
17/24	Subsanación completa de las deficiencias detectadas por la OCA SIMECAL, en su inspección de las instalaciones contraincendios de la promoción del parque de alquiler sito en José Hierro 90, mediante la instalación de 90 detectores iónicos analógicos.	FERMALUX INSTALACIONES Y SERVICIOS S.L.	B78800380	30/01/2024	3 MESES	5.718,90 €	6.919,87 €
36/24	Propuesta de adecuación y optimización de las instalaciones de energía eléctrica, saneamiento, fontanería, ventilación, telecomunicaciones e instalación contraincendios de proyecto de ejecución de edificio de 83 VPPA, garajes, trasteros y local de comunidad en la Parcela 44 de la Unidad de ejecución ZOUP 9 "Los Montecillos", integrante del 6º Plan Municipal de Vivienda de Rivas Vaciamadrid	HERRERO INGENIEROS S.L.P	B82898206	01/02/2024	1 MES	14.500,00 €	17.545,00 €
49/24	Propuesta de adaptación de distribuciones y actualización de mediciones del proyecto de ejecución de edificio de 83 VPPA, garajes, trasteros y local de comunidad en la Parcela 44 de la Unidad de Ejecución ZOUP 9 "Los Montecillos", integrante del 6º Plan Municipal de Vivienda de Rivas Vaciamadrid	AREA QUATRO ARQUITECTOS SLP	B85508976	08/02/2024	1 MES	14.700,00 €	17.787,00 €
61/2024	Obras de conservación de 2 viviendas propiedad de EMV Rivas (FRIDA KAHLO 6, 2º A Y AVDA JOSE HIERRO 90, PORTAL 2, 3º D)	BARREIRO & GUZMAN SOLUTION SL	B88252788	04/03/2024	2 MESES	6.451,00 €	7.805,71-€
117/2024	Estudio de viabilidad de rehabilitación y puesta en marcha de instalación térmica en Avda José Hierro 90	FERMALUX INSTALACIONES Y SERVICIOS S.L	B78800380	22/03/2024	12 MESES	7.645,00-€	9.250,45-€
118/24	Servicio de Control y Conserjería de la comunidad de propietarios de María Zambrano 1 en Rivas Vaciamadrid	DIAZ FERNANDEZ CONTROL Y SERVICIOS SLU	B83909143	Resolución unilateral antes de la ejecución el 28/06/24	4 MESES	14.599,20	17.665,03
123/24	Acondicionamiento instalaciones d piscina en Avda José Hierro 90	MANTENIMIENTO DE PISCINAS BERSAR	B85909414	04/04/2024	3 MESES	10.135,00 €	11.767,25-€
178/24	ASISTENCIA PARA LA ELABORACIÓN DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE SE INCLUYAN EN LOS PLIEGOS DE LICITACIÓN DE LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIONES EN TRES PARCELAS MUNICIPALES DE RIVAS VACIAMADRID	EMILIO JAVIER DEL BARRIO MORON	03843193P	29/05/2024	1 MES	13.750,00-€	16.637,50-€
187/2024	Servicio de mantenimiento y socorrismo en piscina sita en CI María Zambrano 1	ARLO PISCINAS	B83873828		4 MESES	10.513,00-€	12.720,73-€
189/2024	Servicio de mantenimiento y socorrismo en la piscina sita en Avda José Hierro 90	MANTENIMIENTO DE PISCINAS BERSAR SL	B85909414	04/06/2024	4 MESES	12.980,00 €	15.705,80
232/24	Servicio de gestión energética Jose Hierro 90	SUNFLOWER ENERGIAS SL	B97556526	24/06/2024	2 MESES	14.999,00 €	El precio de este contrato no sobrepasará el umbral de 14.999,00-€ IVA no incluido, constituyendo un importe máximo estimativo debido a la imposibilidad de determinar a priori la cifra exacta ya que deberá ser coincidente con la cuantía generada por el importe real del consumo de los recibos impagados





NUMERO DE EXPEDIENTE	OBJETO DEL CONTRATO	ADJUDICATARIO/RAZÓN SOCIAL	NIF	FECHA FORMALIZACION	DURACION EN MESES	PRECIO DE ADJUDICACION (SIN IVA)	PRECIO ADJUDICACION CON IVA
260/24	Servicio de control técnico con cobertura básica en la continuación y conclusión obras de construcción de edificio residencial de 83 VPPA, garajes, trasteros y local de comunidad en parcela 44 Z.U.O.P 09 "LOS MONTECILLOS"	EDILIZIA APLICADA SL	B97842553	29/07/2024	12 MESES	11.345,75-€	13.728,35-€
284/24	Obras de adaptación de Local en CI Frida Kahlo nº 2	OBRECON CHICHARRO SL	B84687862	29/08/2024	4 MESES	39.947,41 €	48.336,37-€

CONTRATOS MAYORES 2024

NUMERO DE EXPEDIENTE	OBJETO DEL CONTRATO	ADJUDICATARIO/RAZÓN SOCIAL	CIF	FECHA FORMALIZACION	DURACION EN MESES	PRECIO DE ADJUDICACION (SIN IVA)	PRECIO ADJUDICACION CON IVA
136/24	Servicio integral de mantenimiento y socorrismo de las piscinas de las promociones en régimen de alquiler propiedad de EMV Rivas sitas en Avda de José Hierro 90 y CI María Zambrano 1	DESIERTO 27/05/24					
12/24	Continuación y conclusión de la ejecución de las obras de construcción de un edificio de 83 Viviendas con Protección Pública en Arrendamiento (VPPA), zonas comunes, garajes y trasteros, en la Parcela 44 del Z.U.O.P 9 "Los Montecillos" en Avenida Pilar Miró nº14, del término municipal de Rivas Vaciamadrid	NUICON CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A	A-85204311	10/06/2024	13 MESES	8.685.000,00-€	9.553.500,00-€
Acuerdo Marco 60/24	ACUERDO MARCO DE HOMOLOGACIÓN DE PROVEEDORES PARA LOS TRABAJOS LA ADECUACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PARQUE INMOBILIARIO PROPIEDAD DE LA EMV RIVAS VACIAMADRID	LICITADOR	LOTES		12 MESES +12 MESES	VALOR ESTIMADO 24 meses: 600,000€	
		Área Diseño Decoración, Interiorismo y Obras SL	1,2,3 y 4				
		Construcciones Navarrevisca SL	1 y 2				
		Covesa 2020 Proyectos y Servicios SL	1,2,3 y 4				
		Fermalux SL	2 y 3				
		Licuas SA	1,2,3 y 4				
		Obrecon Chicharro SLU	1				
		Prólogo 07 SL	1				
		Teodoro del Barrio SA	1,2,3 y 4				
		Trauxia SA	1				
Contrato basado 1 AM 60/24 (lote 1)	Actuaciones de limpieza en instalaciones de saneamiento en las 5 promociones de viviendas en régimen de alquiler	LICUAS SA	A78066487	01/10/2024	1 mes (menos 10 días hábiles)	21.931,00	26.536,51
Contrato basado 2 AM 60/24 (lote 4)	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE LINEA DE VIDA CON CABLE ACERADO EN CUBIERTA DE PROMOCIÓN DE VIVIENDAS CL MARIA ZAMBRANO Nº 1	TEODORO DEL BARRIO S.A.	A28416089	01/10/2024		8.500,00 €	10.285,00 €
171/24	ENAJENACIÓN DE LA PARCELA P-1 DEL ZUOP 18 "CAPANEGRA", USO CARACTERÍSTICO PARQUE EMPRESARIAL, DE TITULARIDAD DE EMV RIVAS	DESIERTO 27/08/24				8.085.000,00 €	
216/24	Servicios de mantenimiento y gestión energética de la edificación, con suministro individualizado de energía para calefacción y agua caliente sanitaria, grupos de presión, bombas de achique e instalación de energía solar, y atender las urgencias que pudiesen surgir por interrupciones de servicio, para las 215	DESIERTO 06/09/24				27.200,00 €	32.912,00 €





NUMERO DE EXPEDIENTE	OBJETO DEL CONTRATO	ADJUDICATARIO/RAZÓN SOCIAL	CIF	FECHA FORMALIZACION	DURACION EN MESES	PRECIO DE ADJUDICACION (SIN IVA)	PRECIO ADJUDICACION CON IVA
	viviendas, locales y garajes del edificio sito en la Avda. José Hierro, 90						
258/24	Asistencia jurídica para demanda de reclamación de cantidad por daños y perjuicios frente a "TABLEROS Y PUENTES, S.A." tras resolución de contrato de obra de construcción de un edificio de 83 viviendas con protección pública en arrendamiento (VPPA)	DE LUCAS Y BENITEZ S.L.P	B45748423	09/09/2024	5 AÑOS	60.000,00-€	72.600,00-€
290/24	Servicios de mantenimiento y gestión energética de la edificación, con suministro individualizado de energía para calefacción y agua caliente sanitaria, grupos de presión, bombas de achique e instalación de energía solar, y atender las urgencias que pudiesen surgir por interrupciones de servicio, para las 215 viviendas, locales y garajes del edificio sito en la Avda. José Hierro, 90	SUNFLOWER ENERGIAS S.L,	B-97556526	04/10/2024	12MESES +12 MESES	27.200,00 €	32.912,00 €





3. ACTUACIONES 2025

3.1. Plan de Vivienda Joven

Tras resolver el contrato a TABLEROS Y PUENTES S.A., por incumplimiento, y adjudicarse la obra a NUICON, S.A. la EMV prevé concluir la ejecución de 83 viviendas de alquiler y proceder a su adjudicación conforme a las Bases que se aprueben en el Consejo de Administración. Dado el presupuesto de la adjudicación de las obras y la insuficiencia del préstamo promotor suscrito con Unicaja Banca se está negociando una financiación adicional de 1,70 millones de euros que deberá suscribirse en 2025.

3.2. VIIº Plan de Vivienda

Desde la EMV se han estudiado suelos de propiedad municipal tanto residenciales como dotacionales para continuar su labor de promoción tanto en régimen de venta como de alquiler, con la idea de aprovechar líneas abiertas de financiación y subvención.

Por ahora se dispone de estudios preliminares de tres parcelas municipales en las que se podrían edificar 442 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con un presupuesto estimado de ejecución material de algo más de 44 millones de euros. En 2025 se van a estudiar dos suelos más.

La previsión es que se licite la redacción de proyectos escalonadamente en los próximos meses, para iniciar al menos una de las promociones el año próximo con la correspondiente licitación, en concreto la destinada a venta de 93 viviendas y el resto a continuación.

Ello implicará la necesidad de acudir a un préstamo promotor para financiar las obras.

3.3. Plan de mantenimiento preventivo y encargo a RIVAMADRID

Tal como se previó en el PAIF de 2024 la EMV ha llevado a cabo un análisis y valoración técnica del mantenimiento en sus promociones, incorporando un necesario mantenimiento preventivo por el tiempo transcurrido desde su construcción, que irá más allá del mantenimiento correctivo que se realiza a diario para garantizar la seguridad de las y los usuarios y el funcionamiento normalizado del edificio.

Se dispone ya de un Plan de mantenimiento integral anual que ejecute los trabajos y revisiones preventivas periódicas, para mantener las instalaciones en su





funcionamiento normal reponiendo los elementos agotados o defectuosos, sustituyendo productos o piezas consumidos o desgastados, inspeccionando los elementos constructivos y las instalaciones, así como realizando las operaciones de limpieza necesarias para hacer operativas las canalizaciones y conductos expuestos a una suciedad persistente o temporal. Estas actuaciones preventivas, si bien suponen un coste, supondrán también una prolongación en la vida de los edificios y sus instalaciones y por lo tanto un ahorro en costes de reparaciones que actualmente tienen un peso importante.

Con el fin de aplicar dicho Plan se ha procedido a licitar un Acuerdo Marco que ha homologado a 9 empresas de servicios y obras con un presupuesto de 600.000€ en dos anualidades.

Además, se producirá la renovación del encargo entre medios propios a la empresa municipal RIVAMADRID con el objeto de que continúe prestando servicios de mantenimiento ordinario y limpieza en las promociones de viviendas de la EMV.

3.4. Incremento de ingresos de explotación y contención del gasto

Se prevé continuar una actuación decidida para reducir gradualmente la morosidad tanto en el cobro de rentas como de cuotas de comunidad. El Consejo de Administración de la EMV ha aprobado un procedimiento reglado para abordar los impagos, consistente en proponer a las personas inquilinas en situación de morosidad el aplazamiento y fraccionamiento de deudas, ayudas sociales y, si todo ello no diera resultado, en última instancia la recuperación de los inmuebles para su ofrecimiento a las personas inscritas en el Registro único como demandantes.

Se aplicarán también una serie de medidas de ahorro entre las que destacan las siguientes:

- Compra de electricidad de todo el parque público a través del Ayuntamiento.
- Regularización de cobros en instalaciones fotovoltaicas propias.
- Contratos basados en el Acuerdo Marco de contratación de empresas de mantenimiento de promociones de viviendas de alquiler, que abaratarán importes en las actuaciones que se les encarguen.
- Reducción de costes en conserjería, jardinería y otros de las promociones de viviendas.





3.5. Valorización patrimonial

Se continuará con la comercialización de locales y plazas de aparcamiento, actuales y futuras (en nuevas promociones) y se prevé la enajenación de la parcela de uso terciario Capa Negra cuya primera licitación ha quedado desierta. Asimismo, se pretende la puesta en valor del edificio de La Posada del Alcalde.

3.6. Ingresos por transferencia directa y prestación de servicios

Actualmente se produce un desequilibrio en la explotación de los inmuebles propiedad de la EMV como consecuencia de la falta de actualización de rentas y cuotas de comunidad, impagos y necesidades de mantenimiento extraordinario. La previsión es ir corrigiendo gradualmente este desequilibrio mejorando los ingresos y reduciendo gastos, pero se considera necesaria una transferencia directa temporal por parte del Ayuntamiento con el fin de corregir la situación y atender especialmente las necesidades del plan de mantenimiento. Se ha previsto en una cuantía anual de 400.000€ que se ha incorporado al Presupuesto municipal.

La EMV continuará realizando servicios y prestaciones a favor del Ayuntamiento, tales como la cesión de espacios en el edificio ATRIO y locales, la gestión del proyecto COHABITA de acompañamiento a tres cooperativas de cesión de derecho de uso en suelo dotacional cedido por el Ayuntamiento, apoyo en distintos programas municipales o asistencia técnica en materia de vivienda a la Concejalía, sin que esta labor haya sido remunerada. Y en el caso del Pacto por la Cañada Real la EMV viene desarrollando labores de captación de viviendas, reforma y adaptación, así como custodia de las mismas, que implican unos costes materiales y de gestión que serán mayores a partir de que se implemente el nuevo convenio suscrito entre diferentes administraciones para el realojo.

Se prevé un convenio con el Ayuntamiento para el uso del edificio ATRIO, donde el Ayuntamiento se hará cargo de los gastos de determinados suministros y servicios (luz, gas, conserjería matutina...) a cambio del uso de los espacios cedidos, todo ello previa valoración, con el detalle siguiente:

- Suministros de agua, luz y gas:	74.075,54€
- Limpieza y jardinería:	35.656,30€
- Conserjería de mañanas:	36.000,00€
- Alarmas y cámaras de vigilancia:	12.000,00€





- Teléfono y red internet: 18.000,00€
- Mantenimiento de instalaciones: 20.124,58€

3.7. Equipamientos de Vivienda Colaborativa "Cohabita Rivas"

Una vez que las asociaciones se han constituido en Cooperativas y se formalice la cesión del derecho de superficie de las parcelas municipales estarán en disposición de redactar proyectos e iniciar la construcción. La EMV se mantendrá como encargada del control y seguimiento de la gestión para hacer cumplir los objetivos del programa.

3.8. Programa Plan Renueva Covibar. Rehabilitación y regeneración del Barrio de Covibar (ARRU Covibar)

Durante este ejercicio finalizarán las obras sujetas a esta subvención del Área de Regeneración y Rehabilitación Urbana de COVIBAR donde las actuaciones han sido fundamentalmente de mejora de accesibilidad, pero también de conservación y de eficiencia energética.

Dado que para el Ayuntamiento la rehabilitación integral de los edificios existentes es una prioridad, se ha incluido como uno de los proyectos estratégicos del Plan de Acción de la Agenda Urbana de Rivas Vaciamadrid la elaboración de un Plan Local de Rehabilitación por parte de la EMV, que incluirá una serie de actuaciones de fomento y entre ellas el acompañamiento técnico para que comunidades de propietarios y vecindario en general puedan acceder a las ayudas públicas que se vienen destinando a este fin, y que puedan contar con las bonificaciones que ya se han previsto en las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento. De momento se ha encargado un primer estudio del potencial de la rehabilitación en barrios como COVIBAR, Los Almendros, Pablo Iglesias y Casco Antiguo.

3.9. Programa Pacto Regional Cañada Real Galiana

La EMV seguirá apoyando el programa con la adquisición, acondicionamiento y equipamiento básico de las viviendas para el cumplimiento y ejecución del plan de actuación del Ayuntamiento.

En este ejercicio, previa valoración de las necesidades de cada familia la Comisión adjudicataria decidirá la adjudicación de las viviendas, de acuerdo a lo establecido en el proyecto de plan de actuación de realojos realizado al amparo del Real Decreto 1058/2021, de 30 de noviembre.





Planificación de la Contratación

Durante el ejercicio 2025, la EMV llevará a cabo la licitación por contratación pública de las siguientes actuaciones:

- Servicios de Asistencia Jurídica en materias Civil, Laboral, Contencioso Administrativo, Penal y Contratación Pública.
- Redacción de proyecto de ejecución y dirección de obra de 93 viviendas con protección pública.
- Construcción de 93 viviendas con protección pública.
- Servicio de implantación de software de gestión inmobiliaria.
- Servicio mantenimiento portal Web.
- Servicios de seguridad y vigilancia de las comunidades.
- Servicio integral de sostenimiento, conservación y cuidado de los edificios e instalaciones titularidad de la EMV:
 - o Jardinería e instalación y mantenimiento de sistemas de riego automáticos.
 - o Central receptora de alarmas, conexión y mantenimiento. Conexión y mantenimiento de sistemas de alarmas.
 - o Atención de averías, suministro y reposición de calderas de comunidades.
 - o Mantenimiento de grupos fónicos y antenas de televisión.
 - o Desatascos, inspección y limpieza de redes de saneamiento.
 - o Control de plagas.
 - o Mantenimiento de ascensores y puertas de garaje.
 - o Mantenimiento de paneles solares y del centro de transformación.
 - o Mantenimiento de grupos de presión.
 - o Mantenimiento de equipos de ventilación/extracción de aire.
- Servicio integral de mantenimiento y socorrismo de las piscinas de las





promociones en Avda. José Hierro 90 y María Zambrano.

- Servicio de inserción de publicidad en medios de comunicación.
- Suministro, en régimen de arrendamiento financiero, de impresoras.

4. EVOLUCIÓN DE LA DEUDA BANCARIA

PRÉSTAMOS	PREVISIÓN REDUCCIÓN 2025-2024	PREVISION DEUDA 31/12/2025	PREVISIÓN REDUCCIÓN 2024-2023	PREVISION DEUDA 31/12/2024	REDUCCIÓN 2023-2022	DEUDA 31/12/2023
PARCELA 33.2A.2 VIVIENDAS	8,36%	12.638.088,61 €	4,60%	13.791.617,25 €	5,05%	14.456.180,45 €
PARCELA 33.2A.2 GARAJES	4,69%	209.417,53 €	4,22%	219.719,99 €	3,82%	229.407,14 €
PARCELA 45 GARAJES	8,51%	218.298,35 €	25,26%	238.599,46 €	8,88%	319.259,83 €
PARCELA 45 VIVIENDAS					100,00%	0,00 €
PARCELA 16.3.B VIVIENDAS EN ALQUILER	14,02%	1.532.761,67 €	10,17%	1.782.692,42 €	10,57%	1.984.481,97 €
PARCELA 1.3 VIVIENDAS EN ALQUILER	14,06%	2.518.983,48 €	8,89%	2.931.086,50 €	10,68%	3.216.980,27 €
PARCELA 4.1.A VIVIENDAS EN ALQUILER	13,01%	1.418.497,89 €	11,71%	1.630.681,29 €	10,48%	1.846.939,35 €
PARCELA M7 VIVIENDAS	9,68%	30.613,69 €	8,65%	33.892,88 €	7,67%	37.103,02 €
PARCELA RC16 VIVIENDAS	6,43%	99.509,21 €	3,84%	106.342,85 €	5,55%	110.594,15 €
PRESTAMO PROMOTOR SANTANDER RC9	100,00%		92,07%	48.897,04 €	52,20%	616.667,24 €
PRESTAMO ADICIONAL PARCELA 44	NUEVO	1.660.051,61 €				
PRESTAMO PROMOTOR PARCELA 44	100,00%	7.900.000,00 €	100,00%	1.820.076,00 €	100,00%	1.220.076,00 €
PRESTAMO 93 VIVIENDAS	NUEVO	5.750.000,00 €				
	AUMENTO		REDUCCIÓN		REDUCCIÓN	
TOTALES	50,31%	33.976.222,04 €	-8,32%	22.603.605,68 €	-3,31%	24.654.356,66 €

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), y que ahora se ha concentrado en la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por ejecución de embargos judiciales. Se han hecho propuestas de pago aplazado que han sido rechazadas y está judicializada. También existe una deuda con la Comunidad de propietarios de la Calle Sigrid como consecuencia de una sentencia judicial que se va cancelando.

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. En concreto se estima una reducción para el ejercicio 2025 del 9,8%





de préstamos de viviendas en alquiler ya construidos. Teniendo en cuenta los nuevos préstamos se produce un aumento del 50,31%

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 2025 en un 69.86% por deuda bancaria, siendo su totalidad préstamo promotor y deuda hipotecaria de las promociones; en un 15,21 % por deuda con su ente principal, el Ayuntamiento de Rivas; y en un 13.67% 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) y 1,26% por deuda con la Comunidad de propietarios de la Calle Sigrid.





5. ESTADO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A. CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL 2025

	Ejercicio 2025
A) OPERACIONES CONTINUADAS	
1. Importe neto de la cifra de negocio	1.170.151,00
a) Ventas	1.170.151,00
b) Prestaciones de Servicios	-
2. Var. Existencias productos terminados	11.872.076,82
3. Trabajos realizados empresa su activo	-
4. Aprovisionamientos	- 15.469.139,01
a) Consumo mercaderías	- 12.527.819,42
b) Trabajos realizados por otras empresas.	- 2.941.319,59
5. Otros ingresos de explotación	7.214.137,87
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	5.970.843,08
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.243.294,79
6. Gastos de Personal	- 99.128,54
a) Sueldos, salarios y asimilados	- 77.263,34
b) Cargas sociales	- 21.865,20
7. Otros Gastos de explotación	- 1.570.652,44
a) Servicios exteriores	- 437.573,16
b) Tributos	- 433.492,86
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	- 699.586,41
d) Otros gastos de gestión corriente	-
8. Amortización del inmovilizado	- 1.680.929,78
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+6+7+8+9+10+11)	1.680.853,16
14. Ingresos Financieros	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	-
b2) De terceros	-
15. Gastos financieros.	- 960.782,09
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-
b) Por deudas con terceros	- 960.782,09
c) Por actualización de provisiones	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	- 960.782,09
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	720.071,07
17. Impuestos sobre beneficios	- 3.051,78
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+17)	717.019,29
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	717.019,29





El detalle de las partidas del estado de previsión de ingresos y gastos es el siguiente:

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.

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 la 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, más por la transferencia directa del Ayuntamiento





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 2025 se estima en un 12%.

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.

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.





6. 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 2025

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.	400.000,00
CAP. 5 Ingresos patrimoniales	7.058.475,11
B) OPERACIONES DE CAPITAL	
CAP. 6 Enajenación de inversiones reales	1.170.151,00
CAP. 7 Transferencias de capital	
C) OPERACIONES FINANCIERAS	
CAP. 8 Activos Financieros	
CAP. 9 Pasivos Financieros	
TOTAL	8.628.626,11

GASTOS	
A) OPERACIONES CORRIENTES	
CAP. 1 Gastos de Personal	99.128,54
CAP. 2 Gastos corrientes en bienes y servicios	1.573.704,22
CAP. 3 Gastos Financieros	960.782,09
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	3.597.062,19
CAP. 7 Transferencias de capital	
D) OPERACIONES FINANCIERAS	
CAP. 8 Activos Financieros	
CAP. 9 Pasivos Financieros	2.157.307,64
TOTAL	8.387.984,69

DIFERENCIA INGRESOS - GASTOS	240.641,43
-------------------------------------	-------------------





Una vez cerrado el debate, la propuesta presentada se somete a votación con el siguiente resultado:

-Votos a favor= 6 votos

1º.- DOÑA AÍDA CASTILLEJO PARRILLA

2º.- DOÑA YASMÍN ELENA MANJI CARRO-

3º.- DON JOSÉ LUIS ALFARO GONZÁLEZ

4º.- DOÑA MARÍA ISABEL LLANOS NÚÑEZ.

5º.- VOTO DE DOÑA PILAR GABINA ALONSO GARCÍA

6º.- VOTO DELEGADO DE DOÑA AÍDA CASTILLEJO PARRILLA QUE VOTA POR DELEGACIÓN DE VICTOR DANIEL ARCHILLA PRAT.

-Voto en contra= 1 voto

1º.- DON ALVARO GARRUCHO DÍAZ- PAVÓN

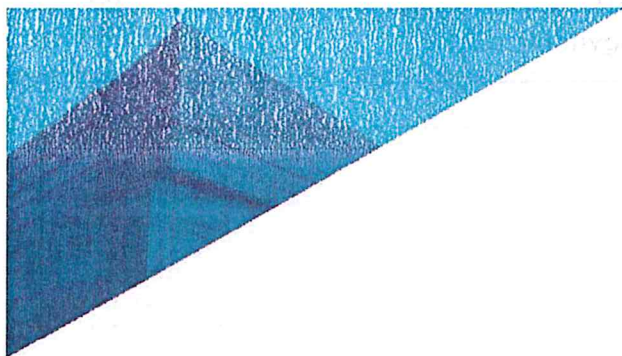
Sin abstenciones

Por consiguiente, la propuesta resulta aprobada por mayoría absoluta, quedando aprobado el primer punto del día Programa de Actuaciones de Inversiones y Financiación para el 2025 (PAIF).

2º.- Plan estratégico de la EMV 2025-2028.

PLAN ESTRATÉGICO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID 2025-2028.





PLAN ESTRATÉGICO DE LA EMV DE RIVAS VACIAMADRID 2025-2028

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA RIVAS VACIAMADRID



Empresa Municipal de la Vivienda
RIVAS VACIAMADRID



PLAN ESTRATÉGICO DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID 2025-2028.

INTRODUCCIÓN

La Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid S.A. (EMV) es una sociedad anónima cuyo capital es propiedad íntegramente del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid. Sus estatutos la definen como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento y se encuentra clasificada por la Oficina de Contabilidad Nacional de la Intervención General de la Administración del Estado dentro del sector de las administraciones públicas, subsector administración local (S.1313) con efectos en la consolidación de sus cuentas con las de la Corporación, de acuerdo con el marco regulatorio de la Ley Orgánica 2/2012 de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera y los criterios del SEC para la clasificación de unidades.

Constituye el objeto social de la empresa la competencia municipal en materia de vivienda (definida en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local LBRL), de conformidad con las directrices dadas por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid y para ello entre sus funciones se incluyen la “promoción de viviendas” y “la gestión, promoción y explotación del patrimonio que el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid le encomiende o acuerde transferir a titularidad de esta sociedad”, entre otras (artículo 2º de sus Estatutos).

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid de acuerdo con su potestad auto organizativa (artículo 85 de la LBRL) ha establecido esta forma de gestión directa, descentralizada y especializada, de este servicio mediante atribución de funciones a una entidad de duración indefinida y autónoma cuyas actuaciones se aprueban anualmente por su Junta General que es el Pleno de la Corporación.

Recientemente se ha realizado por la EMV un análisis de la situación del mercado de la vivienda en el municipio, constatando que reúne características para ser declarado como zona de mercado residencial tensionado, como se prevé en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda¹. Dicha declaración permitiría beneficiarse de las medidas

¹ El Artº 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, define una “zona de mercado residencial tensionado” como aquella donde se produzca “especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan



previstas en la propia Ley durante el periodo de vigencia de la declaración en cuanto a prórroga extraordinaria de contratos de alquiler, limitación de precios, incentivos fiscales a alquiler, entre otras, para atender una demanda insatisfecha de vivienda asequible.

El Boletín Oficial del Estado de 15 de marzo de 2024 publicó la Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se determina el sistema de índices de precios de referencia de alquiler. Para el municipio de Rivas Vaciamadrid señala que la renta media del alquiler de la vivienda colectiva es de 8,5€/m². De las 34 secciones censales donde hay muestras de viviendas colectivas en 17 de ellas el precio de la renta es superior a la media. Se proporcionan también datos de renta media de alquiler desde 2015 hasta 2022 inclusive (último año del que se dispone de datos), lo cual permite observar la evolución reciente. Así, en el municipio de Rivas Vaciamadrid entre 2018 y 2022 se habría producido un incremento en la renta media del 19,7 % (pasando de 7,1 €/m² a 8,5 €/m²).

En ese mismo periodo el IPC de la Comunidad de Madrid experimentó un crecimiento acumulado de un 14,1 % según el INE, por lo que si le sumamos tres puntos (según el criterio señalado en el artículo 18.3 de la Ley de Vivienda) tendría un valor de 17,1 % y por lo tanto se cumpliría una de las circunstancias mencionadas para la declaración como zona tensionada.

Disponemos por otra parte de los datos que ofrece el portal inmobiliario IDEALISTA para el municipio de Rivas (informe "Mercado inmobiliario Rivas Vaciamadrid 2023" y datos del portal). Para el mismo periodo 2018-2022 calcula un incremento del 15,2 % en el precio de alquiler, es decir un porcentaje inferior al que indica el Sistema de referencia, si bien con unos valores superiores en la cuantía de la renta. Según IDEALISTA la tendencia de 2023 (y primeros meses de 2024) en el municipio es claramente alcista y apuntan a una escasa oferta que dura pocos días en el mercado.

En lo que se refiere a la compraventa de viviendas debemos remitirnos a la estadística de valor tasado medio de la vivienda libre por municipios que ofrece el Ministerio de Vivienda y Agenda

asequible". Para que sea posible su declaración como tal debe producirse al menos una de las circunstancias siguientes:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.



Urbana. Recientemente se han facilitado los datos del último trimestre de 2023 por lo que podemos analizar la evolución de los últimos cinco años. Entre 2019 y 2023 el precio de la vivienda libre (mayor y menor de cinco años de antigüedad) en el municipio de Rivas Vaciamadrid se habría incrementado en un 31,6 %, y ello pese al aumento de la oferta de vivienda nueva², mientras el IPC en la Comunidad de Madrid en ese periodo se incrementó en un 15,7 %, por lo que también aquí se cumpliría la condición para la declaración de zona tensionada.

La EMV de Rivas se encuentra entre las 14 empresas públicas de la Comunidad de Madrid que disponen de un parque propio de viviendas en alquiler, siendo la tercera en términos absolutos en cuanto al número de las mismas, solo por detrás de la Agencia de Vivienda Social y de la EMVS de Madrid y la primera en términos relativos respecto de la población. A día de hoy en el Registro único de solicitantes de vivienda de protección pública en régimen de alquiler de la EMV hay 2.650 inscritos, de ellos 855 menores de 35 años. Estos datos son extrapolables a la demanda de vivienda con protección pública en régimen de compraventa.

ACTIVIDAD DE LA EMV

Actualmente la gestión de la EMV se centra en la explotación de un parque propio de 671 viviendas en régimen de alquiler, además de locales, oficinas y plazas de aparcamiento. Está en construcción una nueva promoción 83 viviendas cuya finalización se prevé en julio de 2025 y que se destinarán al alquiler.

Se gestiona también una subvención dentro del Plan de Vivienda 2018-2021 para la Rehabilitación y Regeneración del ARRU en el Barrio de COVIBAR denominado Plan Renueva COVIBAR, que ha beneficiado a 94 edificios colectivos con 1239 viviendas. Se han financiado 70 actuaciones de accesibilidad, 13 de conservación y 4 de eficiencia energética con una inversión de 4,7 millones de euros de los que se han subvencionado 2,36 millones.

Se colabora en el desarrollo del Pacto de Cañada captando inmuebles para realojos y se acompaña el proceso de construcción de tres promociones de alojamiento para mayores denominado COHABITA RIVAS, impulsado por el Ayuntamiento.

Además, es propietaria del edificio ATRIO, que es su sede y acoge dependencias municipales, y de dos inmuebles más, la denominada "Posada del Alcalde", adquirida por la EMV y para la

² Según el Observatorio de Vivienda del Ministerio, Rivas Vaciamadrid es el municipio, de entre los mayores de 50.000 habitantes, donde más incremento relativo de vivienda nueva se produjo en el periodo 2011-2021.



que se ha redactado un proyecto de rehabilitación y la parcela de uso terciario P-1 del ZUOP 18 "Capanegra" que en su día se entregó por el Ayuntamiento a la EMV.

La EMV viene realizando una serie de prestaciones para el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid que suponen gastos no compensados y que se han calculado al objeto de solicitar que se compensen, aunque sea.

Entre estos gastos se encuentra la cesión desde 2016 de espacios en el edificio ATRIO, propiedad de la EMV, tales como salón de actos y otras dependencias para uso ocasional, pero también para instalaciones municipales permanentes como un gimnasio o las oficinas de la concejalía de Urbanismo, así como el Juzgado de Paz, lo cual supone, además de un coste de oportunidad para la EMV, una serie de gastos de suministros y servicios que no se han repercutido en estos años. Por lo tanto, se solicita regularizar esta situación mediante una fórmula de acuerdo que permita repercutir determinados costes.

Además, se incluye la gestión de programas por indicación del Ayuntamiento, tales como el de jóvenes cooperantes y viviendas para deportistas, la cesión gratuita de sendos locales en las calles Sigrid y Frida Kahlo, la reducción en el precio del arrendamiento a las personas inquilinas equivalente a un 5 % del IBI repercutido o la denominada renta social que implica una reducción temporal en el precio del arrendamiento.

Los ingresos de la EMV proceden únicamente de la explotación de su patrimonio: alquiler de viviendas, locales, oficinas y aparcamientos y puntualmente la venta de locales y aparcamientos. También de la repercusión de determinados costes de comunidad a las personas inquilinas. Tanto rentas como cuotas de comunidad no se han actualizado.

Entre sus obligaciones ordinarias se encuentran las siguientes:

- Servicio de la deuda de préstamos promotores
- Costes de estructura, incluyendo personal
- Costes de gestión ordinaria de las promociones de alquiler: limpieza, mantenimiento y jardinería de los edificios
- Tributos municipales
- Mantenimiento correctivo y preventivo de las promociones de viviendas de alquiler
- "Renta social" para inquilinos que temporalmente se enfrentan a dificultades económicas que les impiden hacer frente a las obligaciones de pago de las viviendas



- Bonificación de un 5% en el Impuesto de Bienes Inmuebles que la EMV asume, dado que el resto se repercute a los arrendatarios

GASTOS A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO Y NO COMPENSADOS	TOTALES 2017-2024	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
COSTE EDIFICIO ATRIO	4.286.233,58	582.119,00	582.119,00	582.119,00	539.099,40	515.407,40	512.361,00	488.855,00	484.153,80
BONIFICACIÓN 5% IBI	144.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
DOS LOCALES	328.979,52	41.122,44	41.122,44	41.122,44	41.122,44	41.122,44	41.122,44	41.122,44	41.122,44
RENTA SOCIAL	24.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00
GESTIÓN DE COHABITA Y CAÑADA	95.350,01	30.000,00	32.100,00		5.350,00	20.925,01	6.975,00		
TOTALES	4.878.563,11	674.241,44	676.341,44	644.241,44	606.571,84	598.454,85	581.458,44	550.977,44	546.276,24

SITUACIÓN FINANCIERA

	DEUDA A 31/12/2023
FACTURAS TELÉFONO	6.604,01
DIVIDENDOS	5.599.178,02
PRESTAMOS RDL 4/2012 Y 8/2013	9.231.641,60
GESTION DEL PATRIMONIO TITULARIDAD DE LA EMV DECRETO 68/16	556.042,19
PRESTAMO PARCELA 44	392.705,88
TOTALES	15.786.171,70



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), y que ahora se ha concentrado en la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, por ejecución de embargos judiciales. Se han hecho propuestas de pago aplazado que han sido rechazadas y está judicializada. También existe una deuda con la Comunidad de propietarios de la Calle Sigrid como consecuencia de una sentencia judicial que se va cancelando.

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. En concreto se estima una reducción para el ejercicio 2025 del 9,8% de préstamos de viviendas en alquiler ya construidos. Teniendo en cuenta los nuevos préstamos se produce un aumento del 50,31%

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 2025 en un 69.86% por deuda bancaria, siendo su totalidad préstamo promotor y deuda hipotecaria de las promociones; en un 15,21 % por deuda con su ente principal, el Ayuntamiento de Rivas; y en un 13.67% 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) y 1,26% por deuda con la Comunidad de propietarios de la Calle Sigrid.



		CUOTA DE AMORTIZACIÓN (PRINCIPAL + INTERESES)			
DESTINO	DEUDA A 31/03/2025	2025	2026	2027	2028
I PLAN DE VIVIENDA	5.470.243,04 €	614.473,80 €	583.750,11 €	554.562,60 €	554.562,60 €
II PLAN DE VIVIENDA	248.912,04 €	19.990,80 €	18.991,26 €	18.041,70 €	18.041,70 €
IV PLAN DE VIVIENDA	99.509,21 €	9.390,84 €	170.407,66 €	161.887,27 €	161.887,27 €
V PLAN DE VIVIENDA	12.847.506,15 €	961.772,40 €	8.921,30 €	8.475,23 €	8.475,23 €
VI PLAN DE VIVIENDA	0,00 €	589.798,32 €	92.256,50 €		
PARCELA 44	7.900.000,00 €	137.280,00 €	418.478,97 €	418.478,97 €	418.478,97 €
VII PLAN DE VIVIENDA	5.750.000,00 €	346.219,54 €	346.219,54 €	1.064.000,00 €	1.440.586,34 €
PRESTAMO 1,7 M€	1.660.051,61 €	43.277,43 €	1.660.051,61 €		
TOTAL	33.976.222,04 €	2.722.203,12 €	3.299.076,93 €	2.225.445,78 €	2.602.032,11 €

Por otra parte, una serie de sentencias judiciales condenatorias han derivado en la exigencia del pago de cantidades en concepto de principal, intereses de demora y costas. En concreto se trata de la condena por impago de rentas en varios ejercicios a Superficie Cartera de Inversiones S.A. (SCI) por la promoción de la C/ Frida Kahlo, cuyo derecho de superficie ya finalizó y ha pasado a propiedad de la EMV. Derivado de esas reclamaciones la Agencia de Vivienda Social (AVS) de la Comunidad de Madrid como responsable subsidiario ha debido hacer frente a varios pagos que, a su vez, ha reclamado judicialmente a la EMV.

Existe otra condena a la EMV por reclamaciones de postventa de la promoción de la C/ Sigrid, de la que se ha abonado una parte.

NECESIDAD DE IMPULSO A LA EMV. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Tal como se ha explicado anteriormente la demanda de vivienda asequible en el municipio es elevada, dada la situación del mercado, por lo que es necesario un impulso a la actividad de la EMV de forma que mejore la gestión de su parque actual e incremente la oferta disponible. Para ello se han definido los siguientes **objetivos estratégicos** en el periodo 2025-2028:

1.- Reducción de la morosidad injustificada por parte de personas inquilinas que carecen de situación de vulnerabilidad o que no experimenten circunstancias temporales de insolvencia. Se



pretende terminar con situaciones injustas que impiden el acceso a la vivienda a solicitantes inscritos en el Registro de la EMV.

2.- Mejora en la atención al mantenimiento preventivo de los edificios de viviendas en alquiler en beneficio de las familias residentes y para prolongar la vida de los inmuebles y reducir costes de gestión y de reparaciones.

3.- Desarrollar nuevas promociones de vivienda para incrementar la oferta asequible en distintos regímenes destinada a unidades de convivencia con rentas bajas, con especial atención al arrendamiento para personas jóvenes, con el fin de atender la demanda de inscritas en el Registro único de solicitantes de la EMV.

4.- Fortalecer la situación económico-financiera de la EMV para que pueda cumplir sus fines, afrontando obligaciones y racionalizando el gasto, así como mejorando los ingresos.

PLAN DE ACCIÓN

Para cumplir los objetivos estratégicos señalados se plantean una serie de acciones en el cuatrienio 2025-2028 que permitirán obtener mayores ingresos de explotación, generar otros nuevos, aliviar carga financiera y reducir costes.

1.- Reducción de la morosidad

Una actuación decidida para reducir gradualmente la morosidad (actualmente cercana al 15 %) tanto en el cobro de rentas como de cuotas de comunidad hasta alcanzar un porcentaje objetivo del 5 % al finalizar el cuatrienio, lo que supondrá un incremento de ingresos previsto de 658.836,54€ en el cuatrienio.

El Consejo de Administración de la EMV ha aprobado un procedimiento reglado para abordar los impagos, consistente en proponer a las personas inquilinas en situación de morosidad el aplazamiento y fraccionamiento de deudas, ayudas sociales y, si todo ello no diera resultado, en última instancia la recuperación de los inmuebles para su ofrecimiento a las personas inscritas en el Registro único como demandantes.

2.- Plan de mantenimiento preventivo

Tal como se previó en el Plan de Actuación, Inversión y Financiación de 2024 la EMV ha llevado a cabo un análisis y valoración técnica del mantenimiento en sus promociones, incorporando un necesario mantenimiento preventivo por el tiempo transcurrido desde su construcción, que irá



más allá del mantenimiento correctivo que se realiza a diario para garantizar la seguridad de las y los usuarios y el funcionamiento normalizado del edificio.

Se dispone ya de un Plan de mantenimiento integral anual que ejecute los trabajos y revisiones preventivas periódicas, para mantener las instalaciones en su funcionamiento normal reponiendo los elementos agotados o defectuosos, sustituyendo productos o piezas consumidos o desgastados, inspeccionando los elementos constructivos y las instalaciones, así como realizando las operaciones de limpieza necesarias para hacer operativas las canalizaciones y conductos expuestos a una suciedad persistente o temporal. Estas actuaciones preventivas, si bien suponen un coste, supondrán también una prolongación en la vida de los edificios y sus instalaciones y por lo tanto un ahorro en costes de reparaciones que actualmente tienen un peso importante.

Con el fin de aplicar dicho Plan se ha procedido a licitar un Acuerdo Marco que ha homologado a 9 empresas de servicios y obras con un presupuesto de 600.000€ en dos anualidades.

3.- Incremento de ingresos de explotación

Se prevé en primer lugar obtener mayores ingresos de explotación de los inmuebles con una actualización de las cuotas de comunidad para tratar de ir equilibrando ingresos y gastos, de forma que el desajuste existente se vaya reduciendo.

La incorporación al parque el año próximo de la promoción de 83 viviendas de la parcela P44 incrementará también los ingresos, así como el resto de promociones proyectadas a medida que se finalicen entre 2026 y 2028, en un importe previsto de 2.388.908,71€.

4.- Nuevas promociones de vivienda

Se está ya trabajando en próximas promociones de vivienda, tanto en venta como alquiler, con un total previsto de 525 nuevas viviendas, incluyendo las 83 de alquiler en construcción.

Se han identificado suelos idóneos de propiedad municipal y se ha estudiado su viabilidad técnica para definir una previsión a medio plazo de la labor de promoción, tal como se indica en el cronograma y se detalla más adelante en las previsiones financieras. Por ahora se dispone de estudios de tres parcelas municipales en las que se podrían edificar 442 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con un presupuesto estimado de ejecución material de algo más de 44 millones de euros. La previsión es que se licite la redacción de proyectos escalonadamente en los próximos meses, para iniciar al menos una de las promociones el año próximo y el resto a continuación.



Al tiempo se van a estudiar dos suelos más. Los ingresos esperados de la explotación de las nuevas promociones ascienden a 5.116.764,42€. En cuanto a las subvenciones de estas se ha estimado que sean de 8.000.000€ teniendo en cuenta las que están vigentes actualmente, aunque es previsible que mejoren en el futuro plan estatal de vivienda.

Cronograma de promociones de vivienda previstas por la EMV 2025-2028

PROMOCIONES	2025	2026	2027	2028
83 viviendas de alquiler P44	ENTREGA Y EXPLOTACIÓN			
93 viviendas en venta	LICITACIÓN E INICIO DE OBRA	ENTREGA Y VENTA		
159 viviendas en alquiler A		LICITACIÓN E INICIO DE OBRA	ENTREGA	EXPLOTACIÓN
190 viviendas en alquiler B			LICITACIÓN E INICIO DE OBRA	ENTREGA

5.- Ingresos por transferencia directa y prestación de servicios

Actualmente se produce un desequilibrio en la explotación de los inmuebles propiedad de la EMV como consecuencia de la falta de actualización de rentas y cuotas de comunidad, impagos y necesidades de mantenimiento extraordinario. La previsión del Plan es ir corrigiendo gradualmente este desequilibrio mejorando los ingresos y reduciendo gastos, pero se considera necesaria una transferencia directa temporal por parte del Ayuntamiento con el fin de corregir la situación y atender especialmente las necesidades del plan de mantenimiento. Se ha previsto una cuantía de 400.000€.

La EMV realiza servicios y prestaciones a favor del Ayuntamiento, tales como la cesión de espacios en el edificio ATRIO y locales, la gestión del proyecto COHABITA de acompañamiento a tres cooperativas de cesión de derecho de uso en suelo dotacional cedido por el Ayuntamiento,



apoyo en distintos programas municipales o asistencia técnica en materia de vivienda a la Concejalía, sin que esta labor haya sido remunerada. Y en el caso del Pacto por la Cañada Real la EMV viene desarrollando labores de captación de viviendas, reforma y adaptación, así como custodia de las mismas, que implican unos costes materiales y de gestión que no se compensan desde el Ayuntamiento y que serán mayores a partir de que se implemente el nuevo convenio suscrito entre diferentes administraciones para el realojo.

Todas estas prestaciones en un futuro deben formalizarse a través de encargo a medio propio previa definición de su alcance, duración y de las tarifas a aplicar (a precio de coste), tal como se regula en el artículo 32 de la Ley de Contratos del Sector Público, y con la imputación de los gastos externos en que sea preciso incurrir para desarrollar la prestación.

También se propone un convenio con el Ayuntamiento para el uso del edificio ATRIO, donde el Ayuntamiento se hace cargo de los gastos de determinados suministros y servicios (luz, gas, conserjería matutina...) a cambio del uso de los espacios cedidos, todo ello previa valoración, con el detalle siguiente:

- Suministros de agua, luz y gas:	74.075,54€
- Limpieza y jardinería:	35.656,30€
- Conserjería de mañanas:	36.000,00€
- Alarmas y cámaras de vigilancia:	12.000,00€
- Teléfono y red internet:	18.000,00€
- Mantenimiento de instalaciones:	20.124,58€

La previsión de ahorro para la EMV, gracias a este acuerdo, se calcula en 800.000€ en el periodo.

6.- Valorización patrimonial

Se continuará con las ventas de locales y plazas de aparcamiento, actuales y futuras (en nuevas promociones) y se prevé la enajenación de la parcela de uso terciario Capa Negra. Asimismo, se pretende la puesta en valor del edificio de La Posada del Alcalde.

La estimación de ingresos por estos conceptos, en los cuatro años, es de 2.827.233€.

7.- Reducción de las obligaciones financieras

Desde la EMV se ha propuesto un plan de aplazamiento y fraccionamiento de las deudas a la AVS que no ha llegado a concretarse.



La comunidad de propietarios de la C/ Sigrid no ha respondido a la propuesta de pago aplazado de la cantidad pendiente de abono por la sentencia condenatoria. Se prevé insistir.

La evolución favorable que se espera en los tipos de interés en ese periodo supondrá un ahorro de costes financieros en los préstamos promotores.

8.- Ampliación de capital y cancelación de obligaciones pendientes de la EMV con el Ayuntamiento

Se considera necesaria una ampliación de capital dineraria mediante aportación del socio único que dote de liquidez con el fin de anticipar la consecución de los objetivos estratégicos marcados, sin tener que esperar a la obtención de recursos mediante ventas o incrementos de ingresos de explotación que se pueden demorar. La urgencia de reforzar la labor de la EMV para responder a las necesidades señaladas en materia de vivienda asequible, justifican esta solicitud, además de la existencia de gastos continuados no compensados de la EMV a favor del Ayuntamiento.

Respecto de la cuantificación de la ampliación de capital se ha estimado que se requerirían fondos para cancelación parcial de deuda externa, la contratación inmediata de al menos un proyecto de ejecución y acometer obras de mantenimiento correctivo urgentes en las promociones.

Por otra parte, se debe abordar la cancelación de obligaciones con el Ayuntamiento, tales como el préstamo para pago a proveedores (RDL 4/2012) que se realizó a favor de la EMV, los dividendos no liquidados, el préstamo realizado por el Ayuntamiento a la EMV para complementar el préstamo promotor de la P44 y otros servicios prestados, que figuran en el pasivo del Balance. Se propone la compensación de créditos (deudas no tributarias) mediante ampliación de capital, tal como prevé el artículo 301 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por un valor equivalente a favor del Ayuntamiento como acreedor que, en última instancia, es el socio único del ente dependiente, sectorizado como administración pública con el que consolida cuentas.

En cuanto al resto de obligaciones se plantea aplazar y fraccionar los tributos y su pago con recursos propios a medida que se disponga de ellos.

EVOLUCIÓN PREVISTA

Con estas actuaciones se hará frente a la deuda en los próximos ejercicios, tanto de los préstamos de promoción como del resto de deuda externa, mediante cancelaciones con recursos



obtenidos de ventas de patrimonio, ampliación de capital o, si ello no fuese suficiente, a través de planes de pago fraccionado con recursos propios como los propuestos a la AVS (en relación a la deuda de la promoción de Frida Kahlo) y a RIVAMADRID. También se proponen planes similares para la deuda con AVS en Avenida José Hierro 34 o para la deuda con la comunidad de la Calle Sigrid.

Se prevé que los mayores ingresos propios en las promociones existentes y en las nuevas, unido a las ventas, así como la generación de nuevos ingresos por transferencias, servicios prestados y encargos, permitirán afrontar gastos extraordinarios de mantenimiento y desarrollar nuevos proyectos de promociones de vivienda asequible, así como incrementar la plantilla en al menos una auxiliar y una administrativa, que se consideran imprescindibles para una correcta gestión.

El conjunto de medidas propuestas, permitirán una mejora en la labor de gestión y explotación del patrimonio de la EMV, pero también la nueva promoción de vivienda y el desarrollo de encargos que pueda realizar puntualmente la EMV para el Ayuntamiento.



CUADRO DE INGRESOS

	2025						2026	2027	2028	
	TOTAL COSTE	GASTOS REPERCUTIBLES	GASTOS NO REPERCUTIBLES	INGRESOS DE COMUNIDADES + TRIBUTOS	IMPAGADOS SOBRE COMUNIDAD	% IMPAGADOS	MARGEN COMUNIDADES SOBRE GASTOS REPERCUTIBLES	MARGEN COMUNIDADES SOBRE GASTOS REPERCUTIBLES	MARGEN COMUNIDADES SOBRE GASTOS REPERCUTIBLES	MARGEN COMUNIDADES SOBRE GASTOS REPERCUTIBLES
I PLAN DE VIVIENDA	506.197,63	305.277,58	200.920,05	295.536,09	35.464,33	12%	-45.205,83	-34.761,36	-23.788,82	-12.249,28
II PLAN DE VIVIENDA	71.167,94	68.398,66	2.769,28	17.328,09	2.079,37	12%	-53.149,94	-53.547,54	-53.934,38	-54.308,58
III PLAN DE VIVIENDA	436.044,54	313.111,88	122.932,66	111.193,45	13.343,21	12%	-215.261,64	-215.297,05	-215.213,07	-214.996,65
IV PLAN DE VIVIENDA	78.717,33	74.035,61	4.681,72	20.084,78	2.410,17	12%	-56.361,00	-56.716,97	-57.058,36	-57.382,96
V PLAN DE VIVIENDA	547.571,91	442.121,18	105.450,74	195.285,42	23.434,25	12%	-270.270,01	-268.176,45	-265.830,11	-263.207,19
VI PLAN DE VIVIENDA	96.408,80	80.188,69	16.220,11	55.695,58	6.683,47	12%	-31.176,58	-29.661,40	-28.055,77	-26.352,52
CALLE LA PAZ	905,43	179,36	726,07	358,72	43,05		136,31	152,81	170,03	188,02
POSADA DEL ALCALDE	2.823,24	0,00	2.823,24		0,00	0%		0,00	0,00	0,00
LOCALES SEDE	208.322,59	137.712,20	70.610,39	14.134,88	1.696,19	12%	-123.577,32	-127.236,20	-129.222,88	-131.232,67
VIVIENDAS REALOJO EXTERNAS	13.520,06	0,00	13.520,06		0,00	12%		0,00	0,00	0,00
PLAN DE APARCAMIENTOS	151.934,34	146.995,42	4.938,92	81.719,32	9.806,32	12%	-75.082,42	-73.446,04	-71.688,69	-69.800,08
TOTALES	2.113.613,81	1.568.020,57	545.593,24	791.336,32	94.960,36		-869.948,43	-858.690,19	-844.622,04	-829.341,91

	2025							2026	2027	2028
	INGRESOS DE COMUNIDADES + TRIBUTOS	INGRESOS TOTAL ALQUILERES (RENTA)	INGERSOS FOTOLTAICA	TOTAL IMPAGADOS	% IMPAGADOS	TOTAL INGRESOS BRUTOS	TOTAL INGRESOS NETOS (REALES)	TOTAL INGRESOS REALES	TOTAL INGRESOS REALES	TOTAL INGRESOS REALES
I PLAN DE VIVIENDA	295.536,09	1.368.937,04	51.157,40	199.736,77	12%	1.664.473,12	1.464.736,35	1.919.417,13	2.031.805,11	2.148.863,74
II PLAN DE VIVIENDA	17.328,09	235.787,82	0,00	30.373,91	12%	253.115,91	222.742,00	255.110,99	270.752,06	287.030,91
III PLAN DE VIVIENDA	111.193,45	1.220.905,29	36.668,92	164.252,12	12%	1.332.098,74	1.144.895,44	1.396.086,20	1.479.661,02	1.566.634,37
IV PLAN DE VIVIENDA	20.084,78	150.315,83	0,00	20.448,07	12%	170.400,61	149.952,53	180.583,99	191.555,75	202.978,98
V PLAN DE VIVIENDA	195.285,42	1.500.874,94	0,00	203.539,24	12%	1.696.160,36	1.486.982,78	1.792.655,78	1.901.624,80	2.015.075,45
VI PLAN DE VIVIENDA	55.695,58	272.735,48	0,00	39.411,73	12%	328.431,06	289.019,33	365.891,83	387.930,53	410.883,97
CALLE LA PAZ	358,72	7.938,70		995,69		8.297,42	7.301,73	8.143,04	8.644,78	9.166,88
POSADA DEL ALCALDE		2.823,24			0%	2.823,24		2.964,40	3.112,62	3.268,25
LOCALES SEDE	14.134,88	53.181,12		0,00	12%	67.316,00	53.181,12	85.523,42	89.799,60	94.289,57
VIVIENDAS REALOJO EXTERNAS		12.600,00			12%	12.600,00		13.230,00	13.891,50	14.586,08
PLAN DE APARCAMIENTOS	81.719,32	282.590,24	0,00	40.828,88	12%	364.309,56	320.592,41	429.542,89	454.898,78	481.328,52
TOTALES	791.336,32	5.108.689,69	87.826,32	699.586,41		5.900.026,00	5.139.403,69	6.449.149,66	6.833.676,54	7.234.106,73





Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS PREVISIONAL 2025-2028

	<u>Ejercicio 2025</u>	<u>Ejercicio 2026</u>	<u>Ejercicio 2027</u>	<u>Ejercicio 2028</u>
A) OPERACIONES CONTINUADAS				
1. Importe neto de la cifra de negocio	1.170.151,00	17.010.000,00	270.000,00	270.000,00
a) Ventas	1.170.151,00	17.010.000,00	270.000,00	270.000,00
b) Prestaciones de Servicios	-	-	-	-
2. Var. Existencias productos terminados	11.872.076,82	3.826.219,54	19.794.000,00	9.748.341,00
3. Trabajos realizados empresa su activo	-	-	-	-
4. Aprovisionamientos	- 15.469.139,01	- 17.976.641,78	- 21.769.562,76	- 12.508.232,43
a) Consumo mercaderías	- 12.527.819,42	- 15.350.000,00	- 19.100.000,00	- 9.600.000,00
b) Trabajos realizados por otras empresas.	- 2.941.319,59	- 2.626.641,78	- 2.669.562,76	- 2.908.232,43
5. Otros ingresos de explotación	7.214.137,87	8.189.775,84	8.500.611,06	10.021.409,88
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	5.970.843,08	6.869.482,91	7.180.318,13	8.701.116,95
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.243.294,79	1.320.292,93	1.320.292,93	1.320.292,93
6. Gastos de Personal	- 99.128,54	- 99.128,54	- 99.128,54	- 99.128,54
a) Sueldos, salarios y asimilados	- 77.263,34	- 77.263,34	- 77.263,34	- 77.263,34
b) Cargas sociales	- 21.865,20	- 21.865,20	- 21.865,20	- 21.865,20
7. Otros Gastos de explotación	- 1.570.652,44	- 2.254.156,48	- 1.768.186,38	- 1.749.742,15
a) Servicios exteriores	- 437.573,16	- 645.023,63	- 656.230,33	- 669.354,93
b) Tributos	- 433.492,86	- 944.525,76	- 480.579,32	- 480.579,32
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	- 699.586,41	- 664.607,09	- 631.376,74	- 599.807,90
d) Otros gastos de gestión corriente	-	-	-	-
8. Amortización del Inmovilizado	- 1.680.929,78	- 1.680.929,78	- 1.680.929,78	- 1.680.929,78
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	244.337,24	3.679.309,12	179.309,12	179.309,12
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	-	-	-	-
12. Otros Resultados	-	-	-	-
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11)	1.680.853,16	10.694.447,92	3.426.112,72	4.181.027,09
14. Ingresos Financieros	-	-	-	-
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	-	-	-	-
b2) De terceros	-	-	-	-
15. Gastos financieros.	- 960.782,09	- 931.928,11	- 1.622.145,06	- 1.568.483,18
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-
b) Por deudas con terceros	- 960.782,09	- 931.928,11	- 1.622.145,06	- 1.568.483,18
c) Por actualización de provisiones	-	-	-	-
A.2) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)	- 960.782,09	- 931.928,11	- 1.622.145,06	- 1.568.483,18
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	720.071,07	9.762.519,81	1.803.967,66	2.612.543,92
17. Impuestos sobre beneficios	- 3.051,78	- 24.406,30	- 6.065,28	- 7.952,57
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUAD.	717.019,29	9.738.113,51	1.797.902,38	2.604.591,35
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+18)	717.019,29	9.738.113,51	1.797.902,38	2.604.591,35





DESCRIPCIÓN	2016	2017	2018	2019	2020
ALQUILER DE PATRIMONIO	2.210.794,69	2.352.253,38	2.391.233,59	2.625.803,68	9.580.165,34
I PLAN DE VIVIENDA	506.197,66	515.321,62	526.548,05	537.161,01	2.086.348,34
II PLAN DE VIVIENDA	71.167,94	72.591,30	74.043,12	75.523,99	293.326,35
III PLAN DE VIVIENDA	436.044,54	444.755,43	453.660,74	462.733,95	1.797.204,66
IV PLAN DE VIVIENDA	78.717,33	80.291,68	81.897,51	83.535,46	324.441,98
V PLAN DE VIVIENDA	547.571,91	558.523,35	569.693,82	581.087,70	2.256.876,78
VI PLAN DE VIVIENDA	96.408,80	98.336,98	100.303,72	102.309,79	397.359,28
CALLE LA PAZ	905,43	923,54	942,01	960,85	3.731,83
POSADA DEL ALCALDE	2.823,24	2.879,70	2.937,30	2.996,04	11.636,29
RENTA SOCIAL	300.000,00	300.000,00	300.000,00	300.000,00	1.200.000,00
VIVIENDAS REALOJO EXTERNAS Y ALARMAS	19.023,49	19.403,96	19.792,04	20.187,88	78.407,37
PLAN DE APARCAMIENTOS	151.934,34	154.973,03	158.072,49	161.233,94	626.213,79
PARCELA 44		103.242,80	103.242,80	103.242,80	309.728,41
PARCELA 140 VIVIENDAS ALQUILER				194.890,27	194.890,27
GASTOS EDIFICIO ATRIO	161.959,16	165.198,34	168.502,31	171.872,36	667.532,17
VIGILANCIA Y CONSERJERIA	81.954,87	83.593,97	85.265,85	86.971,16	337.785,85
LIMPIEZA Y JARDINERIA	10.516,22	10.726,54	10.941,08	11.159,90	43.343,74
MANTENIMIENTOS	5.652,52	5.765,57	5.880,88	5.998,50	23.297,47
TRIBUTOS SEDE: VADO	1.628,00	1.660,56	1.693,77	1.727,65	6.709,98
SEGUROS SEDE (OFICINA Y EDIFICIO)	8.833,51	9.010,18	9.190,38	9.374,19	36.408,27
MANTENIMIENTO PROGRAMA ERP	31.826,88	32.463,42	33.112,69	33.774,94	131.177,92
GESTOR DE EXPEDIENTES	21.547,16	21.978,10	22.417,67	22.866,02	88.808,95
GASTOS ESTRUCTURA Y FUNCIONAMIENTO	328.886,87	335.464,61	342.173,90	349.017,38	1.355.542,77
LIMPIEZA Y JARDINERIA	7.011,02	7.151,24	7.294,27	7.440,15	28.896,68
MANTENIMIENTOS (FOTOCOPIADORA+EXTINTORES+ASCENSORES+ANILIN+FUENTE DE AGUA+FOTOVOLTAICA+RIVAMADRID)	35.415,24	36.123,54	36.846,02	37.582,94	145.967,74
SUMINISTROS	45.636,66	46.549,39	47.480,38	48.429,99	188.096,42
NOTARIA REGISTRO GASTO SERVICIO JURIDICO, CONTRATACIÓN, FISCAL, LABORAL Y PROCURADORES	104.598,09	106.690,05	108.823,85	111.000,33	431.112,32
PUBLICIDAD, MATERIAL DE OFICINA, SERVICIOS POSTALES, MENSAJERIA	42.162,01	43.005,25	43.865,36	44.742,66	173.775,28
SEGUROS (PROMOTOR)	11.885,61	12.123,32	12.365,79	12.613,10	48.987,83
TRIBUTOS SEDE: IBI Y TASA DE RESIDUOS	51.644,87	52.677,77	53.731,32	54.805,95	212.859,91
COMISIONES BANCARIAS	16.083,03	16.404,69	16.732,79	17.067,44	66.287,96
ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE GESTORES PUBLICOS DE VIVIENDA Y SUELO (AVS)	2.705,04	2.759,14	2.814,32	2.870,61	11.149,11
GASTOS ORGANOS DE GOBIERNO	11.745,30	11.980,21	12.219,81	12.464,21	48.409,52
OTROS GASTOS	77.349,96	77.349,96	77.349,96	77.349,96	309.399,84
ARRU COVIBAR	77.349,96	77.349,96	77.349,96	77.349,96	309.399,84
IMPUESTOS	460.980,13	928.285,16	460.980,13	460.980,13	2.311.225,55
IRPF	34.566,64	34.566,64	34.566,64	34.566,64	138.266,56
FOTOVOLTAICA	5.558,73	5.558,73	5.558,73	5.558,73	22.234,92
IVA	375.854,76	375.854,76	375.854,76	375.854,76	1.503.419,04
IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA	45.000,00	510.000,00	45.000,00	45.000,00	645.000,00
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES		2.305,03			
DEUDA EXTERNA	1.737.897,84	1.737.897,84	1.737.897,84	1.737.897,84	6.951.591,37
DEUDA EXTERNA	1.737.897,84	1.737.897,84	1.737.897,84	1.737.897,84	6.951.591,37
CUOTAS PRESTAMOS HIPOTECARIOS. CAPITAL + INTERESES	2.722.203,12	3.299.076,93	2.225.445,78	2.602.032,11	10.848.757,94
I PLAN DE VIVIENDA	614.473,80	583.750,11	554.562,60	554.562,60	2.307.349,12
II PLAN DE VIVIENDA	19.990,80	18.991,26	18.041,70	18.041,70	75.065,45
IV PLAN DE VIVIENDA	9.390,84	170.407,66	161.887,27	161.887,27	503.573,04
V PLAN DE VIVIENDA	961.772,40	8.921,30	8.475,23	8.475,23	987.644,16
VI PLAN DE VIVIENDA	589.798,32	92.256,50	0,00	0,00	682.054,82
PARCELA 44	137.280,00	418.478,97	418.478,97	418.478,97	1.392.716,90
PRESTAMO 1,7 M€	43.277,43	1.660.051,61			
PARCELA 93 VIVIENDAS	346.219,54	346.219,54			692.439,07
PARCELA 140 VIVIENDAS A			532.000,00	518.341,00	1.050.341,00
PARCELA 140 VIVIENDAS B			532.000,00	922.245,34	1.454.245,34
GASTOS DE PERSONAL	292.303,48	296.166,98	300.107,75	304.127,33	1.192.705,54
SUELDOS Y SALARIOS	77.263,34	77.263,34	77.263,34	77.263,34	309.053,36
SEGURIDAD SOCIAL	21.865,20	21.865,20	21.865,20	21.865,20	87.460,80
GASTOS PERSONAL RIVAMADRID. DECRETO ALCALDIA 68/16	193.174,94	197.038,44	200.979,21	204.998,79	796.191,38
OTROS	1.158.530,45	4.498.530,45	4.498.530,45	698.530,45	10.854.121,79
CONCURSO REDACCION DE PROYECTO 93 VIVIENDAS	460.000,00				460.000,00
TRIBUTOS PEDIENTES DE PAGO AL AYUNTAMIENTO. FRACCIONAMIENTO A 4 AÑOS	598.530,45	598.530,45	598.530,45	598.530,45	2.394.121,79
DINAMIZACIÓN ECONOMÍA MUNICIPAL	100.000,00	100.000,00	100.000,00	100.000,00	400.000,00
PARCELA 140 VIVIENDAS PARCELA A. APORTACIÓN 20% INICIAL		3.800.000,00			3.800.000,00
PARCELA 140 VIVIENDAS PARCELA B. APORTACIÓN 20% INICIAL			3.800.000,00		3.800.000,00
TOTAL GASTOS	9.150.905,70	13.690.223,66	12.202.221,71	9.027.691,24	44.071.042,31



INGRESOS	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2018	IMPORTE
INGRESOS ALIENACIONES NETO DE IMPAGADOS	5.192.533,59	7.538.770,95	7.427.339,88	9.017.325,75	28.651.982,00
I PLAN DE VIVIENDA	1.464.736,35	1.919.417,13	2.031.805,11	2.148.863,74	7.564.822,32
II PLAN DE VIVIENDA	222.742,00	255.110,99	270.752,06	267.030,91	1.035.635,95
III PLAN DE VIVIENDA	1.144.895,44	1.396.086,20	1.479.661,02	1.566.634,37	5.587.277,03
IV PLAN DE VIVIENDA	149.952,53	180.583,99	191.555,75	202.978,98	725.071,26
V PLAN DE VIVIENDA	1.486.982,78	1.792.655,78	1.901.624,80	2.015.075,45	7.196.338,81
VI PLAN DE VIVIENDA	289.019,33	365.891,83	387.930,53	410.883,97	1.453.725,67
CALLE LA PAZ	7.301,73	8.143,04	8.644,78	9.166,88	33.256,43
POSADA DEL ALCALDE	0,00	2.964,40	3.112,62	3.268,25	9.345,28
LOCALES SEDE	53.181,12	85.523,42	89.799,60	94.289,57	322.793,71
VIVIENDAS REALOJO EXTERNAS	0,00	13.230,00	13.891,50	14.586,08	41.707,58
PLAN DE APARCAMIENTOS	320.592,41	429.542,89	454.898,78	481.328,52	1.686.362,60
INGRESO SUMINISTRO GIMNASIO SEDE	53.130,00	54.192,60	55.276,45	56.381,98	218.981,03
PARCELA 44		532.436,69	532.436,69	532.436,69	1.597.310,06
PARCELA 140 VIMENDAS A				1.194.454,35	1.194.454,35
TRANSFERENCIA DEL AYUNTAMIENTO	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	1.600.000,00
TRANFERENCIA	400.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	1.600.000,00
VENTA DE PATRIMONIO	9.194.499,05	2.595.000,00	270.000,00	270.000,00	12.329.499,05
VENTA DE 5 LOCALES VI PLAN	900.151,00				900.151,00
VENTAS APARCAMIENTOS Y PLAZAS NO VINCULADAS	270.000,00	270.000,00	270.000,00	270.000,00	1.080.000,00
VENTA DE CAPANEGRA	8.024.348,05				8.024.348,05
VENTA 93 VIVIENDAS		2.325.000,00			2.325.000,00
SUBVENCIONES	77.349,96	4.077.349,96	4.077.349,96	77.349,96	8.309.399,84
SUBVENCIÓN ARRU COVIBAR	77.349,96	77.349,96	77.349,96	77.349,96	309.399,84
SUBVENCIÓN CONSTRUCCIÓN PARCELAS ALQUILER		4.000.000,00	4.000.000,00		8.000.000,00
OTROS	20.301,09	0,00	16.035,99	14.148,70	50.485,78
IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	20.301,09		16.035,99	14.148,70	50.485,78
TOTAL INGRESOS	14.884.683,79	14.108.128,91	12.184.775,63	9.778.878,41	50.956.466,75
CASH-FLOW	5.733.778,09	6.151.683,35	6.134.237,27	6.885.424,44	6.885.424,44





Una vez cerrado el debate, la propuesta presentada se somete a votación con el siguiente resultado:

-Votos a favor= 6 votos

- 1º.- DOÑA AÍDA CASTILLEJO PARRILA
- 2º.- DOÑA YASMÍN ELENA MANJI CARRO
- 3º.- DON JOSÉ LUIS ALFARO GONZÁLEZ
- 4º.- DOÑA MARÍA ISABEL LLANOS NÚÑEZ.
- 5º.- VOTO DE DOÑA PILAR GABINA ALONSO GARCÍA
- 6º.- VOTO DELEGADO DE DOÑA AÍDA CASTILLEJO PARRILLA VOTA EN NOMBRE DE VICTOR DANIEL ARCHILLA PRAT, POR DELEGACIÓN DE ESTE

-Votos en contra= 1 voto

- 1º.- DON ALVARO GARRUCHO DÍAZ- PAVÓN

Por consiguiente, la propuesta resulta aprobada por mayoría absoluta, quedando aprobado el primer segundo del día Plan Estratégico de la EMV 2025-2028.

3º.- Informe-propuesta de Gerencia sobre ampliación de capital

De:GERENCIA EMV

Destino: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EMV

ASUNTO: INFORME SOBRE AMPLIACIÓN DE CAPITAL SOCIAL DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID, S.A. POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS Y POR APORTACIÓN DINERARIA DEL SOCIO ÚNICO

El presente informe tiene por objeto proponer al socio único de la sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA RIVAS VACIAMADRID, S.A. (EMV), una operación de ampliación del capital social de la sociedad en parte por compensación de créditos y en parte por aportación dineraria.

En el primer caso la ampliación de capital tiene por finalidad compensar la deuda no tributaria, vencida líquida y exigible, que la EMV tiene con su socio único, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, a 31 de diciembre de 2023.





La empresa realizaría una mera formalidad contable del paso de deuda no tributaria a capital social en la que no se produce salida de tesorería. La deuda no tributaria está compuesta por dividendos, principal e intereses de préstamos de RDL4/2012 y 8/2013, deuda por la gestión de patrimonio titularidad de EMV, facturas de teléfono y un préstamo a corto plazo, que en total asciende a 15.786.171,70€ tal como se reflejó en las cuentas anuales de 2023.

Dichos créditos cumplen los requisitos establecidos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, es decir, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles y el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

El artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 1 de julio) establece respecto al aumento por compensación de créditos:

Artículo 301. Aumento por compensación de créditos.

3. En la sociedad anónima, al tiempo de la convocatoria de la junta general se pondrá también a disposición de los accionistas en el domicilio social una certificación del auditor de cuentas de la sociedad que, acredite que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar. Si la sociedad no tuviere auditor de cuentas, la certificación deberá ser expedida por un auditor nombrado por el Registro Mercantil a solicitud de los administradores.

4. En el anuncio de convocatoria de la junta general, deberá hacerse constar el derecho que corresponde a todos los socios de examinar en el domicilio social el informe de los administradores y, en el caso de sociedades anónimas, la certificación del auditor de cuentas, así como pedir la entrega o el envío gratuito de dichos documentos.

5. El informe de los administradores y, en el caso de las sociedades anónimas, la certificación del auditor se incorporará a la escritura pública que documento la ejecución del aumento.

Por lo anteriormente expuesto, y a fin de cumplir con los plazos establecidos en la norma, se llevaría a cabo la ampliación de capital social referida una vez ya formuladas las cuentas anuales ante el Consejo de Administración, y habiendo sido éstas verificadas por el auditor, informe necesario para el objeto de la presente la ampliación de capital social en los términos que se indican a continuación.

En cuanto a la operación de ampliación del capital social de la sociedad por aportación dineraria, la Gerencia de la EMV considera necesaria una aportación del socio único, tal como se prevé en el artículo 299 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010, de 1 de julio) que dote de liquidez a la sociedad con el fin de anticipar la consecución de los objetivos estratégicos marcados en el Plan estratégico 2025-2028, sin tener que esperar a la obtención de recursos mediante ventas o incrementos de ingresos de explotación que se pueden demorar. La urgencia de reforzar la labor de la EMV, para responder a las necesidades señaladas en dicho Plan en materia de vivienda





asequible, justifican esta solicitud, teniendo en cuenta además la existencia de gastos continuados de la EMV a favor del Ayuntamiento y no compensados.

Respecto de la cuantificación de la ampliación de capital se ha estimado que se requerirían fondos para la contratación inmediata de al menos un proyecto de ejecución y acometer obras de mantenimiento correctivo urgentes en las promociones de vivienda de alquiler, así como hacer frente a otras obligaciones. Se ha estimado necesario un importe de 1.999.994,80€.

Al presente Consejo de Administración se trae la propuesta para acordar dar traslado a la Junta General de la sociedad la aprobación de ampliación de capital social y modificación estatutaria en los términos que se indican más adelante.

Una vez adoptado el acuerdo por la Junta General de la EMV, se elevará a público ante Notario, y se procederá a la correspondiente inscripción en el Registro Mercantil.

En cuanto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la operación está exenta, tanto en su modalidad de Operaciones Societarias como de la modalidad Actos Jurídicos Documentados.

Esquema de las operaciones

Se procede a la ampliación del capital social de la compañía mediante la creación de nuevas acciones que serán suscritas por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, socio único de la sociedad, mediante la compensación de créditos, por un importe de 15.786.171,70 Euros, según balance aprobado correspondiente al año 2023 y verificado por el auditor de la compañía.

La EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID, S.A., como contrapartida de la operación mencionada anteriormente, realizará una ampliación de su capital social, por un importe de QUINCE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y UNO CON SETENTA CÉNTIMOS (15.786.171,70.-€), mediante la emisión de 2.587.897 nuevas acciones, cada una de un valor nominal de 6,10 Euros, que serán entregadas al único socio.

Por otra parte, se procede a la ampliación del capital social de la compañía mediante la creación de nuevas acciones que serán suscritas por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, socio único de la sociedad, mediante aportación de 1.999.994,80 Euros.

La EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID, S.A., como contrapartida de la operación mencionada anteriormente, realizará una ampliación de su capital social, por un importe de UN MILLÓN NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON OCHENTA CÉNTIMOS DE EURO (1.999.994,80.-€), mediante la emisión de 327.868 nuevas acciones, cada una de un valor nominal de 6,10





Euros, que serán entregadas al único socio.

Como consecuencia de las ampliaciones de capital, se modificará el artículo correspondiente a la cifra de capital social de los Estatutos sociales¹ quedando en los siguientes términos:

¹ REDACCIÓN ACTUAL DEL ARTÍCULO:

“ARTÍCULO 5º.- CAPITAL SOCIAL.

El Capital Social está fijado en la cantidad de seis millones ciento treinta y nueve mil setecientos cuatro euros con noventa céntimos) (6.139.704,90.-€), estando dividido y representado por 1.006.509 acciones nominativas de seis euros con diez céntimos de euro (6,10 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 1.006.509, ambos inclusive, constituyendo una sola clase y serie.

Las acciones representativas del Capital social se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid es titular exclusivo de las acciones que lo componen, no pudiendo el Capital Social ser transferido ni destinado a finalidad distinta del objeto de esta empresa, pero sí ampliado o disminuido de acuerdo con las disposiciones legales.

En su caso, las nuevas acciones pertenecerán íntegramente al Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.”

“ARTÍCULO 5º.- CAPITAL SOCIAL.

El Capital Social está fijado en la cantidad de VEINTITRÉS MILLONES NOVECIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO CON CUARENTA CÉNTIMOS (23.925.871,40

€), estando dividido y representado por 3.922.274 acciones nominativas de seis euros con diez céntimos de euro (6,10 €) de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 3.922.274, ambos inclusive, constituyendo una sola clase y serie.

Las acciones representativas del Capital social se encuentran íntegramente suscritas y desembolsadas por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.

En consecuencia, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid es titular exclusivo de las acciones que lo componen, no pudiendo el Capital Social ser transferido ni destinado a finalidad distinta del objeto de esta empresa, pero sí ampliado o disminuido de acuerdo con las disposiciones legales.

En su caso, las nuevas acciones pertenecerán íntegramente al Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.”





Una vez cerrado el debate, la propuesta presentada se somete a votación con el siguiente resultado:

-Votos a favor= 6 votos

- 1º.- DOÑA AÍDA CASTILLEJO PARRILA
- 2º.- DOÑA YASMÍN ELENA MANJI CARRO-
- 3º.- DON JOSÉ LUIS ALFARO GONZÁLEZ
- 4º.- DOÑA MARÍA ISABEL LLANOS NÚÑEZ.
- 5º.- VOTO DE DOÑA PILAR GABINA ALONSO GARCÍA
- 6º.- VOTO DELEGADO DE DOÑA AÍDA CASTILLEJO PARRILLA VOTA EN NOMBRE DE VICTOR DANIEL ARCHILLA PRAT, POR DELEGACIÓN DE ESTE

-Votos en contra= 1 voto

- 1º.- DON ALVARO GARRUCHO DÍAZ- PAVÓN

Por consiguiente, la propuesta resulta aprobada por mayoría absoluta, resultando la adopción del tercer punto del orden del día **Ampliación de capital por compensación de créditos y dineraria.**

Y siendo las diecisiete horas y diez minutos (17:10h.) , se pone fin a la presente reunión, de la que levanto el presente acta, en Rivas Vaciamadrid, en el lugar y fecha supra referidos

LA PRESIDENTA,
DOÑA AIDA CASTILLEJO PARRILLA

EL SECRETARIO DEL CONSEJO
DON JUAN RAMÓN GARRIDO SOLÍS

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

