Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.

Cuentas anuales abreviadas e Informe de Gestión

Ejercicio 2024

BALANCE ABREVIADO

BALANCE DEL EJERCICIO 2024
Expresado en euros

ACTIVO	Notas de la memoria	2024	2023
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**15.224.719,95**	**14.819.833,77**
I. Inmovilizado intangible	5	7.680,57	10.243,91
II. Inmovilizado material	4	60.226,16	58.969,91
III. Inversiones Inmobiliarias	6	15.086.439,44	14.684.863,28
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	70.373,78	65.756,67
B) ACTIVO CORRIENTE		**12.412.020,07**	**12.512.307,40**
II. Existencias	10	**9.567.202,25**	**9.804.921,73**
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**8**	**689.863,69**	**1.632.716,67**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		86.313,06	192.521,83
3. Otros deudores		603.550,63	**1.440.194,84**
V. Inversiones financieras a corto plazo	8		
VI. Gastos anticipados		13.361,52	11.393,56
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		2.141.592,61	1.063.275,44
TOTAL ACTIVO		**27.636.740,02**	**27.332.141,17**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2024	2023
A) PATRIMONIO NETO		**19.610.235,04**	**19.720.299,98**
A.1) Fondos propios	11	**18.921.518,87**	**19.017.228,17**
I. Capital social		1.517.419,43	1.517.419,43
1. Capital escriturado		1.517.419,43	1.517.419,43
III. Reservas		17.398.821,54	17.497.568,49
IV. Resultado del ejercicio	17.2	5.277,90	2.240,25
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	**688.716,17**	**703.071,81**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**5.807.146,17**	**5.771.781,58**
I. Provisiones a largo plazo	15	239.033,28	**267.033,28**
II. Deudas a largo plazo	9	**5.568.112,89**	**5.504.748,30**
1. Deudas con entidades de crédito		5.362.703,64	5.440.202,48
3. Otros pasivos financieros		205.409,25	64.545,82
C) PASIVO CORRIENTE		**2.219.358,81**	**1.840.059,61**
II. Provisiones a corto plazo		**7.698,98**	**5.521,79**
III. Deudas a corto plazo	9	**667.315,13**	**1.024.508,33**
1. Deudas con entidades de crédito		201.373,95	698.262,90
3. Otros pasivos financieros		465.941,18	326.245,43
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	**1.544.344,70**	**812.614,29**
1. Proveedores		741.727,96	717.693,68
2. Otros acreedores		802.616,74	92.335,81
		27.636.740,02	**27.332.141,17**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

Expresado en euros

	Notas de la memoria	2024	2023
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios.		961.753,65	904.345,33
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		534.841,21	98.747,31
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.			
4. Aprovisionamientos.	14	-304.894,44	-120.530,49
5. Otros ingresos de explotación.		1.859.591,07	2.725.891,34
6. Gastos de personal.	14	-1.510.635,55	-1.294.482,02
7. Otros gastos de explotación.		-1.228.707,54	-2.312.286,20
8. Amortización del inmovilizado.	4, 5 y 6	-312.816,36	-287.963,49
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.			
10. Excesos de provisiones.	15		145,42
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.	6	48.781,59	64.648,49
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio			
13. Otros resultados.	14	279.915,55	472.869,25
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**327.829,18**	**251.384,94**
14. Ingresos financieros.		6.793,84	2.595,77
15. Gastos financieros.		-329.331,89	-251.717,21
A.2) RESULTADO FINANCIERO		**-322.538,05**	**-249.121,44**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**5.291,13**	**2.263,50**
17. Impuesto sobre beneficios.	12	-13,23	-23,25
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**16**	**5.277,90**	**2.240,25**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS			
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		**5.277,90**	**2.240,25**

Contenido

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A. **1**

1. Actividad de la empresa. **10**

2. Bases de presentación de las cuentas anuales. **10**

2.1. Imagen fiel. *10*

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados. *11*

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre. *11*

2.4. Comparación de la información. *12*

2.5. Elementos recogidos en varias partidas. *12*

2.6. Corrección de errores. *12*

2.7. Importancia relativa. *12*

3. Normas de registro y valoración. **13**

3.1. Inmovilizado intangible. *13*

3.2. Inmovilizado material. *14*

3.3. Inversiones inmobiliarias. *15*

3.4. Permutas. *16*

3.5. Activos y pasivos financieros. *16*

3.6. Existencias. *20*

3.7. Impuesto sobre beneficios. *21*

3.8. Ingresos y gastos. *21*

3.9. Provisiones y contingencias. *25*

3.10. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal. *25*

3.11. Subvenciones, donaciones y legados. *25*

3.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas. *26*

4. Inmovilizado material. 26

5. Inmovilizado intangible. **27**

6. Inversiones inmobiliarias. **28**

7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar. **30**

8. Instrumentos financieros. **30**

8.1 Activos financieros *30*

8.2 Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito *32*

8.3 Clasificación por vencimientos *32*

8.4 Otra información *33*

9. Pasivos financieros. ... 33

9.1. Pasivos financieros no corrientes. ... 33

9.2. Pasivos financieros corrientes. ... 34

9.3. Clasificación por vencimientos ... 35

10. Existencias. ... 37

11. Fondos propios. ... 37

12. Situación fiscal. ... 38

12.1 Saldos con administraciones públicas. ... 38

12.2 Impuesto sobre beneficios ... 38

12.3 Otros tributos. ... 40

13. Operaciones con partes vinculadas. ... 40

14. Ingresos y Gastos. ... 41

15. Provisiones y contingencias. ... 41

16. Subvenciones, donaciones y legados. ... 42

17. Otra información. ... 44

17.1. Información relativa a la plantilla ... 44

17.2. Aplicación de resultados ... 44

17.4. Hechos posteriores ... 45

INFORME DE GESTIÓN ... 46

1. Marco general de actividades de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A. en el 2024. ... 47

2. Actuaciones en vivienda nueva ... 48

2.1. Promoción del Paseo de la Estación, parcela 5.1.1 ... 48

2.2. Otras promociones ... 50

2.3. Promociones de viviendas anteriores ... 51

3. Programas de acceso a la vivienda en alquiler ... 51

3.1. Viviendas destinadas a programas municipales de vivienda para atención a situaciones de emergencia social. ... 51

3.2. Bolsa de vivienda de alquiler ... 52

3.3. Programa de Vivienda abierta ... 54

4. Servicio público de información y asesoramiento sobre vivienda ... 55

5. Rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética ... 55

5.1. Convocatorias municipales de ayudas a la accesibilidad y eficiencia energética:.....60
5.2. Ayudas a mayores para mejorar la habitabilidad de sus viviendas.....62
5.3. Oficina de Hogares Saludables 63
5.4. Proyectos europeos y de innovación 66
5.5. Oficina de Transformación Comunitaria (OTC). Comunidades energéticas.....69
5.6. Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP) 74
5.6.1. ERRP Margaritas Y Fátima-Alhóndiga.....74
5.6.2. ERRP Juan De La Cierva 75

6. Aparcamientos y locales comerciales para Getafe 75

6.1. Aparcamientos 76
6.2. Locales comerciales 81

7. Gestión de procesos 82

7.1. Mantenimiento hardware/software/nuevos programas 83
7.2. Contrataciones públicas.....84
7.3. Otras funciones realizadas 84
7.4. Funciones planificadas e iniciadas en 2024 que tendrán continuidad s en 2025 85

8. Actividades complementarias de los trabajadores de la EMSV 86

Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2024

1. Actividad de la empresa.

La Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.U. (la Sociedad, en adelante) se constituye el día 7 de julio de 1997 en Getafe (Madrid), mediante escritura otorgada ante el Notario D. Pedro Gil Bonmati, con el número 2.484 de su protocolo. El domicilio social se encuentra en Plaza de Obispo Felipe Scio Riaza, 2 de Getafe.

Su objeto social es la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general, y en particular, la realización de todo el conjunto de operaciones que resulten necesarias para la ejecución de planes de urbanismo y programas de actuación propios o ajenos relacionadas con la promoción de viviendas públicas o privadas, incluida la gestión de suelo; así como la rehabilitación y promoción de viviendas, en especial las de protección oficial, y la adquisición y enajenación de viviendas en proyecto y aparcamientos, todo ello en el término municipal de Getafe.

La actividad actual de la Sociedad coincide con su objeto social.

Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

La Sociedad está participada al 100 por 100 por el Ayuntamiento de Getafe.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como se describe en el apartado 3. Normas de registro y valoración.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales.

2.1. Imagen fiel.

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración (en adelante los administradores) de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la misma, que es el establecido en:

a) Código de comercio y la restante legislación mercantil.

b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como las correspondientes normas de adaptación sectorial.

d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024 adjuntas (en adelante cuentas anuales) han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales adjuntas, que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 25 de junio de 2024.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de las empresas inmobiliarias que se aprobó por Orden de 28 de diciembre de 1994.

2.2. Principios contables no obligatorios aplicados.

Sólo se han aplicado los principios contables obligatorios y en vigor a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. En consecuencia, los administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.3. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

La sociedad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2024 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración, la situación del ejercicio 2024, del incremento de costes derivados de la inflación y la guerra de Ucrania, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Gerencia de la sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la valoración de inversiones inmobiliarias y existencias.
- La vida útil de los activos materiales.

- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.

Los administradores de la sociedad han formulado las cuentas anuales del ejercicio 2024 bajo el principio de empresa en funcionamiento. Los administradores consideran que no existe ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente, ni existe riesgo de continuidad de la actividad de la sociedad.

Estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no existiendo ningún hecho que pudiera hacer cambiar dichas estimaciones. Cualquier acontecimiento futuro no conocido a la fecha de elaboración de estas estimaciones, podría dar lugar a modificaciones, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.4. Comparación de la información.

Las cuentas anuales se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, de la memoria de las cuentas anuales y del informe de gestión y, además de las cifras del ejercicio 2024, las correspondientes al ejercicio anterior.

2.5. Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

2.6. Corrección de errores.

Se detalla a continuación los ajustes realizados en la cuenta de reservas como consecuencia de la revisión efectuada en este ejercicio de las correcciones imputadas en el ejercicio 2023 en dicha cuenta:

- Se han aumentado las reservas por importe de 8.037,02 euros como consecuencia de la revisión y ajuste de saldos de ejercicios anteriores correspondientes a clientes de las viviendas de tránsito.

- Se han disminuido las reservas por importe de 109.024,22 euros como consecuencia de revisión y ajuste de los saldos de ejercicios anteriores correspondientes a clientes de las viviendas de tránsito.

No obstante, dado que el impacto de dichas correcciones no se considera material, no se ha procedido a la re-expresión de las cifras comparativas del ejercicio 2023.

2.7. Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros, la sociedad, de acuerdo con el marco de conceptual del Plan General

de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2024.

3. Normas de registro y valoración.

3.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Patentes, licencias, marcas y similares	4	25
Aplicaciones informáticas	4	25

a) Propiedad Industrial

La propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se derivan del contrato deben inventariarse por la empresa adquirente. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de producción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción, incluyendo el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial.

Son objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro. La vida útil de la propiedad industrial de la Sociedad es de cuatro años.

b) Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en cuatro años.

3.2. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

Descripción	Años	% Anual
Mobiliario	10	10
Equipos de procesos de información	4	25
Otro inmovilizado	10	10

La sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Consejo de Administración de la sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, por lo que en el ejercicio 2024 no se han registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

3.3. Inversiones inmobiliarias.

La sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utilizan los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

3.4. Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

3.5. Activos y pasivos financieros.

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes:

a) Activos financieros:

- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
- Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;
- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, dividendos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Otros pasivos financieros: fianzas y depósitos recibidos.

3.5.1. Inversiones financieras a largo y corto plazo

- **Activos financieros a coste amortizado**. Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

  - Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

  - Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
    No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.
    Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

  - Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Baja de activos financieros

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos, depósitos a la vista y otras inversiones a corto plazo con vencimiento inferior a tres meses de alta liquidez que son rápidamente realizables en caja y que no tienen riesgo de cambios en su valor.

3.5.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos Financieros a coste Amortizado**. Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

  Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

  - Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

  - Valoración posterior: se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

Baja de pasivos financieros

La Sociedad dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

Fianzas recibidas

Los depósitos o fianzas recibidas en garantía de determinados derechos se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

En las fianzas entregadas o recibidas por arrendamientos operativos o por prestación de servicios, la diferencia entre su valor razonable y el importe desembolsado se considera como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se presta el servicio, de acuerdo con la norma sobre ingresos por ventas y prestación de servicios.

Al estimar el valor razonable de las fianzas, se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido durante el cual no se pueda devolver su importe, sin tomar en consideración el comportamiento estadístico de devolución.

Cuando la fianza sea a corto plazo, no es necesario realizar el descuento de flujos de efectivo si su efecto no es significativo.

Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibe por la venta de un activo o se paga para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determina sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición de otros medios. No tendrá en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

3.6. Existencias.

Los solares y terrenos sin edificar se valoran a su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento tales como, cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Las promociones de viviendas en curso destinadas a la venta se registran como existencias y se valoran a su coste de producción, que incluye el precio de adquisición de las materias incorporadas y los costes directamente imputables a las mismas, incluidos los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como los costes directos e indirectos imputables a los las mismas.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Cuando el valor de mercado es inferior a su coste de producción se dota la correspondiente provisión con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La cesión gratuita de terrenos en su caso se valora por el importe que figura en la escritura de cesión, el cual se considera como su valor venal teniendo como contrapartida contable la cuenta de "Subvenciones oficiales de capital" del epígrafe de "Patrimonio Neto" del pasivo del Balance.

Por analogía, la valoración de estos inmuebles es la misma que para las inversiones inmobiliarias (ver nota 3.3).

3.7. Impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente de determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

A la Sociedad le es de aplicación la bonificación del 99% de la cuota íntegra que corresponde a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el art. 25.2 ó 31.6.a), b) y c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos, de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

3.8. Ingresos y gastos.

- *Aspectos comunes.*

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese

momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

- *Reconocimiento.*

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la Sociedad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

- *Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo.*

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio o producto) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

a. El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes (seguridad o limpieza). En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.

b. La Sociedad produce o mejora un activo (tangible o intangible) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad (por ejemplo, un servicio de construcción efectuado sobre un terreno del cliente).

c. La Sociedad elabora un activo específico para el cliente (con carácter general, un servicio o una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la Sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha (por ejemplo, servicios de consultoría que den lugar a una opinión profesional para el cliente).

   Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la Sociedad reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

- *Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo.*

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general, un bien), la Sociedad considera, entre otros, los siguientes indicadores:

a. El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo. Por ejemplo, la Sociedad puede haber transferido el control del activo, pero no haber satisfecho la obligación de proporcionar servicios de mantenimiento durante la vida útil del activo.

b. La Sociedad ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Así, por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la Sociedad cedente de dicho activo y, por tanto, el mismo no puede considerarse transferido. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la Sociedad puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente.

c. El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si la Sociedad puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control. Por ejemplo, si la cláusula de aceptación se basa en el cumplimiento de características de tamaño o peso especificadas, la Sociedad podría determinar si esos criterios se han cumplido antes de recibir confirmación de la aceptación del cliente.

   Sin embargo, si la Sociedad no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente.

   Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

d. La Sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

e. El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la Sociedad conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo.

- Valoración.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a trasferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Por excepción a la regla general, la contraprestación variable relacionada con los acuerdos de cesión de licencias, en forma de participación en las ventas o en el uso de esos activos, solo se reconocen cuando (o a medida que) ocurra el que sea posterior de los siguientes sucesos:

a. Tiene lugar la venta o el uso posterior; o

b. La obligación que asume la empresa en virtud del contrato y a la que se ha asignado parte o toda la contraprestación variable es satisfecha (o parcialmente satisfecha).

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

3.9. Provisiones y contingencias.

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

Las provisiones por litigios se calculan en función del importe estimado por los correspondientes departamentos de la Sociedad, teniendo en cuenta que en muchos casos el importe y el momento de su desembolso son indeterminados al cierre del ejercicio.

3.10. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

La Sociedad ha tenido en cuenta todas las posibles contingencias que se puedan derivar de la crisis provocada por el coronavirus en el desarrollo de su actividad.

3.11. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se

imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

La sociedad tiene que manifestar que, respecto a la subvención concedida en relación con el portal de viviendas de alquiler correspondiente a la promoción de El Rosón, se han cumplido todas las condiciones establecidas para la misma y por lo tanto se considera como no reintegrable.

3.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

4. Inmovilizado material.

El movimiento habido en este capítulo del balance adjunto durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	2024 euros	2023 euros
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material
SALDO INICIAL BRUTO	**172.891,04**	**164.578,84**
Entrada	6.467,48	9.959,05
Salidas, bajas o reducciones		-1.646,85
traspasos a/de otras partidas		
SALDO FINAL BRUTO	**179.358,52**	**172.891,04**
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	**-113.921,13**	**-113.884,12**
Dotación a la amortización del ejercicio	-4.160,52	-1.672,92
Aumentos por adquisiciones o traspasos	-1.050,71	
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	0,00	1.635,91
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	**-119.132,36**	**-113.921,13**
VALOR NETO CONTABLE	**60.226,16**	**58.969,91**

La sociedad durante el ejercicio 2024 y 2023 no ha realizado corrección valorativa de los bienes de inmovilizado material.

La política de la sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

5. Inmovilizado intangible.

El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

EJERCICIO 2024 - Expresado en euros

	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
SALDO INICIAL BRUTO	**7.212,15**	**46.140,65**	**53.352,80**
Entrada		4.292,56	4.292,56
Salidas, bajas o reducciones			
Traspasos a/de otras partidas			
SALDO FINAL BRUTO	**7.212,15**	**50.433,21**	**57.645,36**
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	**-7.212,15**	**-35.896,74**	**-43.108,89**
Dotación a la amortización del ejercicio		-3.823,46	-3.823,46
Aumentos por adquisiciones o traspasos		-3.032,44	-3.032,44
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	**-7.212,15**	**-42.752,64**	**-49.964,79**
CORRECIONES VALORATIVAS			
SALDO INICIAL			
Dotación / Exceso			
SALDO FINAL			
VALOR NETO CONTABLE	**0,00**	**7.680,57**	**7.680,57**

EJERCICIO 2023 - Expresado en euros

	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
SALDO INICIAL BRUTO	7.212,15	45.811,55	53.023,70
Entrada		329,10	329,10
Salidas, bajas o reducciones			
Traspasos a/de otras partidas			
SALDO FINAL BRUTO	**7.212,15**	**46.140,65**	**53.352,80**
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	**-7.212,15**	**-35.839,91**	**-43.052,06**
Dotación a la amortización del ejercicio		-56,83	-56,83
Aumentos por adquisiciones o traspasos			
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	**-7.212,15**	**-35.896,74**	**-43.108,89**
CORRECIONES VALORATIVAS			
SALDO INICIAL			
Dotación / Exceso			
SALDO FINAL			
VALOR NETO CONTABLE	**0,00**	**10.243,91**	**10.243,91**

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

La sociedad durante el ejercicio 2024 y 2023 no ha dotado ninguna corrección valorativa en su inmovilizado intangible.

6. Inversiones inmobiliarias.

El movimiento de esta partida en el ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

EJERCICIO 2024
Expresado en euros

SALDO INICIAL BRUTO	**18.770.150,28**
Entrada	
Salidas, bajas o reducciones	-75.929,10
Traspasos a/de otras partidas	545.503,02
SALDO FINAL BRUTO	**19.239.724,20**
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	**-1.498.307,22**
Dotación a la amortización del ejercicio	-304.832,38
Aumentos por adquisiciones o traspasos	
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	20.899,54
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	**-1.782.240,06**
CORRECIONES VALORATIVAS	
SALDO INICIAL	**-2.586.979,78**
Dotación	

Exceso/Traspaso	215.935,08
SALDO FINAL	**-2.371.044,70**
VALOR NETO CONTABLE	**15.086.439,44**

EJERCICIO 2023
Expresado en euros

SALDO INICIAL BRUTO	**17.992.721,02**
Entrada	
Salidas, bajas o reducciones	-164.224,20
Traspasos a/de otras partidas	941.653,46
SALDO FINAL BRUTO	**18.770.150,28**
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	**-1.187.726,22**
Dotación a la amortización del ejercicio	-286.233,74
Aumentos por adquisiciones o traspasos	-33.407,61
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	9.060,35
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	**-1.498.307,22**
CORRECIONES VALORATIVAS	
SALDO INICIAL	**-2.747.784,02**
Dotación	
Exceso/Traspaso	160.804,24
SALDO FINAL	**-2.586.979,78**
VALOR NETO CONTABLE	**14.684.863,28**

En el ejercicio 2024 se han realizado traspasos correspondientes a inmuebles que se han alquilado y traspasos entre cuentas para clasificar los inmuebles según se encontraran al cierre del ejercicio (alquilados o disponibles) por importe de 545.503,02 euros en 2024 (941.653,46euros en 2023).

No existen en el ejercicio 2024 y 2023 dentro de este apartado activos adquiridos a empresas del grupo y asociadas.

Tampoco existen inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional en el que opera la Sociedad.

No existen restricciones a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

No se han estimado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para estos activos. Tampoco se han capitalizado gastos financieros ni existen elementos incluidos en este epígrafe que se encuentren totalmente amortizados.

No hay bienes afectos a garantía ni a reversión y tampoco existen restricciones a la titularidad de los mismos.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con elementos incluidos en este apartado ascienden a 688.716,17 euros en 2024 y 703.071,81 euros en 2023 (ver nota 16).

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se han dotado correcciones valorativas.

7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.

La información para los ejercicios 2024 y 2023 de los arrendamientos operativos en los que la sociedad es arrendataria es la siguiente:

Arrendamientos operativos: información del arrendatario		
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables	**2024 euros**	**2023 euros**
- Hasta un año - Entre uno y cinco años - Más de cinco años	95.729,61	93.265,50
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo	95.729,61	93.265,50

8. Instrumentos financieros.

8.1 Activos financieros

El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

a. Activos financieros no corrientes, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Ejercicio 2024		**CLASES**			
		Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	Mantenidos para negociar				0,00
	Otros				0,00
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento				0,00
	Préstamos y partidas a cobrar			70.373,78	70.373,78
	Activos disponibles para la venta, del cual:				
	Valorados a valor razonable				0,00
	Valorados a coste				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	TOTAL	**0,00**	**0,00**	**70.373,78**	**70.373,78**

Ejercicio 2023

		CLASES			
		Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	Mantenidos para negociar				0,00
	Otros				0,00
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento				0,00
	Préstamos y partidas a cobrar			65.756,67	65.756,67
	Activos disponibles para la venta, del cual:				
	Valorados a valor razonable				0,00
	Valorados a coste				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	TOTAL	**0,00**	**0,00**	**65.756,67**	**65.756,67**

b. Activos financieros corrientes, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Ejercicio 2024

		CLASES			
		Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	Mantenidos para negociar				0,00
	Otros				0,00
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento				0,00
	Préstamos y partidas a cobrar			94.943,57	94.943,57
	Activos disponibles para la venta, del cual				
	Valorados a valor razonable				0,00
	Valorados a coste				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	TOTAL	**0,00**	**0,00**	**94.943,57**	**94.943,57**

Ejercicio 2023

		CLASES			
		Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
CATEGORÍAS	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	Mantenidos para negociar				0,00
	Otros				0,00

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento				0,00
Préstamos y partidas a cobrar			200.293,96 €	200.293,96 €
Activos disponibles para la venta, del cual				
Valorados a valor razonable				0,00
Valorados a coste				0,00
Derivados de cobertura				0,00
TOTAL	**0,00**	**0,00**	**200.293,96 €**	**200.293,96 €**

Dentro del apartado de "Créditos derivados y otros", se refleja el importe del saldo de clientes que asciende a 86.313,06 euros en 2024 y 192.521,83 euros en 2023.

Asimismo, también se encuentra recogido dentro de este apartado el epígrafe de deudores cuyo importe asciende a 4.339 euros en 2024 y en 2023.

8.2 Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

La sociedad ha realizado correcciones valorativas y ajustes en el ejercicio 2024 por importe de 42.932,63 euros en 2024 y por importe de 50.099,41 euros en 2023.

Además, en el ejercicio 2024 la sociedad ha revertido de la dotación por dudoso cobro, realizadas en ejercicios anteriores, un total 17.132,17 euros correspondientes a saldos de clientes de viviendas de tránsito que en el ejercicio 2024 ha sido cobrado; igualmente, ha traspasado un total de 832,45 euros a créditos incobrables.

8.3 Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio 2024 y 2023 y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

2024 expresado en euros	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones financieras	**4.291,51**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**70.373,78**	**74.665,29**
Créditos a terceros	4.291,51						4.291,51
Otros activos financieros						70.373,78	70.373,78
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**90.652,06**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**90.652,06**
Clientes por ventas y prestación de servicios	86.313,06						86.313,06
Deudores varios	4.339,00						4.339,00
Inversiones financieras a corto plazo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Otros activos financieros							0,00
TOTAL	**94.943,57**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**70.373,78**	**165.317,35**

2023 expresado en euros	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Inversiones financieras	**3.433,13**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**65.756,67**	**69.189,80**
Créditos a terceros	3.433,13						3.433,13
Otros activos financieros						65.756,67	65.756,67
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**196.860,83**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**196.860,83**
Clientes por ventas y prestación de servicios	192.521,83						192.521,83
Deudores varios	4.339,00						4.339,00
Inversiones financieras a corto plazo	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Otros activos financieros							0,00
TOTAL	**200.293,96**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**65.756,67**	**266.050,63**

8.4 Otra información

Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El Ayuntamiento de Getafe es titular del 100 por 100 de las acciones de la Sociedad.

9. Pasivos financieros.

9.1. Pasivos financieros no corrientes.

Los instrumentos financieros del pasivo en el balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías para los ejercicios 2024 y 2023 son los siguientes:

2024 expresado en euros		CLASES			
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	5.362.703,64		205.409,25	5.568.112,89
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	Mantenidos para negociar				0,00
	Otros				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	TOTAL	**5.362.703,64**	**0,00**	**205.409,25**	**5.568.112,89**

2023 expresado en euros		CLASES			
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	5.440.202,88		64.545,82	5.504.748,70
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	Mantenidos para negociar				0,00
	Otros				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	TOTAL	**5.440.202,88**	**0,00**	**64.545,82**	**5.504.748,70**

Dentro del apartado de deudas con entidades de crédito se encuentran reflejadas las deudas a largo plazo de los préstamos con diferentes entidades financieras de Los Molinos Buenavista, cuyo importe asciende a 2.054.173,19 euros en 2024 y 2.160.943,58 euros en 2023.

También se han incluido el préstamo de la promoción de El Rosón, de la parcela 1.7.2, que en el ejercicio 2024 asciende a 3.208.530,45 euros (3.279.258,90 euros en 2023).

En este 2024 se ha iniciado la obra para la construcción de nuevas viviendas en la promoción de Paseo de la Estación parcela 5.1.1, cuyo importe dispuesto en este ejercicio asciende a 100.000 euros.

Durante el ejercicio no se ha producido ningún impago de principal o intereses de los préstamos bancarios en vigor.

9.2. Pasivos financieros corrientes.

La información de los pasivos financieros del pasivo del balance de la Sociedad para los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

2024 expresado en euros		CLASES			
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	201.373,95		1.893.348,66	2.094.722,61
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual				
	Mantenidos para negociar				0,00
	Otros				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	TOTAL	**201.373,95**		**1.893.348,66**	**2.094.722,61**

2023 expresado en euros		CLASES			
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
CATEGORÍAS	Débitos y partidas a pagar	698.262,90		1.049.293,82	1.747.556,72
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual				
	Mantenidos para negociar				0,00
	Otros				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	TOTAL	**698.262,90**	**0,00**	**1.049.293,82**	**1.747.556,72**

Dentro del apartado de deudas a corto plazo, en el ejercicio 2024 se reflejan los importes de la deuda con la Caja Rural de Jaén cuyo importe en 2024 es de 0 euros, (546.103,75 euros en 2023); y con Banca Pueyo, con un importe en 2024 de 29.470,42 euros (0 euros en 2023).

También están reflejados los préstamos de Tríodos por importe de 65.456,93 euros en 2024 (54.064,92 euros en 2023), correspondientes a la promoción de El Rosón destinada a alquiler.

También se encuentran recogidos dentro de este apartado los préstamos de otras promociones antiguas por importe de 106.446,60 euros en 2024 (98.094,23 euros en 2023).

El epígrafe de acreedores a corto plazo, dentro del apartado de "Derivados y otros", se encuentra reflejado el importe de los anticipos recibidos, correspondiente a reservas para compraventas de la nueva parcela en construcción (Paseo de la Estación, 5.1.1), que ascienden 358.782,69 euros. En 2023 en este apartado se encontraban reflejados los anticipos recibidos correspondientes a reservas para plazas de garaje por importe de 14.000 euros.

9.3. Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio 2024 y 2023 y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	Vencimiento en años						
	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	**667.315,13**	**171.903,53**	**171.903,53**	**171.903,53**	**171.903,53**	**4.880.498,77**	**6.235.428,02**
Obligaciones y otros valores negociables							0,00
Deudas con entidades de crédito	201.373,95	171.903,53	171.903,53	171.903,53	171.903,53	4.675.089,52	5.564.077,59

Acreedores por arrendamiento financiero							0,00
Derivados							0,00
Otros pasivos financieros	465.941,18					205.409,25	671.350,43
Deudas con empresas del grupo y asociadas							**0,00**
Acreedores comerciales no corrientes							**0,00**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**1.427.407,48**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.427.407,48**
Proveedores	741.727,96						741.727,96
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							0,00
Acreedores varios	326.636,83						326.636,83
Personal	260,00						260,00
Anticipos de clientes	358.782,69						358.782,69
Deuda con características especiales							**0,00**
TOTAL	**2.094.722,61**	**171.903,53**	**171.903,53**	**171.903,53**	**171.903,53**	**4.880.498,77**	**7.662.835,50**

2023 expresado en euros	Vencimiento en años						
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**Más de 5**	**TOTAL**
Deudas	**1.029.404,95**	**152.159,15**	**152.159,15**	**152.159,15**	**152.159,15**	**4.896.111,70**	**6.534.153,25**
Obligaciones y otros valores negociables							0,00
Deudas con entidades de crédito	698.262,90	152.159,15	152.159,15	152.159,15	152.159,15	4.831.565,88	6.138.465,38
Acreedores por arrendamiento financiero							0,00
Derivados							0,00
Otros pasivos financieros	326.245,43					64.545,82	390.791,25
Deudas con empresas del grupo y asociadas	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Acreedores comerciales no corrientes	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**723.048,39**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**723.048,39**
Proveedores	717.693,68						717.693,68
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							0,00
Acreedores varios	-21.363,02						-21.363,02
Personal	12.717,73						12.717,73
Anticipos de clientes	14.000,00						14.000,00
Deuda con características especiales							**0,00**
TOTAL	**1.747.556,72**	**152.159,15**	**152.159,15**	**152.159,15**	**152.159,15**	**4.896.111,70**	**7.252.305,02**

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se han producido impagos del principales o intereses de los préstamos de entidades de crédito ni de otras obligaciones contractuales con terceros.

10. Existencias.

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

	2024 euros	2023 euros
Terrenos y solares	3.599.941,17	3.700.409,56
Edificios construidos	8.080.957,92	8.006.097,88
Corrección valorativa	-2.113.696,84	-1.899.000,91
Anticipo proveedores	0,00	-2.584,80
Total	**9.567.202,25**	**9.804.921,73**

En el apartado correspondiente a "terrenos y solares", se encuentran recogidos los terrenos que quedan pendientes de venta de las promociones de Los Molinos Buenavista por importe de 1.583.071,82 euros en 2024 y 1.692.486,16 euros en 2023.

También se encuentra incluido el terreno correspondiente a la promoción de El Rosón, por importe de 55.633,02 euros en 2024 y 45.523,19 euros en 2023.

Asimismo, se encuentran recogidos dentro de este apartado el terreno de El Bercial por importe de 3.069,38 euros en 2024 y de 2.046, 25 euros en 2023; el terreno de El Casar por importe de 2.938,60 euros en 2024 y 5.037,61 euros en 2023 y el terreno de Espartales por importe de 29,34 euros en 2024 y 117,34 euros en 2023.

Además, también se incluye el terreno de la UE-5 de El Rosón (parcela 5.1.1 de la promoción del Paseo de la estación) por importe de 1.955.199,01 euros en 2024 y 2023.

Dentro del apartado "edificios construidos" se encuentra recogido el importe de las viviendas no vendidas, plazas de garaje no vinculadas y locales comerciales pendientes de venta a 31 de diciembre, cuyo importe, asciende a 8.080.957,92 euros en 2024 y 8.006.097,88 euros en 2023.

No existen circunstancias que afecten a la titularidad o disponibilidad de las existencias.

Durante el ejercicio 2024 y 2023 no se han dotado correcciones valorativas. En 2024 no sea realizado ninguna reversión de las correcciones valorativas como consecuencia de actualizaciones de valor de los activos integrantes en este epígrafe. (ver nota 3.3 y 3.6).

11. Fondos propios.

El capital social asciende a 1.517.419,43 euros nominales y el titular del 100 por 100 de las mismas es el Ayuntamiento de Getafe.

Durante el ejercicio 2023, la sociedad procedió a ampliar su capital en un importe de 70.993,44 euros, mediante la emisión de nuevas acciones que han sido suscritas y desembolsadas por al accionista único de la sociedad, derivada de la aportación del terreno de la parcela 5.1.1 de la UE-5 del ámbito de actuación AA-01 El Rosón. En el ejercicio 2024 no se realizaron operaciones relacionadas con el capital social.

Reserva Legal

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la Reserva Legal es la compensación de pérdidas o la ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

12. Situación fiscal.

12.1 Saldos con administraciones públicas.

La composición de los saldos con las Administraciones públicas es la siguiente:

	Importe en euros	
Saldos deudores	**2024**	**2023**
Hacienda Publica deudora	53.072,74	88.499,01
Organismos Seguridad Social Deudores	-	356,00
Administraciones Deudoras Subvenciones	541.847,38	1.343.567,70 €
	594.920,12	**1.432.422,71**
Saldos acreedores	**2024**	**2023**
Hacienda Publica acreedora por conceptos fiscales	79.396,44	57.637,83
Organismos Seguridad Social Acreedores	37.540,72	29.343,27
	116.937,16	**86.981,10**

12.2 Impuesto sobre beneficios

Explicación de la diferencia que exista entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal).

Ejercicio 2024
Expresado en euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	5.277,90		5.277,90
	Aumentos(A)	Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	13,23		0,00
Diferencias permanentes			0,00
Diferencias temporales			0,00
Base imponible (resultado fiscal)	5.291,13		5.291,13

Ejercicio 2023

Expresado en euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	2.240,25		2.240,25
	Aumentos(A)	Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	23,25		0,00
Diferencias permanentes			0,00
Diferencias temporales			0,00
Base imponible (resultado fiscal)	2.263,50		2.263,50

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio:

2024 expresado en euros	1.Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	**13,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**13,23**
_A operaciones continuadas						0,00
_A operaciones interrumpidas						0,00
Imputación a patrimonio neto, de la cual	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0,00

2023 expresado en euros	1.Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	**23,25**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**23,25**
_A operaciones continuadas						0,00
_A operaciones interrumpidas						0,00
Imputación a patrimonio neto, de la cual:	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	0,00

La sociedad disfruta de un 99 % de bonificación en la cuota íntegra del impuesto de aquellas actividades que se consideran servicios locales en el artículo 25.2 de la Ley de Bases de Régimen Local. Para aquellas actividades que no se encuentran amparadas por dicha bonificación el tipo de gravamen es del 25%.

Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

12.3 Otros tributos.

El importe correspondiente a otros tributos en el ejercicio 2024 asciende a 295.445,85 euros, de los cuales 210.126,58€ corresponde con el ICIO de la nueva promoción del Paseo de la Estación, parcela 5.1.1. En 2023 68.855,79 euros.

13. Operaciones con partes vinculadas.

La sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Getafe en el ejercicio 2024 por importe de 1.598.048,00 euros y en 2023 un importe de 1.477.000,00.

Durante el ejercicio 2024 y 2023, en relación con el artículo 32.2.b) de la Ley de Contratos del Sector Público, el cien por cien de las actividades de la Sociedad se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Ayuntamiento de Getafe ya sea en el momento fundacional, a través de su objeto social, ya sea por encargos puntuales.

La sociedad mantiene un Contrato Programa con el Ayuntamiento de Getafe, el cual recoge conceptualmente aquellas actividades a realizar por la misma, por encargo del Ayuntamiento de Getafe. La concreción de estas actividades a realizar en cada ejercicio se acuerda entre la Sociedad y el Ayuntamiento de Getafe y se hace figurar en el Anexo al Contrato Programa determinándose el importe de los honorarios que por ello recibirá la Sociedad.

La naturaleza de las actividades a desarrollar por la sociedad por encargo del Ayuntamiento de Getafe está relacionada con su objeto social.

Durante el presente ejercicio 2024, conforme a los acuerdos adoptados por el consejo de administración, se han cobrado dietas por importe de 1.600 euros (3.600 euros en 2023).

Los administradores de la sociedad no mantienen ninguna participación en el capital ni ejercen ningún cargo o función en ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al de la sociedad. Asimismo, tampoco realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al de la Sociedad.

El único cargo directivo que tiene la sociedad es el de Gerencia, el cual percibe un salario anual bruto de 66.033,16 euros en 2024 y 65.262,38 euros en 2023, percibiendo única y exclusivamente un salario mensual, no percibiendo ninguna otra retribución concerniente a dietas, ni remuneración de otro tipo.

14. Ingresos y Gastos.

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	2024 euros	2023 euros
1. Consumo de mercaderías		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
-nacionales		
-adquisiciones intracomunitarias		
-importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	304.894,44	120.530,49
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	304.894,44	120.530,49
-nacionales	304.894,44	120.530,49
-adquisiciones intracomunitarias		
-importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales:	310.568,68	279.694,70
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	288.440,92	266.556,00
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	22.127,76	13.138,70
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"	279.915,55	472.869,25
6. Gastos asociados a una reestructuración:		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la sociedad generados en el ejercicio 2024 se corresponden, principalmente, con el cobro de un aval y en 2023 con la reclamación de un seguro de caución.

15. Provisiones y contingencias.

El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024 expresado en euros

Estado de movimientos de las provisiones	Otras provisiones	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	267.033,28	267.033,28
Aplicaciones	28.000,00	28.000,00
Dotaciones	0,00	0,00
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	239.033,28	239.033,28

Ejercicio 2023 expresado en euros

Estado de movimientos de las provisiones	Otras provisiones	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	507.000,00	507.000,00
Aplicaciones	329.966,72	329.966,72
Dotaciones	90.000,00	90.000,00
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	267.033,28	267.033,28

Asimismo, la Sociedad procedió en el ejercicio 2024 a aplicar parte de las provisiones dotadas por importe de 28.000€ euros (329.966,72 euros en 2023), correspondiente a una provisión de fondos para la designación de un perito judicial en el procedimiento ordinario 416/2020, relativo a la reclamación interpuesta por la comunidad de propietarios de la parcela B8 (Avda. Rocinante, 6).

El detalle de los importes provisionados en el ejercicio 2024 es el siguiente:

- 90.000 euros para hacer frente a las tasaciones de costas de la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios de la promoción B9 por las deficiencias en la construcción de dicha promoción, de acuerdo con los informes periciales aportados al procedimiento durante 2018 (PO 620/2016).

- 102.533,28 euros correspondiente a la provisión por terminación de obras de El Rosón

- 46.500 euros correspondientes a la reclamación interpuesta por la Comunidad de Propietarios de la promoción B8 por las deficiencias en la construcción de dicha promoción (PO 416/2020).

16. Subvenciones, donaciones y legados.

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2024 y 2023 se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos de los socios	2024 euros	2023 euros
_Que aparecen en el patrimonio neto del balance	688.716,17	703.071,81
_Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias		

El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final, así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos de los socios	2024 euros	2023 euros
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	703.071,81	717.427,45
(+) Recibidas en el ejercicio		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio	-14.355,64	-14.355,64
(-) Importes devueltos		
(+/-) Otros movimientos		
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	688.716,17	703.071,81
DEUDAS TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES	374.864,76	314.984,18

Respecto a las subvenciones de capital, dicho saldo corresponde al importe pendiente de imputar de las cesiones gratuitas de terrenos efectuadas por el Ayuntamiento de Getafe por las promociones de El Bercial, El casar, Los Espartales y Rosón.

Asimismo, dentro del apartado de "otros pasivos financieros" (ver nota 9.1 y 9.2) se han incluido las subvenciones concedidas en 2024, correspondientes a los proyectos URBACT (105.430,00 euros) y ERRP de Juan de la Cierva (200.000,00 euros). El detalle de las subvenciones es el siguiente:

- Subvención proyecto URBACT. Programa europeo de cooperación territorial para ciudades europeas destinado a fomentar el intercambio de experiencias y buenas prácticas en materia de desarrollo urbano sostenible.

- Subvención denominada ERRP (Entorno Residencial de Rehabilitación Programada). Proyecto destinado a programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. El criterio de imputación a resultados está en función de los gastos que se financian por el proyecto en cada ejercicio, de esta forma, se imputan a resultados en función de los gastos relacionados con dicho proyecto. Se han cumplido todas las condiciones de la subvención.

17. Otra información.

17.1. Información relativa a la plantilla

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio es el siguiente:

	2024	2023
Total personal medio del ejercicio	28	25

La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la Sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

Ejercicio 2024

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categoría y sexo			
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	8	5	**13**
Altos directivos (no consejeros)		1	**1**
Resto de personal de dirección de las empresas	1		**1**
Técnicos y profesionales	6	6	**12**
Empleados de tipo administrativo	1	13	**14**
Comerciales, vendedores y similares			**0**
Resto de personal cualificado			**0**
Trabajadores no cualificados			**0**
Total personal al término del ejercicio	**16**	**25**	**41**

Ejercicio 2023

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categoría y sexo			
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	8	5	13
Altos directivos (no consejeros)		1	1
Resto de personal de dirección de las empresas	1		1
Técnicos y profesionales	5	8	13
Empleados de tipo administrativo	1	9	10
Comerciales, vendedores y similares			0
Resto de personal cualificado			0
Trabajadores no cualificados			0
Total personal al término del ejercicio	**15**	**23**	**38**

17.2. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	Importe en euros	
	2024	**2023**
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	5.277,90	2.240,25
Total	**5.277,90**	**2.240,25**

Aplicación	Importe en euros	
	2023	**2023**
A reserva legal	527,79	224,03
A reservas voluntarias	4.750,11	2.016,23
Total	**5.277,90**	**2.240,25**

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

17.4. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se conocen otros hechos acaecidos con posterioridad al cierre de las mismas, que afecten a la situación financiera de la sociedad y sus resultados al cierre del ejercicio 2024.

INFORME DE GESTIÓN

PRINCIPALES ACTIVIDADES 2024



Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.

1. Marco general de actividades de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A. en el 2024.

La Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe (también como EMSV) es una sociedad anónima cuya totalidad del capital social pertenece al Ayuntamiento de Getafe, comprendiendo su objeto social actividades de tipo urbanístico y edificatorio vinculadas a la política pública municipal en materia de vivienda.

El ejercicio 2024 siguió confirmando a la EMSV de Getafe como un referente principal en el municipio en materia de vivienda. En este periodo se ha seguido dando continuidad a los programas de atención al público y colaboración ciudadana que se vienen desarrollando desde años atrás y se continuó con la ejecución de otros proyectos singulares, especialmente, en materia edificatoria, de rehabilitación y eficiencia energética. Los efectos de la crisis económica, al igual que la pandemia por la COVID-19, junto con los subsiguientes efectos sobre el mercado energético de la guerra de Ucrania y los incrementos de precios de los últimos años han tenido una lógica influencia en los servicios y actividades de la EMSV.

Las novedades legislativas en materia de vivienda, que comenzaron en 2020 y que han tenido continuidad todavía en este año 2024, han obligado a mantener la atención y ocupación de EMSV, así como una permanente actualización de la demanda creciente de información ciudadana en estos temas. En particular, la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, supuso un nuevo marco de relaciones ciudadanas en materia de vivienda, que en bastantes casos tendrán un desarrollo en los próximos años.

La parálisis del mercado inmobiliario durante la pandemia supuso un frenazo en la labor desarrollada por el programa de Bolsa de Vivienda de Alquiler en lo que se refiere al asesoramiento y redacción de documentos, y una caída en la gestión completa de intermediación en el alquiler de viviendas. A lo anterior se unió la llegada de un nuevo perfil de empresas privadas e gestión inmobiliaria, con una actividad comercial muy agresiva, lo que ha impedido que se hayan alcanzado aún los números previos a la pandemia, del número de viviendas alquiladas a través de este programa, a pesar de la leve recuperación del número de consulta y atenciones que también se ha mantenido en este 2024.

Durante 2024 se ha dado continuación a la promoción de vivienda nueva, a través del desarrollo de la promoción del Paseo de la Estación (parcela 5.1.1), habiéndose realizado, primero, el proceso de adjudicación de 28 viviendas en régimen de venta mediante sorteo público ante notario en los primeros meses del año y, segundo, su proceso de comercialización con los adjudicatarios de ese sorteo. También en 2024 se suscribieron los contratos relativos a los organismos de control técnico y empresas de control de calidad, seguro decenal de dicha promoción, y el contrato para la construcción de las viviendas, habiendo dado comienzo a la ejecución de las obras en este pasado verano.

A finales de 2024 se han comenzado otros trabajos para las futuras promociones de viviendas y alojamientos comunitarios en las parcelas 8.1.B del ámbito AA-01 "El Rosón" y en la parcela DC-2 del Plan Parcial "El Bercial – Universidad".

Las actividades centradas en la rehabilitación edificatoria, incluyendo la accesibilidad, que se han venido convirtiendo en los últimos años en un objetivo capital de la EMSV, se vieron reafirmadas tras la promulgación de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, al declararse servicio de interés general el desarrollo de actuaciones que promuevan la mejora de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios residenciales, incluyendo dentro de las entidades obligadas a ello a los entes instrumentales dependientes como la EMSV, manteniéndose, en consecuencia, el refuerzo de los servicios que se venían prestando en estas materias.

Entre 2019 y 2023 las autoridades de la Unión Europea financiaron el Proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES, desarrollado por el Ayuntamiento de Getafe, la EMSV y otros 7 socios más. Este proyecto, que puso su acento en la pobreza energética, hizo más visible el que la rehabilitación y la pobreza energética están íntimamente unidas y que ambas situaciones deben tratarse de manera conjunta e inescindible.

La continuidad de las enseñanzas del proyecto y la necesidad de desarrollar nuevos campos de actuación que hasta ahora no estaban siendo abordados ofrecieron nuevas líneas de trabajo. De esta manera, la Oficina de Hogares Saludables, integrada desde 2023 en la EMSV, y convertida en un instrumento esencial para ofrecer un mejor servicio a la ciudadanía, se ha venido a potenciar con las enseñanzas ofrecidas por el nuevo servicio sobre comunidades energéticas a través del proyecto de Oficina de Transformación Comunitaria (OTC) financiado, en parte, por el Instituto para Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), sirviendo, todo ello, para conseguir un consumo energético razonable y con un menor coste para los hogares.

Además, todas estas nuevas perspectivas y servicios que ha ampliado la rehabilitación edificatoria contribuirán de manera indudable a dar cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Respecto de las ayudas municipales a la rehabilitación y a la accesibilidad, la colaboración con el Ayuntamiento de Getafe se ha seguido manteniendo en 2024, a través de la instrucción de expedientes de los solicitantes de esas ayudas.

Respecto a la gestión patrimonial de la EMSV se ha continuado en los términos positivos de años anteriores en lo que afecta a viviendas, plazas de garaje y locales se ha producido un impulso. En vivienda se continúa la mejoría de su gestión, en plazas de garaje tanto la venta como el alquiler han mantenido sus precios y en los locales las rentas se han seguido consolidando.

2. Actuaciones en vivienda nueva

2.1. Promoción del Paseo de la Estación, parcela 5.1.1

Los primeros trabajos relacionados con la parcela 5.1.1 del Paseo de la Estación de Getafe se iniciaron en 2018. Esta parcela tenía como propietarios al Ayuntamiento de Getafe y a la Junta de Compensación de El Rosón en cuotas indivisas del 73,69% y el 26,31% respectivamente.

En diciembre de 2018 se elevó a escritura pública un convenio de permuta por el que, a cambio de la cesión de diferentes bienes de la EMSV al Ayuntamiento, se cedía a la EMSV, entre otros, la cuota indivisa municipal, con la condición de que debía destinarse a la promoción de viviendas de protección.

La otra cuota indivisa de la parcela se pudo adquirir a la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1, del Ámbito de Actuación AA.01 El Rosón, con la firma de escritura pública de compraventa el veinte de mayo de 2019.

La citada parcela tenía en aquel momento una forma trapezoidal de 41,22 metros y 33,44 metros cada una de las bases y de 28,58 metros y 27,14 metros los otros dos lados.

En septiembre de 2019 el Pleno del Ayuntamiento de Getafe aprobó provisionalmente la 6ª modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe referente a los suelos ocupados por la antigua subestación eléctrica de El Rosón. El 8 de julio de 2020 se produjo su aprobación definitiva por acuerdo de Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 8 de julio de 2020, dándose cuenta al Pleno del Ayuntamiento de Getafe de 28 de septiembre de 2020.

Dicha modificación del Plan General establecía que el propietario de la parcela debía ceder al Ayuntamiento de Getafe terrenos urbanizados en los que se pudiesen materializar 336 m2 de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en concepto de la cesión obligatoria del 10% del incremento del aprovechamiento que se produce.

En enero de 2022 la Junta de Gobierno Municipal aprobó inicialmente el proyecto de reparcelación del ámbito de la citada sexta modificación puntual del PGOU de Getafe, el cual concreta la superficie total de cesión al Ayuntamiento de Getafe para la materialización del 10% del incremento de aprovechamiento en el ámbito, en una parcela identificada como RC2 de 88,52 m2 de superficie de suelo y una edificabilidad de 336 m2 con uso principal y tipología residencial colectiva protegida.

Siendo el único fin posible de esta parcela municipal la de su agregación o agrupación a la parcela 5.1.1 que ya era propiedad de la EMSV se procedió a la entrega de la citada parcela y edificabilidad mediante una ampliación de capital. Una vez cumplidos los trámites mercantiles y registrales derivados de esa ampliación de capital y de efectuar también la agregación a la original parcela 5.1.1, en 2024 se consiguió disponer de una parcela de 1.107 metros cuadrados, con una edificabilidad de 3.680,60 m2.

En 2022 se había formalizado la adjudicación del contrato para la realización de los proyectos básico y de ejecución, habiéndose presentado los mismos y solicitado y obtenido tanto las

licencias necesarias para el inicio de obras ante el Ayuntamiento de Getafe, como la calificación provisional ante la Comunidad de Madrid.

Esta promoción concluirá con un edificio de 51 viviendas de protección pública de precio limitado VPPL y de alta eficiencia energética, así como 74 plazas de aparcamiento medianas para coche, disponiendo de 2 portales, en uno de ellos se incluirán 23 viviendas de dos dormitorios (una de ellas adaptada a personas con discapacidad) y el otro el resto de las 28 viviendas, 22 de ellas de dos dormitorios (una adaptada a personas con discapacidad) y 6 viviendas de tres dormitorios. La adjudicación concreta de las 28 en venta se realizó mediante sorteo público realizado ante notario el 8 de enero de 2024, participando en el mismo 4.115 solicitantes y habiéndose procedido a la firma de los contratos de reserva con las personas que resultaron adjudicatarias de acuerdo con el resultado del sorteo y una vez acreditado el cumplimiento de los requisitos señalados en las bases.

A finales de 2023 se aprobaron los pliegos para la contratación de los servicios de organismos de control técnico y empresas de control de calidad. En marzo 2024 se aprobaron los pliegos para la contratación de las obras de edificación, y tras los correspondientes procesos de contratación, se adjudicó por parte del Consejo de Administración de EMSV en reunión celebrada el pasado doce de junio, habiéndose formalizado durante este verano los contratos con las correspondientes empresas: "CONSTRUCCIONES MARIANO LÓPEZ NAVARRO, S.A. (MLN) como adjudicataria del contrato de obras, y "UTE ENMACOSA CONSULTORÍA TÉCNICA S.A. Y AUSCULTACIÓN CONTROL ENSAYOS S.L. Ley 18/1982, de 26 de mayo", como adjudicataria del contrato de control de calidad y organismo de control técnico, habiendo comenzado ambas empresas los trabajos.

También se ha procedido a la contratación del seguro decenal necesario para la ejecución y posterior entrega de las obras con la entidad ZURICH INSURANCE EUROPE AG. SUCURSAL EN ESPAÑA (ZURICH ESPAÑA), así como la firma de la escritura de préstamo hipotecario con la entidad BANCA PUEYO en octubre de 2024.

2.2. Otras promociones

Se ha trabajado también en futuras promociones de viviendas y alojamientos comunitarios.

Así, en relación con la promoción de viviendas a realizar en la parcela 8.1.B del Ámbito de Actuación AA-01 El Rosón se publicaron a finales de 2024 los pliegos de licitación de los servicios de redacción de proyecto básico, proyecto de ejecución, dirección de obra y dirección de ejecución de obra y trabajos complementarios..

En cuanto a la promoción de alojamientos comunitarios a realizar en la parcela DC-2 del Plan Parcial "El Bercial-Universidad", también a finales de 2024 se comenzaron los trabajos previos a la licitación de los servicios de redacción de estudio de detalle, elaboración proyecto básico, proyecto de ejecución, dirección de obra y dirección de ejecución de obra y trabajos complementarios.

2.3. Promociones de viviendas anteriores

En sus 28 años de historia la EMSV ha promovido un total de 2.199 viviendas. La gran mayoría de ellas se concentraron en los ámbitos de Los Molinos y Buenavista entregadas entre los años 2011 y 2012. El proceso promotor no se acaba con la simple entrega de las viviendas. La EMSV, como promotor de vivienda social, también ha tenido, tiene y seguirá teniendo una responsabilidad hacia los compradores. Durante 2024 también se ha continuado atendiendo las peticiones de compradores y comunidades de propietarios de estas promociones.

3. Programas de acceso a la vivienda en alquiler

El alquiler de vivienda ha sido un claro protagonista en estos últimos años en la EMSV. Dentro de las viviendas promovidas por esta sociedad, la EMSV ha destinado 56 viviendas a programas de alquiler para el acceso a familias y jóvenes. Treinta de ellas en los desarrollos de Los Molinos y Buenavista y otras 26 en uno de los portales de la promoción de la parcela 1.7.2 del ámbito de El Rosón (actualmente C/ Ramón Rubial 33).

La situación de un mercado de alquiler en constante alza de precios ha contribuido a que los usuarios del programa sigan interesados en su mantenimiento, con un 100% de ocupación de las viviendas. Los arrendamientos suponen para los usuarios de las viviendas la posibilidad de vivir en viviendas dignas y con considerables ahorros, que en su conjunto están por debajo del 50% sobre el precio de los alquileres de otras viviendas de similares características en los barrios en los que se ubican.

Igualmente se continúa realizando una importante labor para su correcto mantenimiento y estado y para una buena convivencia con el resto de los vecinos de los edificios donde se encuentran.

También formarán parte de este programa de acceso a la vivienda en alquiler las 23 viviendas de la promoción de la parcela 5.1.1 en el Paseo de la Estación destinadas a ese fin, para las que, además, se ha pedido y obtenido la subvención recogida en la Orden de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras por la que se convocan subvenciones para Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid correspondientes al programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia, financiado por la Unión Europea, Next Generation - EU.

3.1. Viviendas destinadas a programas municipales de vivienda para atención a situaciones de emergencia social.

Necesariamente debe destacarse la participación de la EMSV en los programas municipales de atención a personas en situación de emergencia social, habiendo aportado hasta la fecha 8 viviendas de las del programa de viviendas de alquiler.

Estas viviendas se destinan a alojamiento temporal de unidades familiares en situación de grave dificultad social y económica y se adjudican a propuesta de la Delegación de Servicios Sociales de conformidad con la regulación establecida en la Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Adjudicación de Viviendas Municipales para Emergencia Social del Ayuntamiento de Getafe o a lo establecido en algún otro programa de vivienda que tenga o pueda tener el Ayuntamiento de Getafe.

Junto con las anteriores también completan este apartado las viviendas adscritas al programa de "Alojamientos transitorios de familias de la localidad de Getafe", por el que se gestionan por la EMSV 16 Viviendas de protección oficial de régimen especial, en el que la empresa es arrendataria y subarrendadora. Este programa surge en 2002, con 15 viviendas, en aquel momento del IVIMA, y como fruto de la colaboración entre el Ayuntamiento de Getafe y la EMSV, por un lado, y el IVIMA (ahora Agencia de Vivienda Social) y la Consejería de Vivienda por otro, y al que se añadió otra vivienda más propiedad del Ayuntamiento de Getafe. Durante 2024 ha seguido funcionando con una completa ocupación.

Como ha venido ocurriendo con anterioridad en los ejercicios pasados se prestó una atención especial para el correcto mantenimiento y estado de las viviendas, así como también para el control de los contratos vigentes, llevando a cabo, además, una intermediación muy activa para lograr una buena convivencia con el resto de los vecinos de las Comunidades de Propietarios donde se encuentran.

Desde el punto de vista de la gestión también se han seguido los contactos con la Agencia de Vivienda Social y la Delegación de Asuntos Sociales del Ayuntamiento de Getafe para buscar una mejora del programa, para lo que se trabaja, con la intervención de los trabajadores sociales del Ayuntamiento de Getafe, para la actualización constante de la situación social, económica y familiar de los inquilinos.

También se han impulsado en este último año los contactos con los arrendatarios de estas viviendas y se ha conseguido reducir las deudas que algunos de ellos tenían.

Durante 2024, junto a la Delegación de Asuntos Sociales y la Delegación de Patrimonio del Ayuntamiento de Getafe, se han mantenido los contactos con la Dirección General de Vivienda de la Comunidad de Madrid y la Agencia de Vivienda Social para intentar encontrar una solución al problema de los alojamientos comunitarios existentes en el bloque de la Avenida de las Ciudades y que se puedan dedicar finalmente al objetivo para el que fueron construidas que era el de apartamentos tutelados para mayores.

3.2. Bolsa de vivienda de alquiler

Aunque relacionado con los servicios públicos de información sobre vivienda y de gestión de viviendas en alquiler, merece que tenga una mención diferenciada el programa de la EMSV de "Bolsa de Vivienda de Alquiler", que viene funcionando como tal desde el 12 de febrero de 2001, aunque ya anteriormente había funcionado bajo otra denominación. Este Programa inicialmente

consistía en captar viviendas de particulares y ofrecerlas a jóvenes menores de 35 años que presentaran garantías de pago, ayudando a que el precio de los alquileres realizados a través de dicho Programa fuera sensiblemente menor al que existía en el mercado.

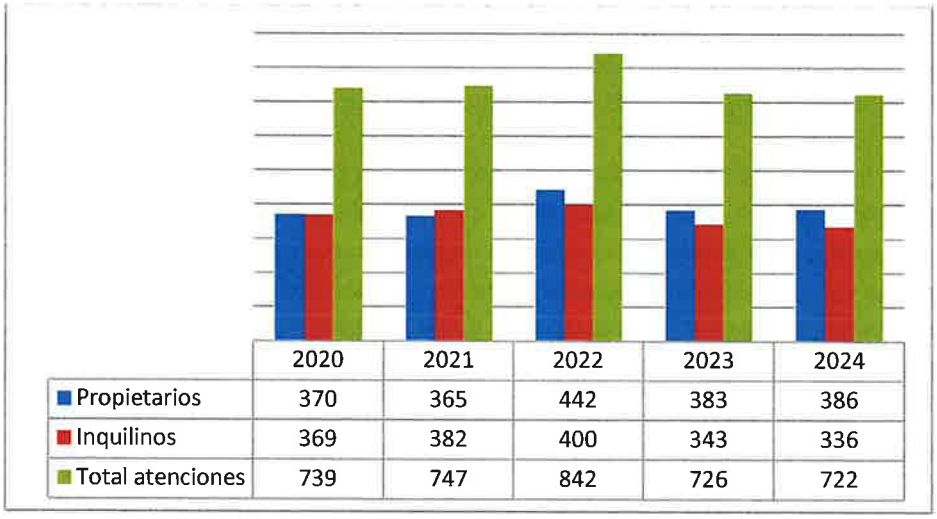
Inicialmente fue un programa creado por la Comunidad de Madrid, que se gestionaba, a través de un convenio, que realizaba la EMSV en el municipio de Getafe. La Comunidad de Madrid proporcionaba a los propietarios un seguro de impago de renta y un seguro multirriesgo de la vivienda. Una vez cancelado el programa por la Comunidad de Madrid en 2012 se apostó por continuar prestando desde la EMSV la mayoría de los servicios de este programa, manteniendo las funciones de búsqueda de inquilinos solventes, intermediación y asesoramiento durante todo el período de vigencia del contrato, lo que ha ayudado a resolver no pocas cuestiones derivadas de la aplicación de los contratos de arrendamiento.



Especialmente valorado por los usuarios son los trabajos de mediación en conflictos inter-partes, redacción de nuevos contratos, prórrogas conforme a las nuevas normativas aprobadas, ayuda para depósito o recogida de fianzas, etc...., funciones que son posibles debido en gran medida a la confianza y seguridad que se transmite al ciudadano de Getafe ser una empresa municipal quien desarrolla el programa y por su experiencia en la gestión de este.

Durante este ejercicio 2024 se ha mantenido prácticamente el número de consultas respecto al año anterior, con un repunte del número de contratos generados, aunque sin alcanzar los números de años anteriores a la pandemia. Consideramos que es una muestra de la reversión de lo que hasta no hace mucho era la práctica habitual por parte de los propietarios como era la de la realización de contratos cada año con los mismos inquilinos con la idea de cambiar las condiciones económicas del mismo, y a la presión ejercida por las empresas de gestión de inmuebles, que cada vez ganan más cuota de mercado, lo que es un obstáculo para el crecimiento de este programa.

En todo caso se está manteniendo la rebaja media en la renta respecto al precio de mercado de más del 25% en los contratos nuevos.



	2020	2021	2022	2023	2024
Propietarios	370	365	442	383	386
Inquilinos	369	382	400	343	336
Total atenciones	739	747	842	726	722



3.3. Programa de Vivienda abierta

En el último trimestre de 2017 se puso en marcha el programa denominado "Vivienda Abierta", consistente en captar viviendas de particulares que se encuentren vacías para destinarlas al mercado de alquiler a un precio sensiblemente más reducido que el de mercado.

A los propietarios se les ofrece una serie de garantías como el cobro del arrendamiento y beneficios como el pago de parte de los gastos de comunidad, seguro de la vivienda, financiación al 0% de interés para obras de adecuación de la vivienda o pagos de deudas vinculadas a la vivienda, entre otros.

A los inquilinos se les ofrece alquilar las viviendas a unos precios más reducidos que los del mercado, sin que puedan destinar más del 30% de sus ingresos al pago.

Los obstáculos de la pandemia, la crisis económica derivada de ella y las que han seguido como consecuencia de las guerras en Ucrania y en Gaza, así como también la enorme presión de las entidades de gestión de inmuebles, que han venido acaparando cada vez un mayor mercado, y

sobre todo el continuo aumento de las rentas en el mercado inmobiliario de alquiler, han dificultado el desarrollo de este programa, pero no han impedido el mantenimiento del número de viviendas captadas, en las que sus usuarios, propietarios e inquilinos, manifiestan un alto grado de satisfacción.

Todas estas cuestiones claramente han tenido incidencia en los contactos con los propietarios y en los resultados de los mismos, a pesar de haber contactado con más de 100 propietarios desde el inicio del programa.

La presencia de EMSV en este programa no finaliza con la firma del contrato de arrendamiento, sino que durante la existencia del mismo se realiza un seguimiento tanto del estado de la vivienda como de los inquilinos, logrando que su integración en la Comunidad de Propietarios sea completa, y que los propietarios estén contentos con el servicio que se presta.

4. Servicio público de información y asesoramiento sobre vivienda

Uno de los servicios públicos fundamentales que siempre ha venido prestando la EMSV es el de información y asesoramiento vecinal en cualquier tema relacionado con la vivienda.

Se ha continuado en este 2024 con el asesoramiento relativo al Plan Estatal Vivienda 2022-2025, donde se tratan los distintos programas estatales de ayudas, así como todas las cuestiones diferidas de la publicación de la Ley 12/2023 de 24 de mayo por el derecho a la vivienda.

Además del mantenimiento de la labor de información y asesoramiento al ciudadano durante este año, también se ha continuado con el apoyo técnico y asesoramiento al Ayuntamiento de Getafe en todas aquellas materias que, dentro de su objeto social, han sido demandadas por la Corporación, como la participación en mesas por el plan de inclusión social y la convivencia, plan de igualdad y transversalidad de género, Smart Cities, Agenda Urbana Española 2030, fomento del empleo, Getafe Ciudad Segura, entre otras.

5. Rehabilitación, accesibilidad y eficiencia energética

Desde la puesta en marcha de la EMSV en el año 1997 una de las máximas prioridades ha sido lo relacionado con la rehabilitación y accesibilidad de los edificios y, desde el año 2014, incidiendo también en su eficiencia energética.

Sin perjuicio de la aportación al problema de la rehabilitación que vienen ofreciendo las convocatorias de ayudas municipales, las herramientas como las ITEs, el programa de barrios de las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o el novedoso programa de los Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada, de los fondos del Plan de Recuperación y Resiliencia, el conocimiento y experiencias generados principalmente por el proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES ha supuesto un salto cualitativo en las nuevas formas de entender y tratar la rehabilitación edificatoria y la mejora de las condiciones de vida en los hogares de Getafe en los que la innovación ha sido clave.

Todo ello se articula, tras la integración de los aprendizajes de periodos anteriores derivados del trabajo previo de los equipos de EMSV desde sus inicios y de proyectos como EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES, a través de tres líneas principales:

- Línea 1: una estrategia integral
- Línea 2: una ventanilla única-itinerario de atención (OHS+OR+OTC)
- Línea 3: unificación de toma de datos (LOPDGDD) y herramientas de gestión y visualización

(1) LANZAMIENTO DE LA ESTRATEGIA INTEGRAL DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN DEL ENTORNO CONSTRUIDO DE GETAFE: GETAFE REHABILITA

Fruto de las Mesas de la Rehabilitación de Getafe, en las que participaron instituciones, técnicos y ciudadanos, en 2024 se acabó de articular una estrategia que engloba desde ámbitos prioritarios, catálogos de medidas (escala edificio y barrio), nuevas líneas de trabajo – fotovoltaica, obras en espacio urbano, plan colegios, entre otras.

Así, el 19 de junio de 2024 se aprueba en Junta de Gobierno la delimitación de ámbitos prioritarios para la rehabilitación (considerando también los denominados Conjuntos Homogéneos), como guía de cara a futuros proyectos de inversión, convocatorias municipales y otros posibles vectores que permitan ajustar y ahondar la transformación en aquellos ámbitos prioritarios, atendiendo a sus características (tipológicas) y número de viviendas afectadas, así como a la antigüedad de la edificación. Todo ello con un objetivo prioritario: no dejar a nadie atrás, y lograr barrios cohesionados.



(2) VENTANILLA ÚNICA-ITINERARIO DE ATENCIÓN A LA CIUDADANÍA EN MATERIA DE SUMINISTROS, REHABILITACIÓN Y COMUNIDADES ENERGÉTICAS

A lo largo de 2024 se ha terminado de articular e integrar un modelo de ventanilla única en materia de hogar, con el objetivo de poder atender a la ciudadanía en tres niveles diferenciados, y dar respuesta así a prácticamente cualquier ciudadano en función de sus necesidades:

Tabla esquemática simplificada de funcionamiento de itinerario:

Oficina de Hogares Saludables (OHS)	Oficina de Rehabilitación (OR)	Oficina de Transformación Comunitaria (OTC)
Acogida a la ciudadanía y atención en materia de suministros	Asesoramiento en materia de rehabilitación escala edificio	Asesoramiento en materia de comunidades energéticas y autoconsumos
Casi el 100% de los usuarios que acuden a EMSV a solicitar un servicio tienen un punto en común: el pago de suministros. Se trata de un elemento de entrada común que permite optimizar y lograr una confianza con las primeras atenciones, gracias a los ahorros logrados en breve periodo de tiempo	La asistencia y respuesta a problemas y necesidades vinculadas con la rehabilitación es uno de los puntos principales que la EMSV lleva trabajando desde hace años. En este sentido, dentro del itinerario, la oficina de rehabilitación da respuesta en el marco de la normativa de aplicación, ITEs accesibilidad, así como convocatorias específicas de escala edificio (ERRP, y otras).	La promoción e impulso de las comunidades energéticas y el futuro asesoramiento a autoconsumos compartidos supone un reto fundamental de e cara al desarrollo y consecución de las estrategias contra la pobreza energética y por la rehabilitación y mejora de los barrios.
693 usuarios en 2024 con motivo de consulta suministros e información general	633 usuarios con motivo de consulta rehabilitación	68 usuarios con motivo de consulta comunidades energéticas

Destacable también ha sido la atención e información a la ciudadanía de Getafe sobre derechos y obligaciones en materia de accesibilidad y los requisitos que se deben cumplir para la implantación de nuevos servicios comunes como la instalación de ascensores. Las bonificaciones y deducciones fiscales por actuaciones de rehabilitación y accesibilidad igualmente han sido objeto de los servicios de la EMSV, lo que se ha llevado a cabo también con una atención personalizada y presencial a través de los representantes de las comunidades de propietarios. La mayoría de estas informaciones lo fueron sobre instalación de ascensores, seguido de rampas y obras de rehabilitación de fachadas y cubiertas.

La información y asesoramiento sobre la obligación de acometer la Inspección Técnica de Edificios (ITE) a los que les correspondía durante 2024 también ha sido una tarea que se ha llevado a cabo.

(3) UNIFICACIÓN DE TOMA DE DATOS (LOPDGDD) Y HERRAMIENTAS DE GESTIÓN Y VISUALIZACIÓN

A lo largo de 2024 se ha suscrito un contrato de encargo de tratamiento de datos entre el Ayuntamiento de Getafe y la EMSV con objeto de interoperar los datos de usuarios de la EMSV en el ámbito de la pobreza energética y con fines estadísticos y de investigación, permitiendo así volcar parte de la información que se recopila en EMSV en el lago de datos municipal articulado a través del proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES.

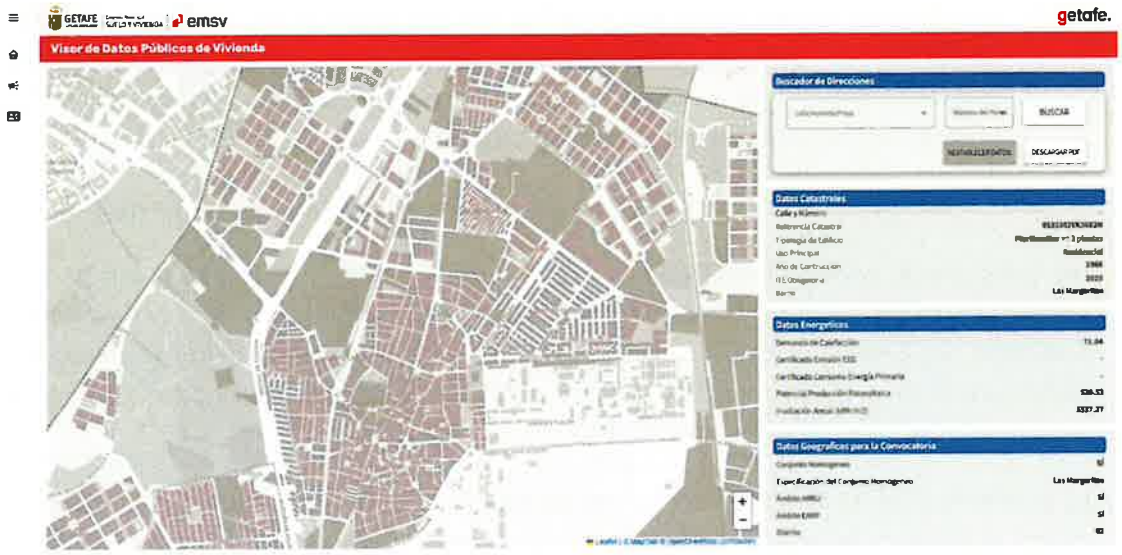
Para ello, en 2024 se ha normalizado un formulario de protección de datos unificado y definitivo, que permite recopilar y unificar los datos de entrada y apertura de expediente de usuarios (en CRM o la herramienta que corresponda) de manera integrada.

En este sentido, y aunque más adelante se tratará el tema en el apartado correspondiente, se han articulado:

1. Un visor público de datos de la edificación para vecinos y vecinas del municipio, que facilitará la comprensión de herramientas como las áreas de rehabilitación, los Conjuntos Homogéneos, etc., que supondrá una mejoría en la interlocución con personal de EMSV: https://visorpublicoemsv.emsvgetafe.org/



Entre sus funcionalidades: conocer los datos catastrales de la edificación; pertenencia a un área de rehabilitación, a un conjunto homogéneo; el conocimiento de la fecha de la ITE obligatoria y permitiendo descargar una ficha PDF informativa con los aspectos de la vivienda y otras informaciones adicionales que podrán ir añadiéndose.



GETAFE AYUNTAMIENTO | Empresa Municipal SUELO Y VIVIENDA | emsv getafe.

VISOR PÚBLICO EMSV –

DOCUMENTO INFORMATIVO AUTOGENERADO SIN VALOR VINCULANTE

datos de la descarga:

El Ayuntamiento de Getafe, a través de su Empresa Pública de Suelo y Vivienda (EMSV) viene impulsando un modelo de ciudad adaptada a las necesidades y realidades actuales, con el objetivo de lograr hogares, edificios y barrios más saludables.

Para ello, y para mejorar la comunicación y el conocimiento de los vecinos y vecinas, se ha articulado el visor de datos públicos que esperamos haya sido de utilidad.

A continuación, se muestra un extracto descargable autogenerado sobre su consulta:

```
Datos Catrastales
  Calle: Calle Camelias
  Numero: 4
  Referencia Catastral: 8634102VK3683S
  Tipologia del Edificio: Plurifamiliar >= 3 plantas
  Uso Principal: Residencial
  Año de Contrucción: 1968
  ITE Obligatoria: 2025
  Barrio: Las Margaritas

Datos Geograficos para la Convocatoria
  Conjunto Homogeneo: Si
  Especificación del Conjunto Homogeneo: Las Margaritas
  ARRU: Si
  ERRP: Si
  Distrito: 02
```

Origen de los datos mostrados: la presente información se recoge a través de la recopilación de datos mediante el cruce de datos abiertos de plataformas locales, autonómicas y estatales sobre vivienda y edificación. Se trata de información general de consulta y orientación para el usuario, sin valor ni vigencia administrativa o de carácter legal.

Información sobre el visor público y acceso: https://visoremsv.thinkurbanthinkers.es/

Tratamiento de datos: - Información Legal En cumplimiento de la Ley 34/2002, de 11 de julio, de Servicios de la Sociedad de la Información y del Comercio Electrónico, los datos identificativos del titular del Portal Web en el que se aloja el visor de datos públicos de vivienda son EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE GETAFE, S.A.Plaza Obispo Felipe Sico Boata, 2, 1º plantaGetafe, MADRID. A28014481 783Registro Mercantil de Madrid, tomo 12 484, Libro 0, Folio 178, Sección 8, Hoja M- 190821, Inscripción 1ª Para cualquier duda o consulta, puede ponerse en contacto con nosotros a través del Telf 916021010, e-mail:infoemsv@ayto-getafe.org(El acceso a su perfil supone la aceptación expresa del Usuario a las presentes Condiciones Generales de Uso, que podrán ser modificadas o sustituidas por su titular en cualquier momento y sin previo aviso. Más información en: https://www.getafe.es/aviso-legal/

2. Un cuadro de mandos y visor que permitirá una mejora de los servicios de atención a la ciudadanía de cara a comunicaciones, campañas o nuevas convocatorias y planteamientos de alcance a la ciudadanía del municipio: https://visorprivadoemsv.khoraurbanthinkers.es/

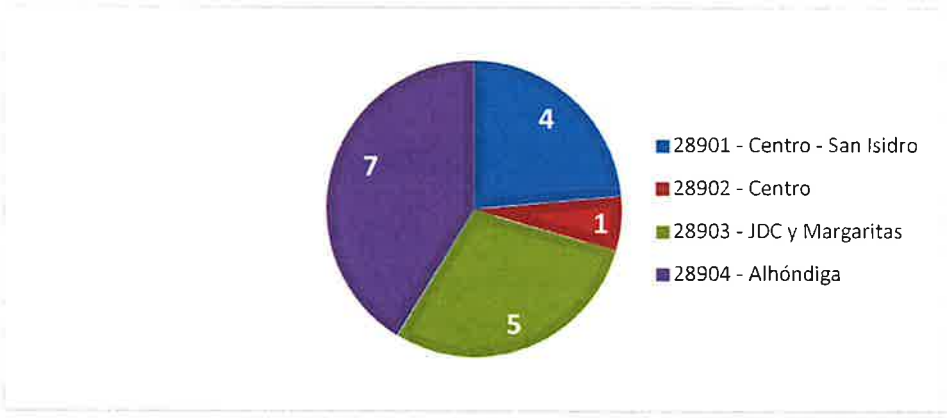
5.1. Convocatorias municipales de ayudas a la accesibilidad y eficiencia energética:

Las convocatorias municipales relacionadas con la rehabilitación, la accesibilidad y la mejora energética ha confirmado ese indudable interés por la mejora de las condiciones de vida de la ciudadanía de Getafe. La EMSV como ente dependiente del Ayuntamiento de Getafe ha colaborado en ello, no solo ofreciendo la información de las convocatorias, sino participando en la instrucción de los expedientes municipales.

En el periodo 2024, se convocaron por parte del Ayuntamiento de Getafe subvenciones para la mejora del hogar y de la accesibilidad en la edificación, a través de tres líneas de ayudas: 1) Instalación de ascensores en edificios residenciales colectivos; 2) Sustitución de ventanas por otras nuevas; 3) Aislamientos interiores de viviendas en cámara o trasdosado

La línea de ayudas de ascensores recibió un total de 18 solicitudes presentadas por comunidades de propietarios, de las cuales resultaron beneficiarias 17. El presupuesto concedido en este ejercicio 2024 para estas actuaciones ascendió a **349.999,45€** (casi un 25% más respecto a 2023). El importe máximo de la ayuda fue incrementado respecto al año anterior, ascendiendo en esta convocatoria a 30.774€. El resultado: la ayuda media recibida por cada comunidad de propietarios fue de 20.588,21€.

Ilustración 1. Distribución por barrios de subvenciones concedidas para instalación de ascensores

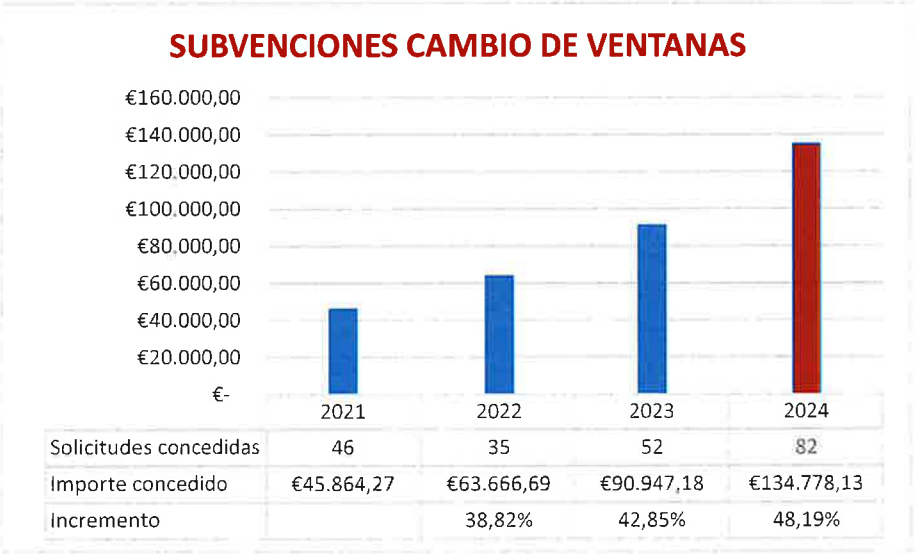


En la convocatoria de 2024, para las ayudas destinadas a personas físicas (líneas de actuación 2 y 3) se integraron aprendizajes de otras convocatorias anteriores y se introdujeron en la valoración diferentes criterios de mejora en los importes, pudiendo llegar hasta un 100% de ayuda. Por un lado, criterios georreferenciados, por la situación de las viviendas en ámbitos prioritarios, así como delimitados por diversos estudios (Comunidad de Madrid y UPM) vinculados con la vulnerabilidad y la pobreza energética, y por otro lado criterios no

georreferenciados, relativos a las circunstancias personales de cada unidad familiar (renta, monoparentalidad, discapacidad, entre otros).

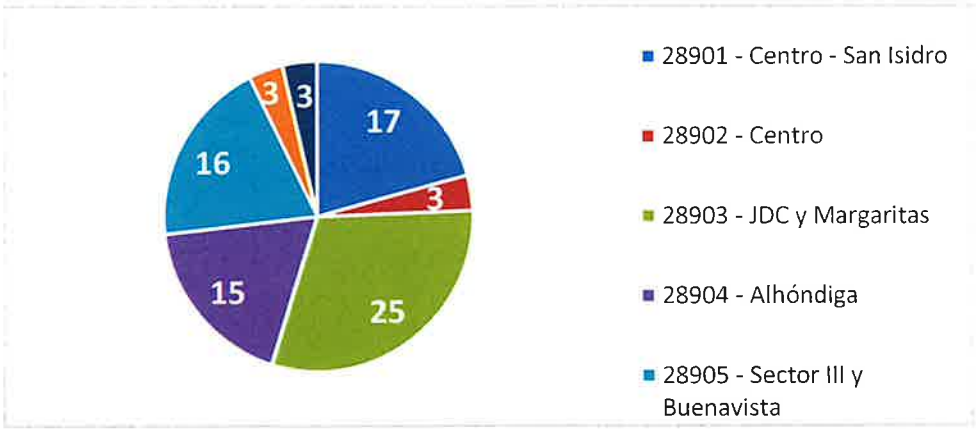
La línea de ayudas para personas físicas para la sustitución de ventanas o instalación de dobles ventanas se mantuvo también en 2024. En esta convocatoria se tramitaron 97 solicitudes resultando beneficiarias 82 de ellas. En total, el importe concedido en esta línea de ayudas ascendió a 134.778,13€ (un 48% más que en la convocatoria de 2023).

Ilustración 2. Evolución de subvenciones para el cambio de ventanas



	2021	2022	2023	2024
Solicitudes concedidas	46	35	52	82
Importe concedido	€45.864,27	€63.666,69	€90.947,18	€134.778,13
Incremento		38,82%	42,85%	48,19%

Ilustración 3. Distribución por barrios de subvenciones concedidas para sustitución de ventanas



La novedad en esta convocatoria ha sido la incorporación de una nueva línea de actuación de mejora de eficiencia energética en las viviendas, el aislamiento de las fachadas por el interior en cámara o trasdosado, concediéndose un total de 7 por un importe de 13.221,54€. Los beneficiarios recibieron ayudas de hasta casi 2.200€.

Desde la EMSV ya se está trabajando en la elaboración de las bases reguladoras de nuevas convocatorias para el ejercicio 2025, continuando con el objetivo de mejorar las condiciones de las viviendas y edificios de Getafe.

5.2. Ayudas a mayores para mejorar la habitabilidad de sus viviendas

Dentro de los servicios que presta la empresa al Ayuntamiento en 2024 estuvo la colaboración con la Delegación de Bienestar Social para tramitar los expedientes de mejoras de habitabilidad de las viviendas de mayores, cuya subvención es concedida por el Ayuntamiento de Getafe, realizándose las visitas de comprobación por del parte del equipo técnico de la Oficina de Hogares Saludables.

En estrecha colaboración y coordinación con la Delegación de Bienestar Social, solventando las posibles dudas e incidencias que pudieran tener los solicitantes, se ha ofrecido información y apoyo para la solicitud de la misma, complementando en esta labor a los trabajadores sociales de la Delegación.

En 2024, se colaboró en 32 expedientes, realizando visitas en primera instancia de revisión de la situación inicial (entre julio y octubre de 2024), llevándose a cabo la segunda visita de verificación de obra ejecutada en 26 de ellas. Los 26 expedientes resueltos positivamente se corresponden con las siguientes categorías:

- Cambio de bañera por plato de duda: 13
- Cambio de ventanas: 5
- Cambio de caldera: 3
- Mejora de instalaciones: 1
- Instalación de aire acondicionado: 4



5.3. Oficina de Hogares Saludables

La Oficina de Hogares Saludables se ha consolidado como un servicio transversal de la EMSV, dando continuidad a la experiencia aprendida durante el Proyecto Europeo EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES.

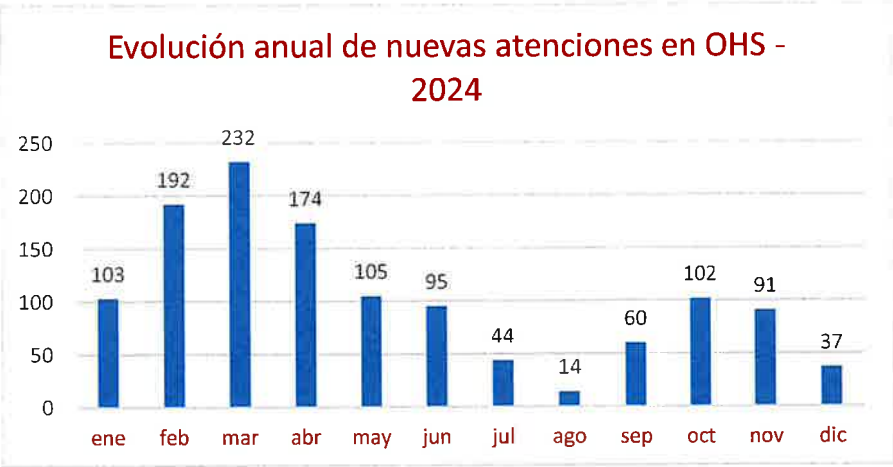
La principal labor de OHS ha sido definirse como una One Stop Shop (OSS) en materia de suministros, rehabilitación y comunidades energéticas. Dentro de nuestro itinerario, los suministros son el principal elemento para comenzar a mejorar la vida de los vecinos, realizando una atención personalizada y generando cultura energética, para después comenzar a abordar la rehabilitación y la participación en comunidades energéticas.

Dentro de nuestra carta de servicios destacan los siguientes elementos:

- Optimización de facturas de suministros de electricidad, gas y agua.
- Orientación sobre la gestión de bonos sociales de luz, gas y agua.
- Sensibilización en mejora de hábitos de consumo en los hogares.
- Asesoramiento en convocatorias de rehabilitación
- Instrucción de convocatorias
- Visitas a viviendas y valoración de situaciones
- Derivación a verticales técnicas en materia de eficiencia energética y rehabilitación (Ej: derivaciones internas a Oficina de Transformación Comunitaria)

Durante todo el año 2024 se han atendido a 1248 familias, con una media de 104 familias al mes dadas de alta en nuestro servicio. Desde la finalización del proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES se ha equilibrado el motivo de las consultas realizadas, incrementando las consultas en materia de rehabilitación debido a las convocatorias tanto de los ERRP como a las propias del Ayuntamiento.

De las 110 solicitudes de subvención presentadas para cambio de ventanas y trasdosados, 39 habían sido atendidos desde la OHS.



Durante los meses de febrero, marzo y abril se hizo una importante campaña de difusión de las convocatorias de ERRP de los barrios de Alhóndiga, Margaritas y Juan de la Cierva. Durante los meses de agosto y diciembre se puede apreciar la bajada de afluencia a nuestros puntos de atención debido a los periodos vacacionales.

Además del punto de atención en la oficina general de EMSV, existen puntos de información fijos en los centros cívicos de San Isidro, Alhóndiga y Juan de la Cierva. Estos puntos nos permiten acercarnos a los barrios y que sea más fácil para los vecinos conocernos y fomentar una mejor coordinación con otros servicios del Ayuntamiento con presencia en los Centros Cívicos.

A lo largo del 2024 se ha participado en diversas mesas y grupos del municipio en colaboración con distintas delegaciones del Ayuntamiento, así como con entidades sociales de diferentes ámbitos.

- Escuela de Bienestar-Delegación de Bienestar Social
- Grupos Socioeducativos de Alhóndiga y Margaritas-Delegación de Educación
- Mesa de Medio ambiente - Delegación Medio Ambiente

Desde agosto de 2023, fecha en la que concluyeron las actividades operativas del proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES, hemos seguido trabajando con dos de los socios, Cruz Roja y Fundación Naturgy. Durante el año 2024 se firmaron convenios de colaboración que han permitido permiten desarrollar actividades y actuaciones durante el año. A continuación, se resumen los resultados obtenidos:

- Convenio Cruz Roja:
    - 2 talleres de formación en materia social a personal de atención de EMSV, con una duración de 4 horas
    - 2 talleres de sensibilización y detección sobre Pobreza Energética a entidades del municipio y delegaciones del Ayuntamiento (APANID, Murialdo, Delegación de Mayor entre otras)
    - Actuación en calle con grupo de jóvenes de Cruz Roja, donde tuvieron la posibilidad de realizar un diseño en el pavimento relacionando el espacio público con unos tótems expositores con motivo de la presentación de la Estrategia de Rehabilitación.



- 85 personas atendidas dentro del Procedimiento de atención y derivación conjunta entre OHS y CR.
- 97 kit energéticos entregados compuestos por distintos componentes para mejorar el confort en las viviendas (radiadores de bajo consumo, bombillas led, reflectores, etc.)
- 22 electrodomésticos de bajo consumo entregados
- 2 rehabilitaciones exprés (cambio de ventanas)
- Se ha conseguido un ahorro medio de en torno a 14€ al mes por familia.

- Convenio Fundación Naturgy:
  - Puntos de Información en centros cívicos donde no tiene presencia la OHS (Getafe Norte, Sector III, El Bercial, Perales del Río)
  - Talleres específicos sobre optimización de facturas y mejora de hábitos de consumo
  - Instalación de autoconsumo colectivo en la comunidad de propietarios de Alondra 10. En este autoconsumo participan un total de 13 vecinos que han visto reducir sus facturas una media de 30€, lo que supone una reducción del 54% con respecto a las facturas de antes de la instalación fotovoltaica.



Por último, destacar los talleres realizados sobre optimización de facturas de suministros y mejora de hábitos de consumo a distintos perfiles de población de Getafe en colaboración con entidades como Murialdo e YMCA.

5.4. Proyectos europeos y de innovación

En esa línea de innovación y búsqueda de nuevos instrumentos para mejorar la actuación de la EMSV y, por supuesto, fruto del impulso de anteriores proyectos europeos (UIA – EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES), EMSV ha seguido buscando y generando durante 2024 nuevos espacios como socio e impulsor de proyectos y redes de conocimiento a nivel nacional y europeo, que a su vez, en muchos casos han generado recursos económicos que han permitido seguir trabajando en esas líneas. De los proyectos y redes destacamos, principalmente, los siguientes:

- **URBACT ITN EmPowerIngUs:**

La propuesta liderada por la EMSV de Getafe (basada en el proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES fue seleccionada por las autoridades europeas de las convocatorias URBACT ITN IV, como la única liderada por una entidad española de las 18 redes de transferencia de innovación. elegidas.

Entre enero y marzo de 2024 se trabajó en la propuesta de red por parte de EMSV para la selección de ciudades socias. 29 ciudades que presentaron su expresión de interés en el modelo de Getafe de lucha contra la pobreza energética. Tras una serie de entrevistas con las 11 ciudades con mayor potencial, se solicitó información detallada a 6 de ellas, de entre las que surgieron los 4 socios que acompañan a Getafe en esta red: Etterbeek (Bélgica), Maia (Portugal), Pomorie (Bulgaria) y Trikala (Grecia). El importe total de la subvención al proyecto es de 549.835,00 euros correspondiéndole a Getafe la cantidad de 150.189,50 euros

Entre septiembre y diciembre se desarrolló la primera parte de la red, asistiendo a reuniones de lanzamiento convocadas por el secretariado Urbact en París, acogiendo a todos los socios en

Getafe para unas jornadas de "inmersión profunda" en la metodología de lucha contra la pobreza energética y se comenzó con las visitas a los socios para el diagnóstico inicial de cada uno de las ciudades del partenariado.

En 2025 se terminará la primera fase del programa, con la redacción del estudio de transferencia de innovación. La red estará vigente hasta 2026, en ella los socios habrán desarrollado un plan de inversión para la aplicación de las lecciones aprendidas en sus municipios y Getafe dispondrá de un plan de continuidad que refleje, no solo la evolución de las actividades de EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES sino, también y muy importante, con el conocimiento extraído de las experiencias que también aportarán el resto de socios.

- **URBACT GOOD PRACTICE LABEL**

El comité de seguimiento de URBACT que se reunió en Veszprem (Hungría) el 29 de octubre de 2024 decidió reconocer a la ciudad de Getafe y a su proyecto EPIU GETAFE – HOGARES SALUDABLES como una de las ciudades que han desarrollado "buenas prácticas" de desarrollo urbano integrado, centrada especialmente en el "desarrollo de políticas sociales basadas en datos para abordar la pobreza energética."

Ser una de las 116 ciudades que poseen el "URBACT GOOD PRACTICE LABEL" significa obtener un apoyo muy valioso de cara a perfeccionar y seguir mejorando la regeneración urbana y la lucha contra la pobreza energética en beneficio de la ciudadanía de Getafe.

- **PROGRAMA LIFE:**

Durante 2024 también se trabajó en la propuesta LIFE Catalize fue presentado en octubre 2024. El proyecto tiene en cuenta que, en muchos casos, las ayudas a rehabilitación, que tienen muy en cuenta los aspectos edificatorios, no alcanzan a los sectores más vulnerables. La profundización en nuevos modelos de acompañamiento ad-hoc que faciliten todo el proceso de la rehabilitación y la necesidad de contar con nuevas formas de financiación eran dos aspectos fundamentales de la propuesta.

Catalyze aspiraba a ofrecer respuesta a estas limitaciones mediante la integración de un agente rehabilitador en la actividad cotidiana de la one-stop-shop; y a partir del impulso de bonos de impacto social y otros mecanismos de financiación en la estrategia de rehabilitación energética del municipio.

En enero de 2025 se ha recibido la notificación de que no ha podido ser seleccionada para su financiación, aunque se han valorado como muy innovadores diferentes aspectos del proyecto presentado.

El camino abierto con la propuesta impulsará a seguir trabajando en el futuro próximo sobre ello.

- **EUCF (EUROPEAN CITY FACILITIES).**

Proyecto en colaboración con el Ayuntamiento de Getafe por el que la administración obtuvo una financiación de 60.000 € para una asistencia jurídica, financiera y administrativa que permita diseñar un itinerario para la aplicación de medidas prácticas que complementen la rehabilitación edificatoria en Getafe.

- **EPAH (Energy Poverty Advisory Hub):**

La misión de EPAH es ser el centro de experiencia en pobreza energética en Europa para los gobiernos locales y todas las partes interesadas en tomar medidas para combatir la pobreza energética en Europa. El Ayuntamiento de Getafe, con el impulso de la EMSV, ha recibido la segunda asistencia técnica para articular una respuesta estructural a la pobreza energética analizando las centrales térmicas de distrito. En diciembre de 2024 se concluyó la redacción de una "Guía de desarrollo de metodología y procedimientos para la instalación de sistemas de climatización colectiva en barrios vulnerables en municipio de Getafe" en la que se despliega un diagnóstico de las barreras y posibles soluciones encontradas para el desarrollo de una calefacción de distrito.

EMSV desarrolla diariamente tareas de localización de proyectos innovadores, gestiona y redacta la participación en convocatorias y desarrolla bien como coordinador, socio o participación como interesado, los proyectos en los que EMSV ha sido seleccionada.

- **PROYECTOS Y REDES NACIONALES:**

    - **EU Peers**: Es una Comunidad Europea de práctica para One Stop Shop donde compartir experiencias y generar conocimiento fruto de la relación entre entidades de distintos ámbitos relacionados con la rehabilitación, así como de diferentes países. El principal objetivo es aumentar la tasa de renovación energética residencial mediante el fortalecimiento y la expansión de las Oficinas de Ventanilla Única-One Stop Shop.

      Durante el año 2024 nos unimos a esta comunidad, donde hemos podido participar en diferentes encuentros y poner en común los retos y soluciones que nos plantea la renovación del parque edificatorio, junto con otras ciudades españolas y europea.

    - **Alianza por la rehabilitación sin dejar a nadie atrás:** La Alianza por la rehabilitación de viviendas sin dejar a nadie atrás une a organizaciones de la sociedad civil: ambientales, sociales, familiares, académicas, investigadoras, gestores de vivienda pública y sindicatos para incidir en la necesidad de acelerar la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana en España priorizando el acceso a las personas en situación de vulnerabilidad.

      Durante el 2024 nos hemos unido a esta Alianza gracias a nuestra colaboración con AVS (Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo), donde

colaboramos con entidades referentes en materia de pobreza energética y exclusión residencial a nivel nacional como ECODES o PROVIVIENDA.

- **Participación en Planes Nacionales:** En el 2024 hemos participado en la jornada "Una mirada al futuro Plan Social para el Clima" destacando las siguientes aportaciones:

  - Importancia de la participación de Hacienda en estos foros, debido a las dificultades de la población vulnerable con respecto a las subvenciones/IRPF.

  - Más presencia de las entidades locales en estos foros, puesto que somos la administración más cercana a la ciudadanía.

  - Unificar criterios con respecto a la definición de persona vulnerable en el ámbito de la rehabilitación y Bono Social.

  - Fomentar las oficinas de barrio para trasladar la información y realizar acompañamiento a la ciudadanía en materia de subvenciones de rehabilitación.

5.5. Oficina de Transformación Comunitaria (OTC). Comunidades energéticas.

La EMSV tiene asignado y comprometido el desarrollo del proyecto de Oficina de Transformación Comunitaria - OTC EMSV (GETAFE) según Resolución Definitiva por la que se aprueba la concesión de ayudas en relación con la Resolución de 10 de noviembre de 2022 del Consejo de Administración de E.P.E. Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), M.P., por la que se establece la primera convocatoria del programa de incentivos para la concesión de ayudas a Oficinas de Transformación Comunitaria para la promoción y dinamización de comunidades energéticas (Programa CE OFICINAS), en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU, y cuyas bases reguladoras fueron establecidas mediante la Orden TED/1021/2022, de 25 de octubre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

La Oficina de Transformación Comunitaria (en adelante, OTC) tiene como objetivo proporcionar una solución eficaz a las principales barreras que la ciudadanía y los colectivos vulnerables, así como el tejido empresarial, social y asociativo se encuentran a en la creación, impulso y desarrollo de las comunidades energéticas, tales como: el desconocimiento sobre los beneficios reales de las comunidades energéticas, la escasez de casos de éxito, la dificultad de involucración ciudadana, un marco regulatorio complejo, la complejidad del proceso y la falta de estandarización o la falta de transferencia de conocimientos entre proyectos, entre otras.

De conformidad con el Plan de Trabajo aprobado por el IDAE, la OTC se articula en tres verticales de servicios:

- Servicio de formación e información, sensibilización y concienciación, promoción y difusión.
- Servicio de acompañamiento.
- Servicio de asesoramiento integral 360.

La OTC recibió a su primer usuario el 23 de enero de 2024 y desarrolla su actividad ofreciendo los siguientes servicios a la ciudadanía:

- Formación e información
- Sensibilización y concienciación
- Promoción y difusión
- Acompañamiento
- Asesoramiento técnico
- Asesoramiento administrativo
- Asesoramiento jurídico
- Asesoramiento social
- Asesoramiento económico

Durante 2024, la OTC EMSV Getafe ha realizado una labor intensiva de atención y asesoramiento a la ciudadanía, de realización de eventos de información, formación, sensibilización, concienciación, promoción y difusión y de acompañamiento y dinamización de comunidades energéticas, entre otras actividades, siendo meritorios de destacar los siguientes **hitos**:

1. **Organización de eventos de difusión** sobre comunidades energéticas en fechas clave para la ciudadanía, entre los que cabe destacar por su alcance (más de 600 personas y 74 entidades):

    - **Semana de la Pobreza Energética** (19 – 23 de febrero): puestos informativos de cariz itinerante en los Centros Cívicos de Perales del Río, San Isidro, Juan de la Cierva, Alhóndiga y Sector III.
    - **Semana de la Mujer**: organización del I Encuentro sobre Mujer y Energía de Getafe en colaboración con la Delegación de Igualdad, bajo el título "Mujer y Pobreza Energética" (7 de marzo).
    - **Semana del Medio Ambiente** (27 de mayo – 5 de junio): sesiones informativas en los barrios de Las Margaritas y Juan de la Cierva; participación en la Feria del Medio Ambiente de Getafe (1 de junio), celebrada en el Hospitalillo de San José, con un stand informativo y una actividad para familias sobre recorridos energéticos en el hogar.
    - **Día Mundial del Ahorro de Energía** (21 de octubre): sesión informativa en C/ Madrid.
    - **Semana de la Infancia** (13 – 24 de noviembre): la OTC organizó el taller educativo y lúdico "La Aventura de las Comunidades Energéticas" (16 de noviembre) en colaboración con la Delegación de Educación en el Centro Cívico del Sector III. La propia organización de la actividad constituyó un hito de participación ciudadana

para la OTC, ya que esta fue diseñada, organizada y desarrollada en colaboración con una de las impulsoras de la primera comunidad energética residencial de Getafe.

Ilustración 4 Cartel I Encuentro Mujer y Energía (07/03/2024)



Ilustración 5 Taller infantil durante la Semana de la Infancia (16/11/2024).



2. En materia de **atención a la ciudadanía**, la OTC ha dado respuesta a un número total de 256 consultas recibidas y ha realizado 553 asesorías técnicas, jurídicas, económicas, administrativas y sociales, así como 164 actuaciones de acompañamiento a personas interesadas en la creación de comunidades energéticas.

3. Acompañamiento, dinamización continuada e impulso de la **constitución de la primera comunidad energética del municipio**, creada en el **ámbito residencial**, la **Comunidad Energética Getafe Potencia**. Aunque esta se constituye formalmente el 18 de diciembre, la labor de difusión, información, asesoramiento integral y acompañamiento del grupo

motor, comenzó en febrero de 2024. Este grupo motor fue creciendo paulatinamente gracias a las actividades de comunicación llevadas a cabo por la OTC, logrando aglutinar a unas 30 personas en total como promotores de la iniciativa y 15 personas (físicas y jurídicas) como socias fundadoras, entre las que se encuentra la EMSV.

La CE Getafe Potencia tiene una clara vocación ambiental y social, poniendo el abordaje de la pobreza energética en el municipio en el centro, y se articula en torno a una serie de buenas prácticas de gobernanza, así como medidas de inclusividad, igualdad y accesibilidad para llegar a toda la ciudadanía en su conjunto y que han sido promovidas desde la propia OTC. Como consecuencia de estas medidas, Getafe Potencia es probablemente la única comunidad energética del territorio nacional que cuenta con un **100 % de mujeres en Junta Directiva** (según monitorización de iniciativas por parte de diversas entidades), lo que constituye todo un hito, ya que las comunidades energéticas adolecen de una baja participación de la mujer en general, en gran parte consecuencia de la carencia de medidas dirigidas hacia la inclusividad, igualdad y accesibilidad por parte de las entidades dinamizadoras de comunidades energéticas, como son las Oficinas de Transformación Comunitaria.

Ilustración 6 Constitución de la CE Getafe Potencia (18/12/2024).



4. Trabajo, junto con las Delegaciones de Urbanismo y Mantenimiento, para la **instalación de energía fotovoltaica en edificios públicos** con un sobredimensionamiento previsto para comunidades energéticas. Se ha realizado un trabajo conjunto de análisis territorial de emplazamientos para las futuras instalaciones para que estas puedan cubrir el máximo radio posible del municipio en conjunto. Como consecuencia, se decidió dar impulso a unas futuras instalaciones fotovoltaicas, una de unos 37 kWp en el Centro Cívico de Las Margaritas (Urbanismo) y otra de unos 59 kWp en el CEIP Miguel Hernández (Mantenimiento).

5. Realización de **campañas de información** a comunidades de propietarios y administradores de fincas acerca de las posibles subvenciones para la puesta en marcha

de autoconsumos compartidos con la inclusión de consumidores vulnerables, con un alcance de más de 30 comunidades de propietarios y 51 administradores de fincas, logrando que una comunidad de propietarios presentase su proyecto a subvención.

Ilustración 7 Sesión informativa a comunidades de propietarios.



6. Formalización de un **convenio de colaboración con todas las OTCs** de la Comunidad de Madrid, siendo la OTC EMSV Getafe la representante regional ante la Red de Conocimientos y Experiencia del IDAE.

Ilustración 8 Reunión de la red de OTCs de la CAM (04/10/2024).



7. **Participación en eventos organizados por otras entidades** del sector energético para hacer difusión acerca del trabajo de la OTC EMSV Getafe, tales como:

   - XI Encuentro Estatal de la Plataforma Por Un Nuevo Modelo Energético (28 de septiembre)
   - Gala de entrega de los premios InclusivEC para comunidades energéticas inclusivas (15 de noviembre).
   - I Encuentro de OTCs de la Región de Murcia (27 de noviembre).



5.6. Entorno Residencial de Rehabilitación Programada (ERRP)

Para intentar completar las tareas que se vienen desarrollando en el ámbito de la rehabilitación residencial, el Ayuntamiento de Getafe, a impulso de la EMSV, aprobó la delimitación de dos Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada, (ERRP), de acuerdo con el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Uno de ellos, daba continuidad al ARRU del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 en los barrios de Las Margaritas y Fátima, en la Alhóndiga, y otro novedoso en el barrio de Juan de la Cierva.

En los dos ERRP, a través de los Centros Cívicos de Alhóndiga y Juan de la Cierva, se han abierto sendas oficinas de rehabilitación de barrio que están permitiendo estar más cerca de la ciudadanía y resolver más fácilmente sus dudas y consultas.

5.6.1. ERRP Margaritas Y Fátima-Alhóndiga

En el caso del ámbito discontinuo de los barrios de Las Margaritas y Fátima, en la Alhóndiga, después de la firma el 17 de mayo de 2023, entre el Ministerio, en aquel momento de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, (hoy de Vivienda y Agenda Urbana), de la Comunidad de Madrid y del Ayuntamiento de Getafe, se produjo la firma del Convenio Bilateral de Gestión entre la Comunidad de Madrid y la EMSV y en junio de 2023 se publicó la convocatoria de ayudas para los edificios que quisieran realizar o hubiesen ya realizado (desde febrero de 2020) actuaciones de rehabilitación con mejora energética.

Esta primera convocatoria se cerró en noviembre de 2023. La EMSV se encargó de la instrucción de los expedientes de las 11 comunidades de propietarios que presentaron su solicitud, concluyendo con la publicación de la orden de concesión el 23 de julio de 2024 reconociendo ayudas a 10 de las comunidades de propietarios presentadas por un montante total de 330.987,49 € y que representaban a 232 viviendas, todas ellas del barrio de las Margaritas.

También en 2024 se instruyeron los expedientes para el reconocimiento de pago de las ayudas concedidas, habiéndose concluido la labor por la EMSV y estando a la espera de la autorización de pago de la Comunidad de Madrid.

Debido al trabajo previo desarrollado por la EMSV y también al que se llevó a cabo durante la convocatoria, (información, divulgación, talleres, jornadas, etc.), muchas comunidades de propietarios manifestaron su interés por beneficiarse de las ayudas, reseñando la falta de tiempo para la preparación de la documentación. Existiendo un sobrante en el dinero destinado a la concesión de ayudas, que inicialmente era de 2.280.000 € (por todos los conceptos destinados a particulares), la EMSV solicitó que se realizase una segunda convocatoria que, finalmente, fue publicada el 4 de febrero de 2025 por un importe total de 1948.012,51 €, y que permanecerá abierta hasta el 3 de junio de 2025.

5.6.2. ERRP Juan De La Cierva

En cuanto al ERRP del barrio de Juan de la Cierva, se firma el acuerdo bilateral entre el Ministerio-Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Getafe a finales de 2022, y tras él se suscribe el convenio de gestión entre la Comunidad de Madrid y la EMSV, el 2 de julio de 2024.

Desde la firma del Acuerdo Bilateral, y en previsión de la apertura de la convocatoria, se sigue trabajando con las comunidades de propietarios, vecinos del barrio y administradores de fincas, para impulsar la rehabilitación edificatoria con mejora energética desde la oficina de rehabilitación de Juan de la Cierva, situada en el centro cívico del barrio.

El 25 de septiembre de 2024 se abre el plazo de presentación de solicitudes, que permanecerá abierto hasta finales de marzo de 2025, tras la ampliación solicitada debido al interés manifestado por más 20 comunidades de propietarios que necesitaban preparar la documentación necesaria para acceder a la subvención.

Tras toda la campaña de difusión de los programas de ayudas y gracias a jornadas y talleres informativos, así como la atención y resolución de dudas mediante asesoramiento presencial a los ciudadanos en la oficina de rehabilitación, se ha conseguido que, en los primeros meses en los que el plazo ha estado abierto, se hayan presentado 9 comunidades de propietarios.

La difusión del plan de rehabilitación y la existencia de la oficina de rehabilitación del barrio de Juan de la Cierva ha generado un impacto social en la ciudadanía del barrio, ofreciendo soluciones accesibles, a través de la oficina, a aquellos edificios con interés en la rehabilitación energética.

6. Aparcamientos y locales comerciales para Getafe

Los aparcamientos y locales propiedad de la EMSV también han seguido centrando una parte importante de su actividad desde una doble perspectiva, la de servicio público, facilitando el acceso en buenas condiciones a los vecinos de Getafe y, en particular, en el caso de los locales incentivando la puesta en práctica de sus proyectos por los emprendedores con el fin de

conseguir impulsar la actividad económica y generar empleo; pero también, por otro lado, obteniendo los recursos necesarios para atender al buen funcionamiento de la empresa.

Los datos de 2024 han seguido confirmando la solidez tanto del mercado de plazas de garaje como de locales comerciales, ratificando las tendencias de los años anteriores.

6.1. Aparcamientos

i. Aparcamiento de la Avda. de las Ciudades.

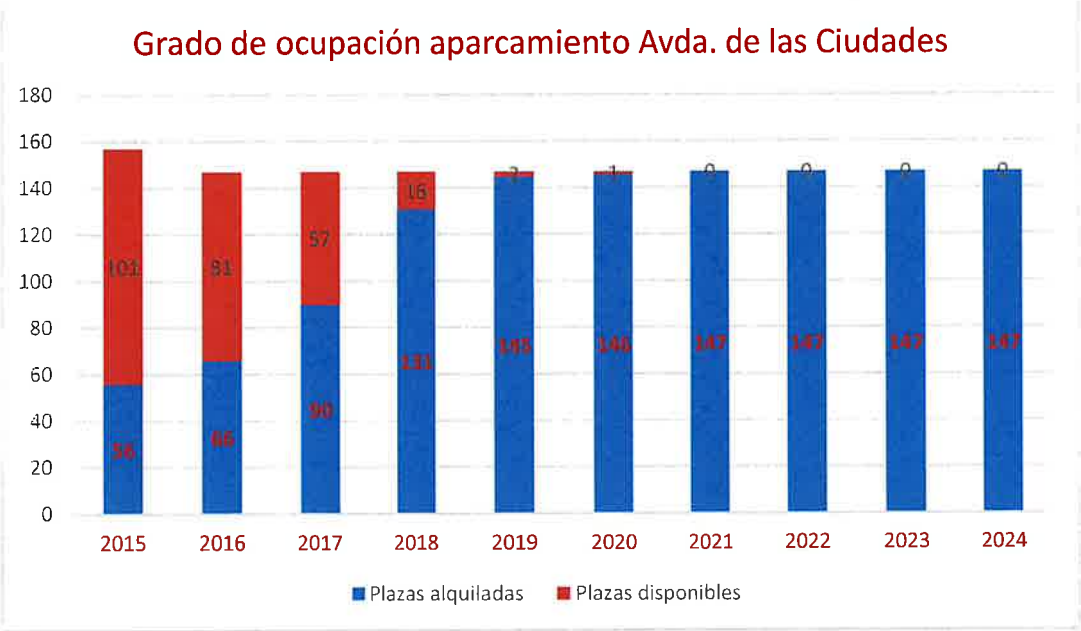
Este aparcamiento bajo rasante compuesto de dos plantas y 215 plazas de aparcamiento, se integra dentro de un conjunto urbanístico en la Avenida de las Ciudades nº 23, completado por una plaza pública en superficie y un edificio de 45 viviendas tuteladas, según Convenio de Colaboración con el IVIMA, aprobado en Pleno Municipal de 17 de mayo de 2002.



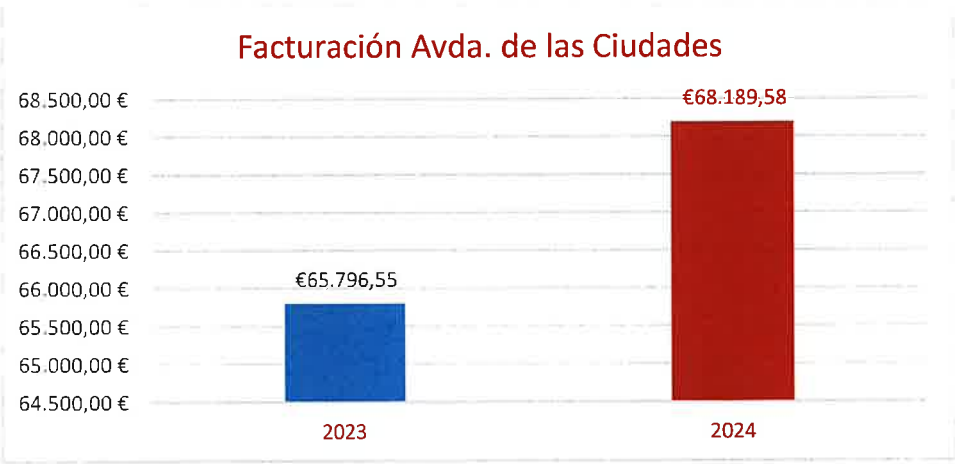
La propiedad de las plazas de garaje se reparte entre la EMSV (147) y la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, anteriormente IVIMA (68). Su comercialización se inició en diciembre del 2014.

Este aparcamiento de la Avda. de las Ciudades es un claro ejemplo de servicio público.

En 2024 la evolución de este aparcamiento siguió siendo positiva, manteniéndose la plena ocupación de las plazas propiedad de la EMSV (147 plazas).



En 2024 el volumen de facturación de este aparcamiento fue de 68.189,58€, un 3,64% más respecto a 2023.

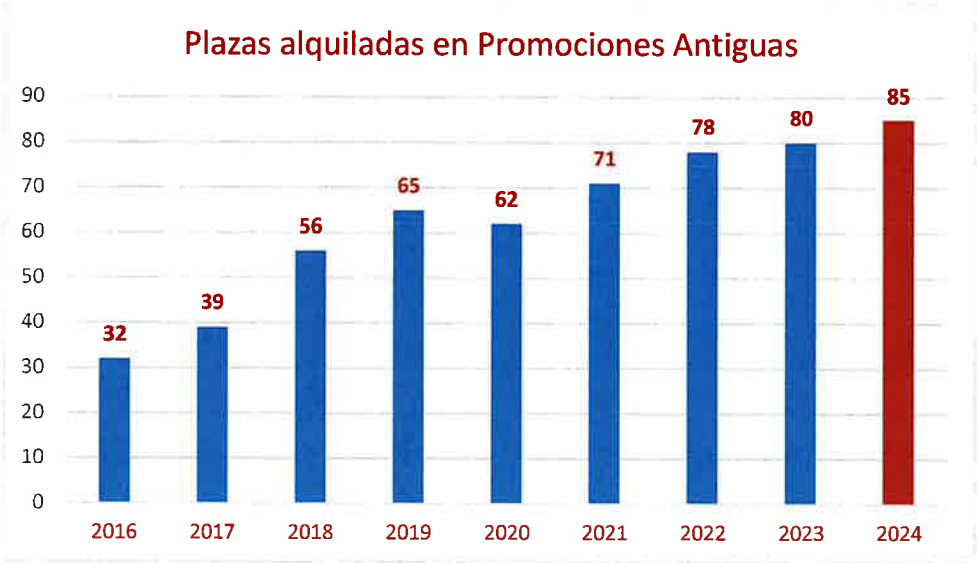


ii.Plazas de aparcamiento de Promociones "Antiguas":

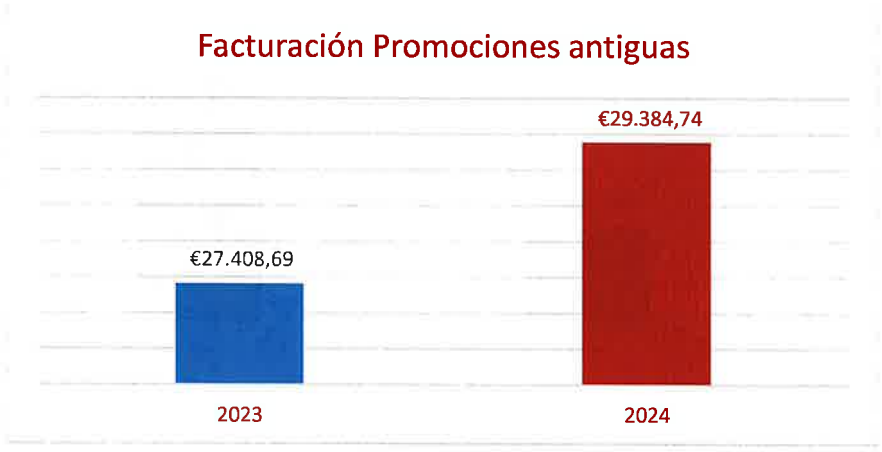
El 14 de octubre de 2015 el Consejo de Administración aprobó las bases para poner en régimen de alquiler con derecho a compra las 105 plazas que la EMSV de Getafe tenía en diferentes promociones: El Bercial (Avda. de la Paz 3 y 5); El Casar (Avda. Juan de Borbón 5) y Espartales (Avda. de Teresa de Calcuta 8).

Nuevamente, los objetivos de 2024 en relación con estas plazas de garaje eran atender a una necesidad de la ciudadanía y compaginarlo con la lógica necesidad de desinversión en zonas ya consolidadas de nuestra ciudad.

Al finalizar 2024 el número de plazas propiedad de la EMSV era de 95, de las cuales se encontraban alquiladas un total de 85 (5 plazas de moto y 80 de coche), lo que supone un 89,47% de ocupación del total de las plazas en propiedad de la EMSV.



Los ingresos generados en 2024 por las plazas alquiladas han sido de 29.384,74€, un 7,20% más respecto a 2023.



Durante el ejercicio 2024 se han vendido 2 plazas de aparcamiento en la promoción de Espartales y 1 en la promoción de El Casar.

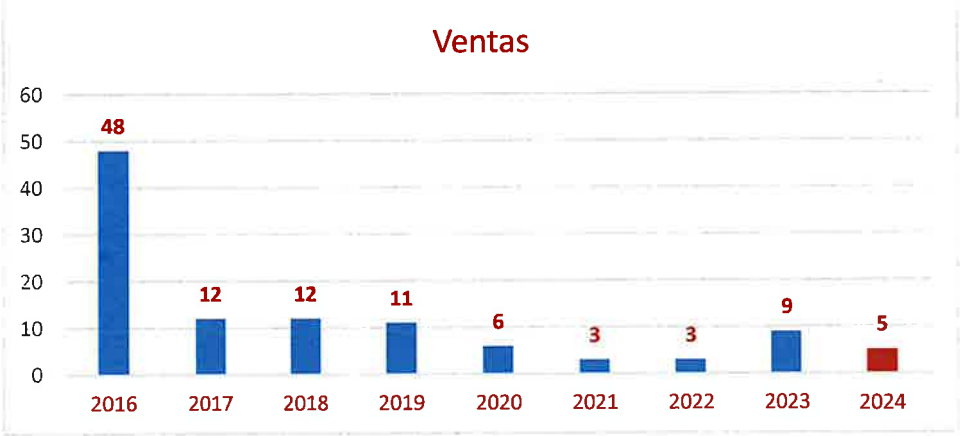
iii. Plazas Aparcamiento Los Molinos-Buenavista:



La EMSV Getafe disponía en los desarrollos de Los Molinos-Buenavista de 853 plazas de garaje al inicio del 2016. Igualmente, todas estas plazas de aparcamiento vienen cumpliendo esa doble función de servicio público y de generación de ingresos para atender otras ocupaciones de la EMSV.

Como servicio público la EMSV ha procedido a comercializar las plazas en alquiler y en venta a precios moderados.

Durante los últimos años se han vendido 109 plazas de aparcamiento en estos ámbitos, 5 de ellas en el ejercicio 2024.

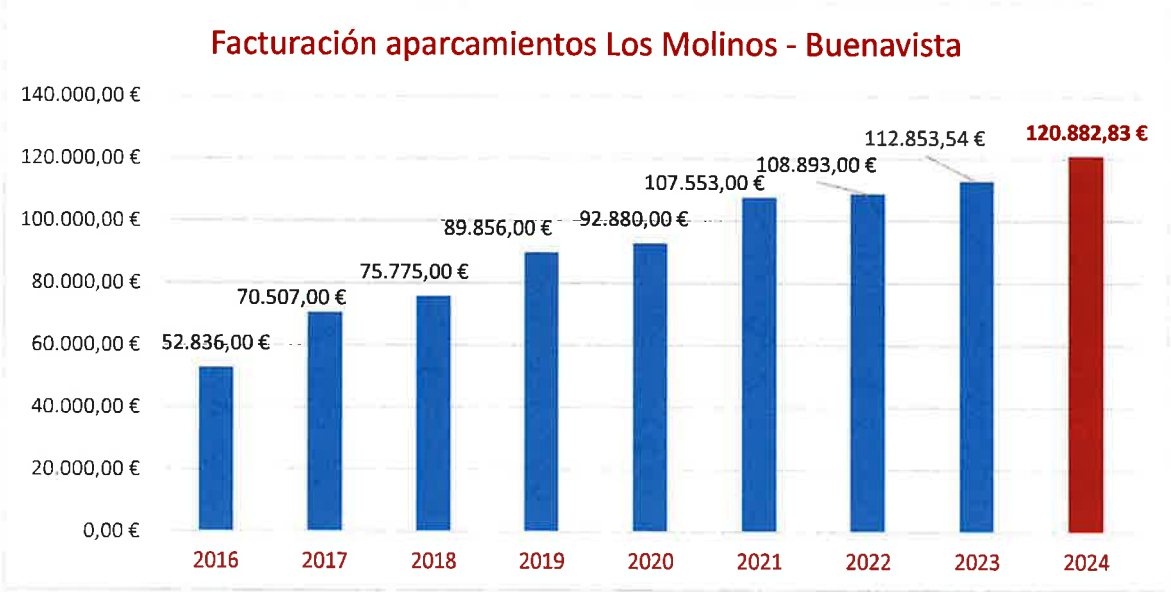


En cuanto al arrendamiento, a 31 de diciembre de 2024, de las 744 plazas disponibles, se encontraban alquiladas 286, lo que supone un 38,44 % de ocupación, viéndose incrementado respecto a 2023 más de un 11%.



Se debe destacar que durante 2024 este ejercicio se siguió trabajando para evitar la ocupación no autorizada de las plazas libres, realizándose controles mensuales de todas las promociones y notificando las ocupaciones.

La facturación en 2024 por las plazas alquiladas de los ámbitos de Los Molinos y Buenavista ha ascendido a 120.882,83, respecto a los 112.853€ del año anterior, lo que supone un incremento de más de un 7%, a pesar de las ventas realizadas durante el ejercicio.

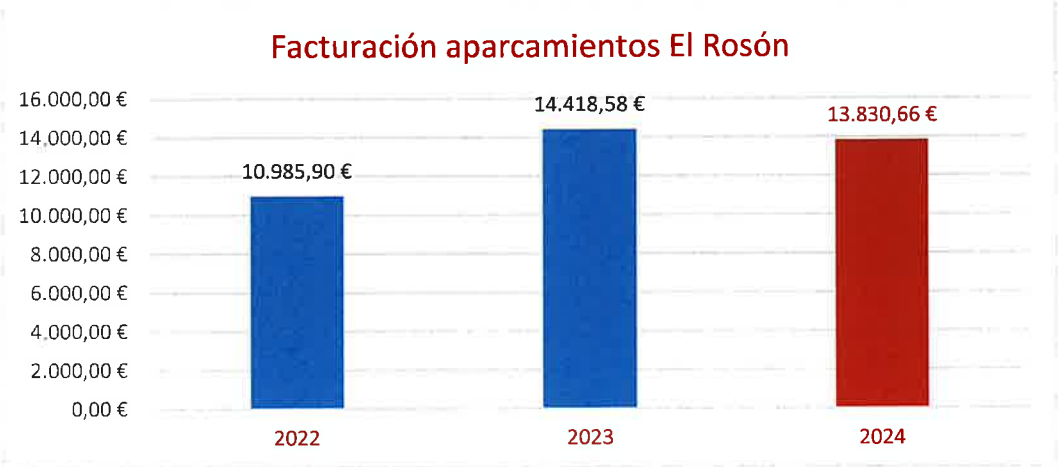


iv. Plazas Aparcamiento Promoción El Rosón (1.4 y 1.7.2):

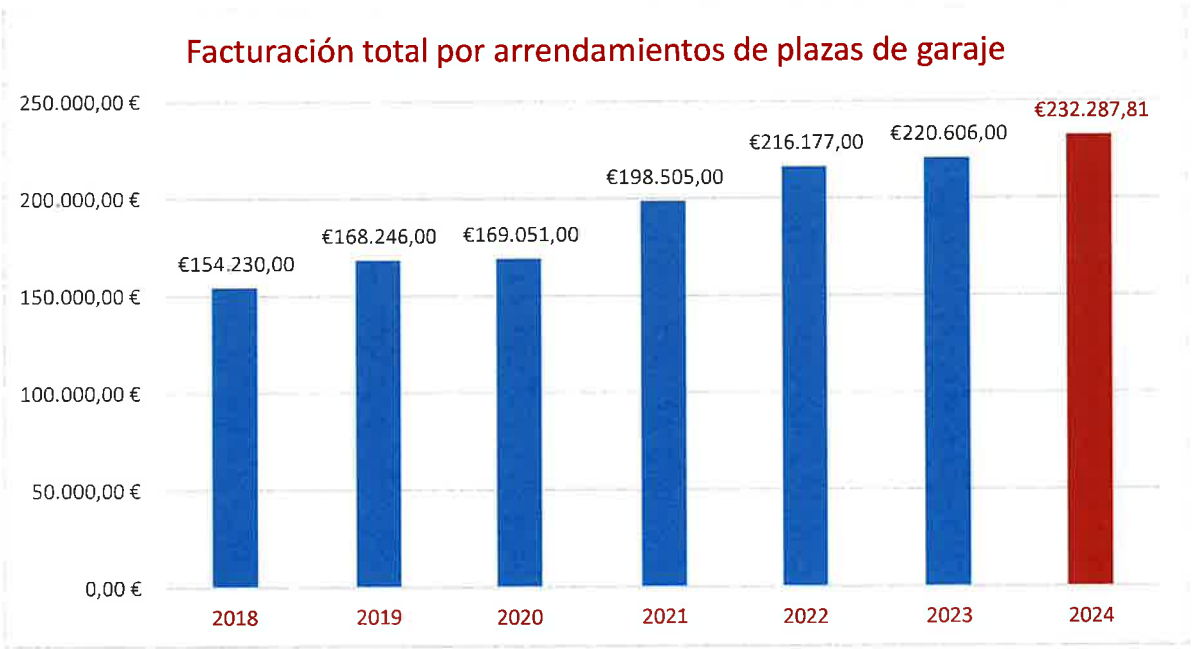
Tras la finalización de las obras de las promociones de las parcelas 1.4. y 1.7.2 en el ámbito de El Rosón, del total de las 85 plazas de garaje no vinculadas a las viviendas se han vendido 40 plazas de garaje (48,24 %), 10 de ellas en el 2022, 2 en 2023 y 1 en 2024, en la parcela 1.7.2.

Asimismo, de las 45 plazas disponibles en la actualidad, a diciembre de 2024, se encuentran alquiladas 28, lo que representa un 62,22% de las mismas.

Los ingresos generados en 2024 por las plazas alquiladas han sido de 13.830,66€, un 4% menos respecto a 2023.



En su conjunto, el total de la facturación de las plazas de garaje en alquiler ha ascendido en 2024 a 232.287,81€, lo que supone un incremento respecto de más de un 5%.



6.2. Locales comerciales

También los locales comerciales de los que es propietaria la EMSV vienen cumpliendo esa misma doble función de servicio público y de generador de ingresos.



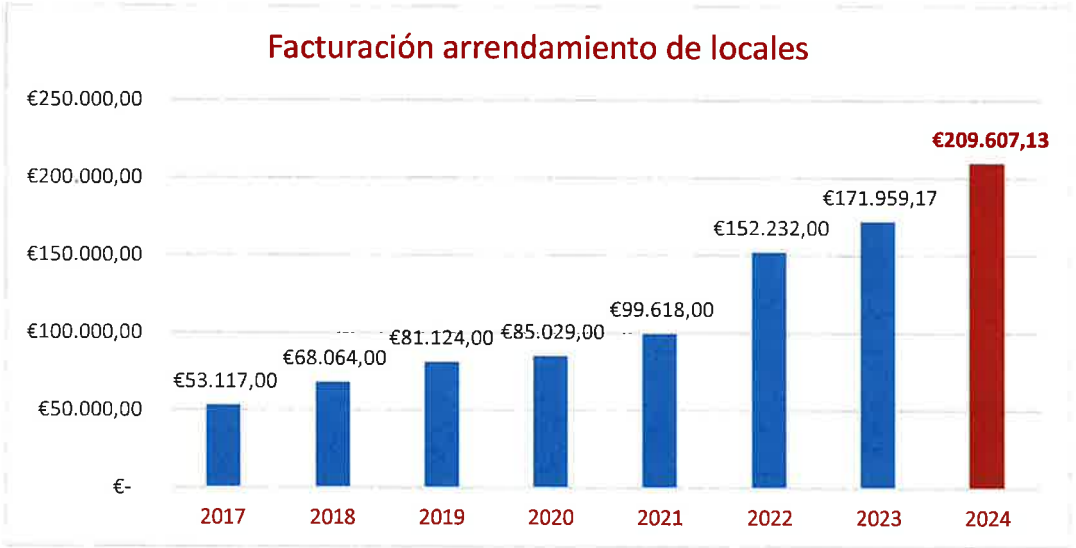


En la actualidad la EMSV tiene 14 locales, 7 de ellos se encuentran en el barrio de Los Molinos y 7 en el barrio de Buenavista, de los cuales el local 1-2 está cedido a la empresa municipal LYMA.

El ejercicio 2024 se cerró con un total de 13 locales alquilados, es decir, el 93% de ocupación.

Durante el ejercicio 2024 realizaron revisiones de aquellas rentas cuyos contratos tuvieran una antigüedad superior a 5 años mediante tasaciones realizadas por peritos independientes con la finalidad de adaptarlas a rentas de mercado. En total se realizaron tasaciones de rentas en 5 de los 13 locales alquilados lo que ha supuesto un incremento de más de un 30% en los ingresos recibidos por esos arrendamientos.

En total, los ingresos generados en 2024 por locales alquilados han sido de 209.607,13€, cerca de un 22% más respecto al ejercicio 2023.



7. Gestión de procesos

A lo largo del año 2024, con el incremento de servicios en la Emsv, lo que se continúa haciendo es dar soporte a toda la plantilla y todos los departamentos, así como a nuevas instalaciones que se han incorporado a la oficina central de EMSV.

7.1. Mantenimiento hardware/software/nuevos programas

a) Nueva LOPDGDD que permite volcar datos unificados y georreferenciados a los visores

b) Se ha creado una Intranet para la interconectividad de los departamentos. A través de esta plataforma, los trabajadores de la empresa pueden consultar los eventos organizados por las distintas áreas y últimas noticias de interés general para toda la empresa.

c) A lo largo de 2024, se continúa con la utilización de:

- "VPN" para poder dar acceso al servidor local a todos los equipos fuera de las instalaciones de EMSV.
- "Microsoft 365" para mejorar la sincronización de aplicaciones y dinamización de los buzones de correo.
- "CRM" para la gestión de clientes, y activos de la empresa. Actualmente tenemos incorporados más de 14.000 registros en Servicio de Atención al Cliente desde 2017, siendo en mayor medida los registros relacionados con Solicitud de información con más de 9.000 solicitudes de información de Promociones nuevas y más de 4.000 de Alquiler. En 2024 se incorporó en el CRM el registro de solicitudes de información de convocatorias y subvenciones con el fin poder enviar boletines informativos de convocatorias. También se incorporó el registro de solicitudes de información de la Oficina de Hogares Saludables y de Comunidades Energéticas. Se puede comprobar que, desde la incorporación de estos nuevos servicios al CRM, se han distribuido muy equitativamente las peticiones de información.

A continuación, se indica la evolución por años de estos dos Tipos de Solicitudes, así como de los nuevos servicios incorporados en 2024.

AÑO	PROMOCIÓN DE VIVIENDA	ALQUILER DE VIVIENDA	REHABILITACIÓN	OHS	CONVOCATORIAS Y SUBVENCIONES	AYUTOCONSUMO Y COMUNIDADES ENEGÉTICAS
2024	1.080	1.048	133	1254	768	218
2023	2.329	2.009	39			
2022	1.978	775				

- "GESTIONA": Se sigue utilizando como gestor de expedientes. El número de expedientes iniciados se mantiene de un ejercicio a otro, incluso en 2024 se ha incrementado.

AÑO	Nº DE EXPEDIENTES
2024	184
2023	168
2022	170

d) Los usuarios cada vez están más familiarizados con el uso de la "Sede Electrónica" habilitada para la gestión de solicitudes y trámites electrónicos. Así como para la modificación y supresión de sus datos. En 2024, se han recibido un total de 127 Registros electrónicos.

AÑO	Nº DE REGISTROS ELECTRÓNICOS
2024	127
2023	141
2022	106

7.2. Contrataciones públicas

Se han llevado a cabo la gestión de la adjudicación de nuevos contratos públicos:

- Adjudicación del contrato público para el rediseño de la página web y mantenimiento del hosting de EMSV, iniciado en 2023
- Adjudicación del contrato público de telefonía fija, iniciado en 2023
- Contratación pública del servicio de telefonía móvil.
- Contratación pública de licencias para el departamento técnico (AutoCAD y Presto)
- Inicio de expediente para contratación pública de licencias de Microsoft 365

7.3. Otras funciones realizadas

Se ha continuado con las tareas diarias del departamento. Como son:

a) Puesta en marcha de la Oficina de Transformación Comunitaria. Se han incorporado nuevos buzones de correo electrónico, nuevas licencias y nuevos equipos al personal que compone la oficina.

b) Mantenimiento/actualización **página web**. La Web de EMSV es el mejor escaparate para dar a conocer los distintos servicios de la empresa. Anualmente las visitas siempre han sido muy numerosas. En 2023 se vieron incrementadas debido a la tramitación electrónica en el proceso de adjudicación de la parcela 5.1.1 del Paseo de la Estación, pero se puede comprobar que en 2024 se ha mantenido la concurrencia. También es debido, al incremento en los servicios de la Emsv y a la nueva página web organizativa, más visual y dinámica.

AÑO	Nº DE VISITAS
2024	362.907
2023	392.796
2022	118.358

c) Publicaciones en redes sociales de Noticias y Promociones (Facebook y X- Twitter). Con la incorporación de los servicios de Oficina de Hogares Saludables, Comunidades Energéticas, y ERRP la publicación de noticias se ha visto incrementada

exponencialmente, a continuación, se indica la evolución de los 3 últimos años. En 2024 se ha incorporado la red social LinkedIn para compartir las publicaciones de las actividades de Oficina de Transformación Comunitaria

AÑO	Nº DE PUBLICACIONES FB y X	PUBLICACIONES EN LINKEDIN
2024	56	21
2023	22	
2022	33	

d) Registro interno de la empresa. Tanto presencial como electrónico a través de la Sede electrónica

AÑO	Nº DE REGISTROS PRESENCIALES	Nº DE REGISTROS ELECTRÓNICOS
2024	1.123	127
2023	931	141
2022	1.409	106

e) Apoyo en la revisión de cumplimiento de protección de datos. Solicitudes y documentos oficinales de cumplimento.

f) Incidencias/necesidades técnicas. Debido al incremento en los servicios de la Emsv, esta actividad se ha visto incrementada en gran medida.

g) Apoyo específico a varios departamentos:
   - Rehabilitación y Subvenciones:
     i. Gestión de configuración para consultas de datos para la concesión de subvenciones: Configuración VPN del Ayuntamiento, Hacienda y Seguridad Social.
   - ERRP
     i. Gestión de configuración para consultas de datos para la concesión de subvenciones: Configuración VPN del Ayuntamiento, Hacienda y Seguridad Social.
   - Oficina de Transformación Comunitaria:
     i. Publicación en gran medida de las actividades de este proyecto
   - Otros proyectos europeos
     i. Publicación en gran medida de las actividades y eventos de este proyecto

7.4. Funciones planificadas e iniciadas en 2024 que tendrán continuidad s en 2025

a) Incorporación en la página web de los **Visores de datos** de edificios en Getafe: público y privado. Despliegue de visores en el servidor de la empresa.

b) Ampliación **cámaras de seguridad** en el aparcamiento Avenida de las Ciudades, en colaboración con el departamento de Aparcamientos, cuyas gestiones se iniciaron en 2024.

c) Instalación nuevo sistema de **control de accesos** en el aparcamiento Avenida de las Ciudades, en colaboración con el departamento de aparcamientos, que también se iniciaron sus tramitaciones en 2024..

8. Actividades complementarias de los trabajadores de la EMSV

La actividad de la EMSV se ha ido incrementando durante los últimos años, potenciándose las actuaciones de proyectos de rehabilitación y los proyectos europeos. Es objetivo primordial de la empresa es contar con trabajadores cualificados y con conocimientos específicos de las diferentes áreas de trabajo para poder prestar un asesoramiento y servicio a la ciudadanía lo más completo y actualizado posible, así como poder desarrollar las tareas cotidianas de una forma más eficiente y siempre adaptándonos a los cambios que se producen tanto a nivel legislativo como organizativo.

Con la finalidad de adaptar los conocimientos técnicos a los nuevos tiempos, durante este 2024 se han realizado numerosas acciones de formación y asistencia a jornadas, así como la participación como ponentes en jornadas y conferencias por parte de los trabajadores de la empresa, encontrándose, entre otros, los siguientes:

- **Cursos de formación**: Durante el ejercicio 2024 las actividades de formación se han centrado en la realización de cursos enfocados a la mejora personalizada de las habilidades del personal en su concreto desempeño o en la mejor adaptación a las actividades desarrolladas en sus área y departamentos y actuando de acuerdo con las solicitudes del personal y las propuestas de los responsables de las áreas o departamentos funcionales.
  En ocasiones se han centrado en la formación imprescindible para la participación en proyectos concretos y en especial los desarrollados con fondos europeos.
  De esta forma se ha buscado la obtención de la mejora en la capacitación y perfeccionamiento profesional de los trabajadores y la mejora continua del servicio público.
  La totalidad de la plantilla ha participado en uno o varios de los cursos o actividades de formación.
  La EMSV ha invertido en formación de su personal más 5.000 euros en 2024. Entre las actividades, destacan:

    - Curso UNAV sobre Agendas Urbanas y gestión de proyectos de regeneración urbana
    - Curso Ciudades de Caminan sobre cómo afrontar la regeneración de barrios y ciudades
    - Curso de alta especialización en derecho inmobiliario. (Escuela de práctica jurídica de UCM)
    - Gestión e impulso de la ola de Rehabilitación y la oportunidad de la Regeneración Urbana Integrada (AVS)
    - Curso on line administración de parques públicos de vivienda en alquiler (AVS)

  - Gestión de Fondos Europeos: Elaboración de Proyectos Europeos (AVS)
  - Curso de comunidades energéticas (FENAGE)

- **Jornadas sobre economía, fiscalidad y contabilidad de las empresas públicas,** celebradas en Salamanca en febrero de 2024 y organizadas por la Asociación de Promotores públicos.

- **Encuentro internacional sobre vivienda protegida, social y asequible,** celebradas en Málaga en el mes de noviembre de 2024 y organizadas por Asociación de Promotores públicos.

- **Observatorio sobre la Pobreza Energética - Energy Poverty Advisory Hub EPAH** (International Annual Conference on Energy Poverty), celebradas en Barcelona en septiembre de 2024.

- **Jornada sobre Rehabilitación, Renovación y Regeneración Urbana**, celebradas en Bilbao con AVS Gestores Públicos en el mes de diciembre, a la que EMSV fue invitada como ponente, con un representante del área de Hogares que expuso los avances y planteamientos en materia de rehabilitación y regeneración a escala hogar, edificio y barrio con una perspectiva transversal e integral

- Participación activa de trabajadores de la EMSV en clases y ponencias en diferentes entidades entre las que se encuentran:

  - URJC, campus de Aranjuez y Fuenlabrada, para alumnos de máster y de grado de Arquitectura, realizando diversas sesiones de presentación y revisión de trabajos, dentro de los APS (aprendizaje servicios firmados: (APS01: Asignatura Instalaciones urbanas, con presentación en CC Juan de la Cierva de los trabajos de alumnos, y APS02: Máster Habilitante en Arquitectura, con un recorrido por Getafe entre los dos ámbitos de estudio del Máster en el curso 2024-25: Cuartel de Guardia Civil y Parcela 81B.
  - UCM, Contactos con personal de Sociología de la UCM para valorar y evaluar posibles colaboraciones en el ámbito de la percepción de los barrios, la pobreza energética y cómo afrontarla.
  - CSIC – Insttituto Torroja, diversas reuniones y propuesta de colaboración a futuro que está previsto pueda llevarse a cabo a lo largo de 2025 con el objetivo de ahondar en las actuaciones a escala edificio y barrio con criterios y definición técnica de los materiales a emplear en los catálogos escala Edificio y Barrio.

Además de todo lo anterior, se ha acudido a numerosas jornadas, webinars y ponencias relacionadas con la rehabilitación, eficiencia energética y gestión patrimonial de vivienda de alquiler social y asequible, que han sido desarrolladas por diferentes entidades.

LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y DE LA VIVIENDA DE GETAFE, S.A. FORMULAN LAS PRESENTES CUENTAS ANUALES ABREVIADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y CONTIENEN 88 HOJAS NUMERADAS INCLUIDA ÉSTA.

En Getafe a veintiocho de marzo de dos mil veinticinco.

Dª. Gema Cáceres Martín

52975409S GEMA CACERES (R: A81783086)
Firmado digitalmente por 52975409S GEMA CACERES (R: A81783086)
Fecha: 2025.04.22 13:37:25 +02'00'

Dª. Mª Teresa Mellado Suela

MARIA TERESA MELLADO SUELA - 52970832S
Firmado digitalmente por MARIA TERESA MELLADO SUELA - 52970832S
Fecha: 2025.04.22 11:29:17 +02'00'

D. Jorge Juan Rodríguez Conejo

JORGE JUAN RODRIGUEZ CONEJO - 52979164K
Firmado digitalmente por JORGE JUAN RODRIGUEZ CONEJO - 52979164K
Fecha: 2025.04.21 12:04:10 +02'00'

Dª. Ángeles García Rodríguez

MARIA DE LOS ANGELES GARCIA RODRIGUEZ - 02632184H
Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES GARCIA RODRIGUEZ - 02632184H
Fecha: 2025.04.14 11:31:08 +02'00'

D. Francisco Javier Santos Gómez

FRANCISCO JAVIER SANTOS GOMEZ - 52506787H
Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER SANTOS GOMEZ - 52506787H
Fecha: 2025.04.14 10:33:07 +02'00'

D. Roberto Fernández Melcón

ROBERTO FERNANDEZ MELCON - 47301122N
Firmado digitalmente por ROBERTO FERNANDEZ MELCON - 47301122N
Fecha: 2025.04.11 12:22:52 +02'00'

Dª. Raquel Beteta Gómez

RAQUEL BETETA GOMEZ - 47313643K
Firmado digitalmente por RAQUEL BETETA GOMEZ - 47313643K
Fecha: 2025.04.10 16:25:27 +02'00'

D. José Luis Álvarez de Francisco

D. Jesús Gómez Valtierra

Dª. Marta García Pérez

D. Samuel García Arroyo

D. Carlos Daniel Enjuto Domínguez

CARLOS DANIEL ENJUTO DOMINGUEZ - 01179348T
Firmado digitalmente por CARLOS DANIEL ENJUTO DOMINGUEZ - 01179348T
Fecha: 2025.04.10 14:34:18 +02'00'

D. José Manuel Fernández Testa

D. Jose Mª Garrido Sanfrutos

52972757P JOSE MARIA GARRIDO (R: A81783086)
Firmado digitalmente por 52972757P JOSE MARIA GARRIDO (R: A81783086)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/AEAT0301/PUESTO 1/36965/01072024071708, serialNumber=IDCES-52972757P, givenName=JOSE MARIA, sn=GARRIDO SANFRUTOS, cn=52972757P JOSE MARIA GARRIDO (R: A81783086), 2.5.4.97=VATES-A81783086, o=EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y DE LA VIVI, c=ES
Fecha: 2025.04.09 10:22:28 +02'00'