



**MADRID**

**emvs**

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2015**

**Informe de Auditoría Independiente**

**EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y  
SUELO DE MADRID, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2015**

## INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.  
(Sociedad Unipersonal):

### Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2015, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

### *Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales*

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (Sociedad Unipersonal), de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales adjuntas, basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

### *Fundamento de la opinión con salvedades*

En el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance adjunto se incluyen inmuebles en alquiler por un valor neto contable de 219.057 miles de euros (215.160 miles de euros al 31 de diciembre de 2014), y con unas subvenciones de capital pendientes de imputar a resultados por importe de 75.503 miles de euros (79.001 miles de euros al 31 de diciembre de 2013), para las que los ingresos derivados de las rentas son inferiores a sus gastos de explotación. En el transcurso de nuestro trabajo no hemos dispuesto de evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre el importe recuperable de dichas inversiones inmobiliarias, por lo que no podemos concluir sobre la adecuada valoración, y el efecto que las posibles correcciones valorativas podrían presentar sobre el Patrimonio Neto de la Sociedad a 31 de diciembre de 2015. A 31 de diciembre de 2014, nuestro informe de auditoría contenía una salvedad por esta cuestión.

### *Opinión con salvedades*

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del hecho descrito en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (Sociedad Unipersonal) a 31 de diciembre de 2015, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### *Párrafo de énfasis*

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.d) de la memoria adjunta, en la que se menciona que la Sociedad presenta unos resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores de 110,71 millones de euros; habiendo obtenido en el ejercicio 2015 y 2014 unas pérdidas de 10,2 millones de euros y unos beneficios de 8,6 millones de euros respectivamente, que incluyen unas subvenciones de explotación traspasadas al resultado de los ejercicios 2015 y 2014 por importe de 51,7 y 32,1 millones de euros, respectivamente. Tal y como se describe en dicha Nota, durante los primeros meses del año 2015 se han llevado a cabo las actuaciones recogidas en el Plan de Actuación Futura aprobado en noviembre de 2014 para los siguientes cuatro años de la Sociedad, uno de ellos fue la ampliación de capital llevado a cabo en diciembre de 2014 por un importe de 20 millones de euros. Tras el cambio de Gobierno en la Corporación Municipal en el mes de mayo de 2015 y el cambio en la política de vivienda, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid ha dado por concluido el referido Plan de Actuación Futura, como así ha quedado reflejado con la aprobación de los presupuestos para el año 2016 en los cuales se recogen las nuevas actuaciones a realizar por la Sociedad durante el año 2016. Para ello el Ayuntamiento de Madrid ha aprobado en el presupuesto del 2016, que refleja un resultado positivo de 18 millones de euros, las aportaciones necesarias que permitan el desarrollo de las actuaciones previstas en el ejercicio, por 22 millones de euros en concepto de capital y por 63 millones de euros en subvenciones a la explotación. Adicionalmente, la Sociedad tiene previsto solicitar al Ayuntamiento de Madrid una ampliación de capital para compensar la deuda registrada por la operación de compra de las parcelas de Arroyo del Fresno con el Ayuntamiento de Madrid. Considerando lo anterior, la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, dependerá del mantenimiento de las aportaciones necesarias por parte del Ayuntamiento de Madrid. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en las notas 19 y 21 de la memoria adjunta, en las que se indican los motivos por los cuales los Administradores de la Sociedad han reformulado las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015. Con fecha 7 de abril de 2016 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 2015 inicialmente formuladas. El presente informe de auditoría sustituye al anteriormente emitido. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

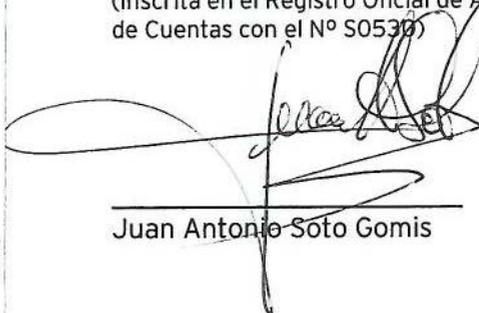
### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2015 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (Sociedad Unipersonal), la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2015. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

30 de junio de 2016



ERNST & YOUNG, S.L.  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores  
de Cuentas con el Nº S0530)

  
Juan Antonio Soto Gomis



# **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (Sociedad Unipersonal)**

## **Cuentas Anuales 2015**

<b>BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS</b>		Notas de la Memoria	2015	2014
<b>ACTIVO</b>			<b>468.739.465,30</b>	<b>516.536.309,77</b>
			<b>251.562.420,49</b>	<b>250.820.230,62</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>	6		<b>0,08</b>	<b>0,08</b>
5. Aplicaciones Informáticas			0,08	0,08
<b>II. Inmovilizado Material</b>	7		<b>21.801.847,33</b>	<b>21.986.276,04</b>
1. Terrenos y Construcciones			21.694.957,98	21.860.854,06
1a. Terrenos			15.032.752,50	15.032.752,50
1b. Construcciones			6.662.205,48	6.828.101,56
2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material			106.889,35	125.421,98
<b>III. Inversiones Inmobiliarias</b>	8		<b>219.909.336,14</b>	<b>220.068.050,05</b>
1. Terrenos			29.812.062,46	29.817.445,55
2. Construcciones			189.245.203,64	185.342.977,99
3. Inmovilizado en Curso y Anticipos			852.070,04	4.907.626,51
<b>V. Inversiones Financieras L/P</b>			<b>9.851.236,94</b>	<b>8.765.904,45</b>
2. Créditos a Terceros	9		9.845.389,16	8.760.835,47
5. Otros Activos Financieros			5.847,78	5.068,98
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>217.177.044,81</b>	<b>265.716.079,15</b>
<b>II. Existencias</b>	10		<b>200.107.611,78</b>	<b>248.946.148,01</b>
2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos			52.563.199,65	82.198.329,68
3b. Productos en Curso c/p			1.729.834,37	16.569.957,93
4. Productos Terminados			145.814.577,76	150.177.860,40
<b>III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar</b>			<b>6.129.562,71</b>	<b>6.330.256,57</b>
1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	9		1.842.867,15	2.469.877,77
2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas	9/19		126.047,53	1.597.421,11
3. Deudores Varios	9		2.033.389,14	2.222.693,99
4. Personal	9		59.122,42	39.814,03
5. Activos por Impuesto Corriente	15		2.068.136,47	0,00
6. Otros Cdtos. con Administración Pública	15		0,00	449,67
<b>IV. Invers.Empr.Grupo y Asociadas C/P</b>	19		<b>140.035,82</b>	<b>140.035,82</b>
5. Otros Activos Financieros	9		140.035,82	140.035,82
<b>VI. Periodificaciones C/P</b>			<b>326.027,64</b>	<b>4.492,58</b>
<b>VII. Efectivo y otros Activos Líquidos</b>			<b>10.473.806,86</b>	<b>10.295.146,17</b>
1. Tesorería			10.473.806,86	10.295.146,17

<b>BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS</b>		Notas de la Memoria	2015	2014
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			<b>468.739.465,30</b>	<b>516.536.309,77</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			<b>161.325.263,67</b>	<b>162.753.013,09</b>
<b>A-1) Fondos Propios</b>			<b>60.571.298,93</b>	<b>57.758.397,98</b>
<b>I. Capital</b>			<b>117.311.173,30</b>	<b>104.311.215,50</b>
1. Capital Escriturado	11	117.311.173,30	117.311.173,30	117.311.173,30
2. (Capital no exigido)	11/19	0,00	-12.999.957,80	-12.999.957,80
<b>III. Reservas</b>			<b>1.958.959,02</b>	<b>1.097.209,09</b>
1. Legal y Estatutaria	11	1.958.439,99	1.096.690,06	1.096.690,06
2. Otras Reservas		519,03	519,03	519,03
<b>V. Resultados Ejercicios Anteriores</b>			<b>-110.711.209,27</b>	<b>-118.466.958,59</b>
2. Resultados negativos ejercicios anteriores		-110.711.209,27	-118.466.958,59	-118.466.958,59
<b>VI. Otras Aportaciones de Socios</b>			<b>62.199.432,73</b>	<b>62.199.432,73</b>
<b>VII. Resultado del Ejercicio</b>		4	<b>-10.187.056,85</b>	<b>8.617.499,25</b>
<b>A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos</b>		12	<b>100.753.964,74</b>	<b>104.994.615,11</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>			<b>178.147.634,51</b>	<b>206.989.068,73</b>
<b>I. Provisiones L/P</b>		16	<b>12.805.951,04</b>	<b>13.041.960,11</b>
4. Otras Provisiones		12.805.951,04	13.041.960,11	13.041.960,11
<b>II. Deudas L/P</b>		14	<b>165.341.683,47</b>	<b>189.101.210,13</b>
2. Deudas con Entidades de Crédito		164.478.118,77	188.274.564,09	188.274.564,09
5. Otros Pasivos Financieros		863.564,70	826.646,04	826.646,04
<b>III. Deudas con Empr.Grupo y Asociadas L/P</b>			<b>0,00</b>	<b>4.845.898,49</b>
1. Otras Deudas a LP con empresas del grupo		0,00	4.845.898,49	4.845.898,49
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>			<b>129.266.567,12</b>	<b>146.794.227,95</b>
<b>II. Provisiones a C/P</b>		17	<b>1.234.047,92</b>	<b>1.234.047,92</b>
<b>III. Deudas a C/P</b>		14	<b>18.753.574,09</b>	<b>30.463.040,07</b>
2. Deudas con Entidades de Crédito		15.642.099,50	27.351.565,48	27.351.565,48
5. Otros Pasivos Financieros		3.111.474,59	3.111.474,59	3.111.474,59
<b>IV. Deudas con Empr.del Grupo y Asociadas</b>		19	<b>34.727.620,35</b>	<b>4.421.579,65</b>
<b>V. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar</b>			<b>74.551.324,76</b>	<b>110.675.560,31</b>
1. Proveedores		19.653.627,75	38.879.337,80	38.879.337,80
3. Acreedores Varios		40.901.086,14	45.924.142,83	45.924.142,83
4. Personal (Remuneraciones ptes. de Pago)		378.386,13	551.388,91	551.388,91
5. Pasivos por Impuesto Corriente	15	0,00	1.903.062,97	1.903.062,97
6. Otras Deudas Administraciones Públicas	15	13.198.491,10	16.016.837,98	16.016.837,98
7. Anticipos de Clientes		419.733,64	7.400.789,82	7.400.789,82

<b>CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS</b>		Notas de la Memoria	2015	2014
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>				
<b>1. Importe Neto de la Cifra de Negocio</b>	18a		<b>43.737.725,29</b>	<b>97.809.466,95</b>
a) Ventas			36.769.437,89	92.596.730,85
b) Prestaciones de Servicios			272.036,52	89.782,64
c) Ingresos por arrendamiento	8		6.696.250,88	5.122.953,46
<b>2. Variación Existencias Prod.Terminados y En Curso</b>	18b		<b>-14.071.158,47</b>	<b>-1.851.601,66</b>
<b>3. Trabajos realizados para el Activo</b>			<b>0,00</b>	<b>690.666,19</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>			<b>-47.331.752,46</b>	<b>-63.020.969,78</b>
a) Consumo de terrenos	18b		-34.617.392,65	-62.790.948,88
b) Consumo Materias Primas y otros Consumibles	18b		-659.419,39	-1.425.262,71
d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov.	10		-12.054.940,42	1.195.241,81
<b>5. Otros Ingresos de Explotación</b>			<b>55.060.884,30</b>	<b>35.315.220,04</b>
a) Ingr.Accesorios y otros de Gestión Corriente			1.788.482,22	511.154,16
b) Subv.de Explotación incorporadas al Resultado	12		53.272.402,08	34.804.065,88
<b>6. Gastos de Personal</b>			<b>-13.737.425,18</b>	<b>-13.466.964,54</b>
a) Sueldo, Salarios y Asimilados			-10.700.796,68	-10.554.040,52
b) Cargas Sociales	18c		-3.036.628,50	-2.912.924,02
<b>7. Otros Gastos de Explotación</b>			<b>-22.607.303,13</b>	<b>-34.802.369,75</b>
a) Servicios Exteriores			-14.078.263,36	-23.112.953,04
b) Tributos			-6.613.575,53	-10.635.585,56
c) Pérd., Deterioro y Var.de Provisiones por Operac.Comerc.	9		-1.915.464,24	-1.053.831,15
<b>8. Amortización del Inmovilizado</b>	6, 7 y 8		<b>-7.370.419,45</b>	<b>-6.721.698,53</b>
<b>9. Imputación Subv.Inmovilizado no Financiero</b>	12		<b>4.280.285,45</b>	<b>7.421.455,22</b>
<b>10. Dotaciones y excesos de Provisiones</b>	18e		<b>2.236.546,29</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Resultado enajenación Inmovilizado</b>			<b>235.189,55</b>	<b>-924.289,39</b>
a) Deterioros y Pérdidas			0,00	0,00
b) Resultados por Enajenaciones y Otras	18d		235.189,55	-924.289,39
<b>A.1) RESULTADO EXPLOTACION (Suma de 1 a 11)</b>			<b>432.572,19</b>	<b>20.448.914,75</b>
<b>12. Ingresos Financieros</b>			<b>457.089,82</b>	<b>444.778,04</b>
b) De Valores Negociables y Otros Instr.Financieros			457.089,82	444.778,04
b2) De terceros			457.089,82	444.778,04
<b>13. Gastos Financieros</b>			<b>-10.868.724,70</b>	<b>-8.904.681,43</b>
a) Por Deudas con el Ayuntamiento, OAAA y Empresas Municipales			-2.234.327,66	0,00
b) Por Deudas con Terceros			-8.634.397,04	-8.904.681,43
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (Suma 12 a 16)</b>			<b>-10.411.634,88</b>	<b>-8.459.903,39</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>			<b>-9.979.062,69</b>	<b>11.989.011,36</b>
<b>17. Impuesto sobre Beneficios</b>	15		<b>-207.994,16</b>	<b>-3.371.512,11</b>
<b>A.4) RESULT.EJERC.PROCEDENTE OPERAC.CONTINUADAS</b>			<b>-10.187.056,85</b>	<b>8.617.499,25</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>			<b>-10.187.056,85</b>	<b>8.617.499,25</b>

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO		Notas de la Memoria	2015	2014
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACION</b>				
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>			<b>-9.979.062,69</b>	<b>11.989.011,36</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>			<b>27.323.149,91</b>	<b>8.543.025,04</b>
a) Amortización del inmovilizado	6, 7 y 8		7.370.419,45	6.721.698,53
b) Correcciones valorativas por deterioro	10		12.054.940,42	-1.195.241,81
c) Variación de provisiones	9, 14 y 16		2.001.630,16	1.053.831,15
d) Imputación de subvenciones	12		-4.280.285,45	-7.421.455,22
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	18.d		-235.189,55	924.289,00
g) Ingresos financieros			-457.089,82	-444.778,04
h) Gastos financieros			10.868.724,70	8.904.681,43
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>			<b>22.756.074,28</b>	<b>48.717.104,47</b>
a) Existencias			48.838.536,23	52.040.977,14
b) Deudores y otras cuentas a cobrar			200.693,86	8.143.632,01
c) Otros activos corrientes			0,00	5.047.633,54
d) Acreedores y otras cuentas a pagar			-36.124.235,55	-26.330.326,70
e) Otros pasivos corrientes			14.686.978,23	4.363.187,19
f) Otros activos y pasivos no corrientes			-4.845.898,49	5.452.001,29
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>			<b>-10.540.090,65</b>	<b>-10.382.254,87</b>
a) Pagos de intereses			-6.818.824,35	-9.406.059,32
c) Cobros de intereses			457.089,22	444.778,04
d) Pagos o cobros por impuesto sobre beneficios	15		-4.178.355,52	-1.420.973,59
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)</b>			<b>29.560.070,85</b>	<b>58.866.886,00</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSION</b>				
<b>6. Pagos por inversiones</b>			<b>-4.837.296,32</b>	<b>-2.836.689,00</b>
b) Inmovilizado material	7		-43.053,31	0,00
c) Inversiones inmobiliarias	8		-1.911.493,59	-2.836.689,00
d) Otros activos financieros			-2.882.749,42	0,00
<b>7. Cobros por desinversiones</b>			<b>2.518.182,07</b>	<b>7.500.000,00</b>
b) Inmovilizado material			4.534,69	0,00
c) Inversiones inmobiliarias			859.580,81	0,00
d) Otros activos financieros			1.654.066,57	7.500.000,00
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)</b>			<b>-2.319.114,25</b>	<b>4.663.311,00</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACION</b>				
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>			<b>0,00</b>	<b>7.000.000,00</b>
d) Ampliación de capital			0,00	7.000.000,00
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>			<b>-27.062.295,91</b>	<b>-77.008.505,00</b>
a) Emisión			289.269,49	6.291.887,00
1. Deudas con entidades de crédito			289.269,49	6.291.887,00
b) Devolución y amortización de			-27.351.565,40	-83.300.392,00
1. Deudas con entidades de crédito			-27.351.565,40	-83.300.392,00
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)</b>			<b>-27.062.295,91</b>	<b>-70.008.505,00</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)</b>			<b>178.660,69</b>	<b>-6.478.308,00</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio			10.295.146,17	16.773.454,72
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			10.473.806,86	10.295.146,17

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO**  
**EL 31 de diciembre de 2015**

a) Estado de ingresos y gastos reconocido

Nº de cuentas		2015	2014
	<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>-10.187.056,85</b>	<b>8.617.499,25</b>
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0,00	14.590.876,52
94	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	14.590.876,52
	Otros ajustes	0,00	0,00
	<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>	<b>0,00</b>	<b>14.590.876,52</b>
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-4.240.650,37	-7.587.240,11
(84)	VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-4.240.650,37	-7.587.240,11
	Otros ajustes	0,00	0,00
	<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>	<b>-4.240.650,37</b>	<b>-7.587.240,11</b>
	<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>-14.427.707,22</b>	<b>15.621.135,66</b>

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
C) SALDO FINAL DEL AÑO 2014	104.311.215,50	1.097.209,09	-118.466.958,59	62.199.432,73	8.617.499,25	0,00	104.994.615,11	162.753.013,09
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2015	104.311.215,50	1.097.209,09	-118.466.958,59	62.199.432,73	8.617.499,25	0,00	104.994.615,11	162.753.013,09
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.187.056,85	0,00	-4.240.650,37	-14.427.707,22
III Otras variaciones del Patrimonio Neto	12.999.957,80	861.749,93	7.755.749,32	0,00	-8.617.499,25	0,00	0,00	12.999.957,80
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2015	<b>117.311.173,30</b>	<b>1.958.959,02</b>	<b>-110.711.209,27</b>	<b>62.199.432,73</b>	<b>-10.187.056,85</b>	<b>0,00</b>	<b>100.753.964,74</b>	<b>161.325.263,67</b>

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
A) SALDO FINAL DEL AÑO 2013	97.311.215,50	1.097.209,09	-124.482.497,43	62.199.432,73	6.015.538,84	0,00	97.990.978,70	140.131.877,43
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2014	97.311.215,50	1.097.209,09	-124.482.497,43	62.199.432,73	6.015.538,84	0,00	97.990.978,70	140.131.877,43
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	8.617.499,25	0,00	7.003.636,41	15.621.135,66
III Otras variaciones del Patrimonio Neto	7.000.000,00	0,00	6.015.538,84	0,00	-6.015.538,84	0,00	0,00	7.000.000,00
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2014	<b>104.311.215,50</b>	<b>1.097.209,09</b>	<b>-118.466.958,59</b>	<b>62.199.432,73</b>	<b>8.617.499,25</b>	<b>0,00</b>	<b>104.994.615,11</b>	<b>162.753.013,09</b>

# CUENTAS ANUALES

**EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.  
(EMVS)**

**MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**1. Actividad**

La Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid, SA, se constituyó por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Madrid de 17 de julio de 1981, con el fin de llevar a cabo la política municipal de vivienda, haciéndose cargo a partir de ese momento de las competencias que hasta entonces tenía encomendadas el extinguido Patronato Municipal de la Vivienda

El domicilio social de la Empresa se encuentra actualmente en la calle Palos de la Frontera nº 13, 28012 Madrid.

Con fecha 23 de diciembre de 2004 fue aprobada por la Junta General la nueva denominación de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, SA, y la ampliación del objeto social, incluye lo recogido en la Nota.

Objeto social

La Sociedad se constituyó inicialmente por un plazo de cincuenta años, pero en la modificación de los Estatutos de 2005 pasó a duración indefinida. En el mes de octubre de 2015 se han modificado los estatutos de la Sociedad, incluyendo la promoción de viviendas en los términos establecidos en las letras j), k) y l) del párrafo siguiente.

La Sociedad tiene por objeto social la competencia general establecida en el Art. 25/2.d de la Ley de Bases de Régimen Local, de acuerdo con las directrices municipales, y coordinadas por su Consejo de Administración. A tal efecto asume las funciones de:

- a) Hacerse cargo de las funciones, asumiendo el patrimonio del antiguo Patronato Municipal de la Vivienda, y de la denominada sección de viviendas del Departamento de Patrimonio del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- b) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración General del Municipio, las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, o por el propio Municipio o cualquier otra persona física o jurídica.
- c) Llevar a cabo las adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que se estime preciso establecer para el cumplimiento de sus fines, colaborando al efecto con entidades públicas o privadas de interés general o social.
- d) Desarrollar los acuerdos y convenios que adopte el Excmo. Ayuntamiento, realizando las aportaciones dinerarias o en especie establecidas en los mismos con otras entidades, consorcios u organismos públicos o privados.
- e) Llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa, programadas por la Corporación Municipal.

- f) Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto.
  - g) Colaborar con la Administración Central y Autonómica en la aplicación, en el Municipio de Madrid, de la legislación vigente en materia de rehabilitación de edificios mediante fórmulas concertadas.
  - h) Contribuir a la Rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas.
  - i) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes construidos, siguiendo las instrucciones que sean aprobadas por el Pleno de Corporación.
  - j) Promoción y aprovechamiento de viviendas y locales, especialmente viviendas de protección pública.
  - k) Desarrollar las facultades transferidas por el Ayuntamiento de Madrid en materia de promoción de suelo, construcción, promoción, conservación, rehabilitación y auditoría de viviendas y locales.
  - l) Fomentar la rehabilitación energética tanto en edificios propios y de titularidad municipal, como de otras Administraciones y de particulares.
2. Igualmente forma parte de su Objeto Social la adquisición de suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, así como su urbanización, gestión y promoción, a cuyo fin llevará a cabo:
- a) La redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y estudios urbanísticos y la iniciativa para su tramitación y aprobación.
  - b) La actividad urbanizadora, mediante la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios para la ejecución de los planes de ordenación.
  - c) La gestión y explotación de obras y servicios relativos a la actividad urbanizadora del suelo.
  - d) La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
  - e) Adquisición y enajenación del suelo.
3. Constituye también el objeto social de la sociedad la prestación de servicios a terceros en materias relacionadas con la vivienda, el urbanismo, las infraestructuras, la sostenibilidad, la eficiencia energética y cualesquiera otras relacionadas, siempre dentro del ámbito de la conservación, mejora y rehabilitación de viviendas y suelo. Estas actividades podrán llevarse a cabo en cualquier ámbito territorial distinto al de la ciudad de Madrid.
4. Como medio propio y servicio técnico de la administración del Ayuntamiento de Madrid en los términos reflejados en la normativa de contratación pública, llevará a cabo los trabajos que le encomiende el Ayuntamiento de Madrid y sus organismos autónomos referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente, en los términos que para cada uno de ellos se establezca.

## 2. Bases de presentación de las cuentas anuales

### a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, formadas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/07, de 16 de noviembre 2007, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros con dos decimales.

Las cuentas anuales formuladas por los administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

### b) Principios contables no obligatorios aplicados

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con los principios contables obligatorios. No existe ningún principio contable que, siendo significativo su efecto, se haya dejado de aplicar.

### c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4.b)
- El cálculo de provisiones de obras terminadas (Nota 16)
- El cálculo de provisiones por deterioro de existencias (Nota 9)
- El cálculo de provisiones por deterioro de créditos (Nota 8.b)

d) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2015 unos resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores de 110,71 millones de euros, habiendo obtenido en el ejercicio 2015 un resultado negativo de -10,19 millones de euros, debido principalmente a la liquidación con el Ayuntamiento de Madrid de las parcelas en Arroyo del Fresno (ver nota 19 de la memoria), y en 2014 un beneficio de 8,6 millones de euros. Se incluyen unas subvenciones de explotación, recibidas del Ayuntamiento de Madrid, en el resultado del ejercicio 2015 y 2014 de 51,69 y 32,10 millones de euros, respectivamente. Durante los primeros meses del año 2015 se han llevado a cabo las actuaciones recogidas en el Plan de Actuación Futura, aprobado en noviembre de 2014, para los siguientes cuatro años de la Sociedad, uno de ellos fue la ampliación de capital llevada a cabo en diciembre de 2014 por un importe de 20 millones de euros. La Sociedad tiene previsto solicitar al Ayuntamiento de Madrid una ampliación de capital para compensar la deuda registrada por la operación de compra de las parcelas de Arroyo del Fresno con el Ayuntamiento de Madrid. Dicha ampliación de capital será recogida en 2016.

El 5 de febrero de 2015 se inscribió la ampliación de capital por el importe de 20 millones de euros, de los cuales 7 millones de euros se recibieron en 2014 y 12,99 millones de euros fueron desembolsados el 15 de enero de 2015.

Tras el cambio de Gobierno en la Corporación Municipal en el mes de mayo de 2015 y el inicio de una nueva Política de Vivienda Social, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid dio por concluido el 21 de enero de 2016 el Plan de Actuación Futura que se había aprobado con anterioridad y se aprobaron los presupuestos para el ejercicio 2016 en la cuales se recogen las nuevas actuaciones a realizar por la EMVS, como son el inicio de varias promociones destinadas al alquiler y financiadas con aportaciones del Ayuntamiento. También se recoge el inicio de las actuaciones de rehabilitación y el nuevo programa de alquiler de viviendas, según la nueva política de vivienda, en donde se elimina del Reglamento de adjudicación de vivienda, la venta y se fomenta el acceso al alquiler mediante la creación de nuevos programas dirigidos a ciudadanos con menores recursos.

Para ello el Ayuntamiento de Madrid ha aprobado en el presupuesto del 2016, que refleja un resultado positivo de 18 millones de euros, las aportaciones necesarias a la EMVS que permitan el desarrollo de las actuaciones previstas en el ejercicio por 22 millones de euros en concepto de capital y por 63 millones de euros en subvenciones a la explotación. Adicionalmente, la Sociedad tiene previsto solicitar al Ayuntamiento de Madrid una ampliación de capital para compensar la deuda registrada por la operación de compra de las parcelas de Arroyo del Fresno con el Ayuntamiento de Madrid.

Los Administradores han formulado las cuentas anuales en base al principio de empresa en funcionamiento, que presupone la realización de activos y liquidación de pasivos en el curso normal de las operaciones, que dependerán del mantenimiento de las aportaciones necesarias por parte del Ayuntamiento de Madrid.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.



## 5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas para la formulación de las cuentas anuales son las siguientes:

### a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, minorado, posteriormente, por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. En particular se aplican los siguientes criterios:

#### a.1) Aplicaciones informáticas

Los programas de ordenador que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un período de 4 años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se imputan a resultados del ejercicio en que se incurren.

### b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora por su precio de adquisición o coste de producción, incrementado en su caso, por las actualizaciones practicadas según lo establecido por las diversas disposiciones legales, y minorado por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro experimentadas.

Adicionalmente, se incluyen los gastos financieros devengados durante el período de construcción que son directamente atribuibles a la adquisición o fabricación del activo, siempre que se requiriera un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso.

Los impuestos indirectos que gravan los elementos del inmovilizado material sólo se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se contabilizan como un mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

Los trabajos efectuados por Sociedad para su propio inmovilizado se reflejan en base al precio de coste de las materias primas y otras materias consumibles, los costes directamente imputables a dichos bienes, así como una proporción razonable de los costes indirectos.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal distribuyendo el coste de acuerdo con la vida útil estimada de los activos, según los siguientes porcentajes anuales:

	Porcentaje aplicado
Construcciones *	2% y 4%
Mobiliario	10%
Equipos para procesos de información	25%
Elementos de transporte	14%
Otro inmovilizado material	10%

(\*) Las construcciones nuevas se amortizan al 2%. Las construcciones destinadas a rehabilitación, así como las viviendas de segunda mano adquiridas para realojos vía arrendamiento se amortizan al 4%.

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

**b.1) Terrenos y bienes naturales**

Se incluyen en su precio de adquisición 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 efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar. Los terrenos no se amortizan.

**b.2) Inmovilizado en curso y anticipos**

Se incluyen todos los pagos a cuenta incurridos en las compras de los inmuebles, instalaciones técnicas, otro inmovilizado antes de la entrega efectiva de los mismos o puesta en condiciones de uso.

**c) Inversiones inmobiliarias**

Recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Para estos activos, la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

**d) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material**

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generen flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su renovación se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

La Sociedad registra como arrendamientos financieros aquellas operaciones por las cuales el arrendador transfiere sustancialmente al arrendatario los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, registrando como arrendamientos operativos el resto.

Sociedad como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Sociedad como arrendador

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

La Sociedad ha considerado como una posibilidad remota la opción de compra, no transfiriendo por tanto los riesgos y beneficios.

En cuanto a los inmuebles en régimen de arrendamiento con opción a compra, la Sociedad toma en consideración como indicadores de la transferencia de los riesgos y beneficios del bien arrendado, principalmente, los siguientes aspectos:

- El plazo del arrendamiento coincide o cubre la mayor parte de la vida económica del activo.
- El valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento supone la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.
- Las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.
- El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo período, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

#### f) Permutas

Los activos materiales o intangibles adquiridos a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios, se valoran en función de la calificación de la permuta como comercial o no comercial.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la del activo entregado, o cuando el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de la empresa se ve modificado como consecuencia de la permuta.

En el caso de una permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración, que surgen al dar de baja el elemento entregado, a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si la permuta tiene un carácter no comercial, el activo 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 del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

#### g) Instrumentos financieros

##### g.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

##### g.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos, comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo.

No obstante lo anterior, los créditos con vencimiento no superior a un año valorados inicialmente por su valor nominal, se siguen valorando por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

##### g.1.2) Deudores por operaciones de tráfico

Los créditos a cobrar a los adjudicatarios de las viviendas por pago aplazado están registrados por su valor nominal. Los intereses se reconocen como ingreso en función de su devengo. Así mismo, se recoge una provisión para posibles insolvencias determinada en función del índice medio de devolución y de la antigüedad de los sados a cobrar.

#### g.1.3) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el período se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

#### g.2) Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

#### h) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado es considerada 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 período del arrendamiento o durante el período en el que se preste el servicio.

Tanto en las fianzas a corto plazo como a largo plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo para la Sociedad.

i) Existencias

Se incluyen como existencias los terrenos a urbanizar y urbanizados, las promociones en curso, las viviendas, locales y garajes a rehabilitar, y otros inmuebles que, en principio, van a ser destinados a la venta.

Las existencias se valoran al coste de adquisición o de construcción, estando formado por los gastos directos contratados con terceros para la ejecución de los proyectos y los intereses devengados por los préstamos concedidos para financiar la construcción hasta el momento de la recepción provisional de la obra.

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dichas correcciones son objeto de reversión si las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias hubiesen dejado de existir, reconociéndose como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realiza corrección valorativa cuando se espera que los productos terminados a los que se incorporan sean vendidos por encima del coste. Cuando proceda realizar la corrección valorativa se toma como medida el precio de reposición.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento, se ha reducido a su posible valor de realización, registrándose la corrección efectuada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

j) Provisión para depreciación de existencias

En aquellas operaciones donde el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado y en aquellas construcciones en curso en las que se estima una pérdida futura, se dota la correspondiente provisión por depreciación de existencias.

Para el caso de las existencias de plazas de garaje, la provisión por depreciación se determina en función de la rotación de este tipo de existencias, dotando un porcentaje anual creciente hasta alcanzar, en el quinto año, el valor neto contable residual mínimo del 25% del valor de coste que la Sociedad estima recuperar. Salvo que dichas plazas no se encuentren habilitadas para la venta, en cuyo caso la dotación es del 100%. Este tratamiento es igualmente aplicable a los locales comerciales en tiempo y cuantía de la dotación.

#### k) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

La Sociedad registra las subvenciones, donaciones y legados recibidos según los siguientes criterios:

##### 1.1) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables:

Se contabilizan inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto, reconociéndose en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado de acuerdo con los criterios que se describen a continuación:

- Se imputan como ingresos del ejercicio si son concedidos para financiar una actividad determinada.
- Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos subvencionados.
- Si son concedidas para cancelar deudas, se imputan como ingresos del ejercicio en que se produzca dicha cancelación, salvo que se concedan en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento subvencionado.
- Si son concedidos para la adquisición de activos o existencias, se imputan a resultados en proporción a la amortización o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

##### 1.2) Subvenciones de carácter reintegrables:

Se registran como pasivos de la Sociedad hasta que adquieran la condición de no reintegrables.

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables recibidos de socios o propietarios son registrados directamente en los fondos propios, independientemente del tipo de subvención, donación o legado de que se trate. Su valoración es la establecida en este mismo apartado.

#### l) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios se calcula mediante la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles.

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos. Asimismo, se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### m) Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

##### m.1) Provisiones

Saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

##### m.2) Pasivos contingentes

Obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que lo contrario, y se registran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria.

Las provisiones se valoran en la fecha del cierre del ejercicio por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no minorará el importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

#### n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo ni realiza actividades medioambientales.

Dadas las actividades a las que se dedica la sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

o) Pasivos por retribuciones a largo plazo de aportación definida.

Tienen carácter de aportación definida contribuciones de carácter predeterminado a una entidad externa.

p) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales, en el momento inicial por su valor razonable. Si el precio acordado en una operación difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las correspondientes normas.

q) Ingresos y gastos

Se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, y la sociedad no mantiene la gestión corriente sobre dicho bien, ni retiene el control efectivo sobre el mismo.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance.

Los ingresos relativos a las ventas de viviendas, locales y garajes se reconocen íntegramente en el momento de la firma de los contratos o escrituras de venta. Los gastos se reconocen en el momento de su devengo.

Las actuaciones de rehabilitación privada financiadas con fondos del Excmo. Ayuntamiento de Madrid y otras instituciones públicas o privadas se abonan al epígrafe de deudas asociadas a organismos por convenios a la recepción de los fondos y se carga a dicha cuenta por la aplicación de los fondos a la rehabilitación privada sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio debido a que la Sociedad se considera como mero gestor de dichos fondos.

r) Provisión para obras en promociones terminadas

Esta provisión recoge las posibles responsabilidades frente a terceros en las promociones que han sido entregadas, se dota en función del porcentaje medio que se obtiene entre el importe de las reparaciones efectuadas en los productos vendidos y el importe de las ventas de los tres últimos ejercicios.

s) Provisión para riesgos y gastos

Provisión para pensiones y obligaciones similares, esta provisión se dota para cubrir los compromisos con el personal.

Otras provisiones para litigios y reclamaciones, se dota en función de los litigios y otras contingencias por las distintas reclamaciones pendientes de sentencia y otros riesgos de carácter laboral y fiscal.

t) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## 6. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2015 y 2014 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Saldo final
<u>Ejercicio 2015</u>			
Aplicaciones informáticas	2.190.042,63		2.190.042,63
Total	2.190.042,63	0,00	2.190.042,63

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Saldo final
<u>Ejercicio 2014</u>			
Aplicaciones informáticas	3.293.261,82	1.103.219,19	2.190.042,63
Total	3.293.261,82	1.103.219,19	2.190.042,63

La variación durante los ejercicios 2015 y 2014 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldo final
<u>Ejercicio 2015</u>				
Aplicaciones informáticas	2.190.042,55			2.190.042,55
Total	2.190.042,55	0,00	0,00	2.190.042,55

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldos final
<u>Ejercicio 2014</u>				
Aplicaciones informáticas	3.268.272,50	1.103.219,19	24.989,24	2.190.042,55
Total	3.268.272,50	1.103.219,19	24.989,24	2.190.042,55

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2015 y 2014 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2015</u>		
Aplicaciones informáticas	0,08	0,08
Total	0,08	0,08

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2014</u>		
Aplicaciones informáticas	24.989,32	0,08
Total	24.989,32	0,08

Al cierre del ejercicio 2015 el valor de los elementos del inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, expresados en euros asciende a 2.190.342,63 euros (los elementos totalmente amortizados en 2014 ascendían a 2.190.342,63 euros)

## 7. Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2015 y 2014 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2015</u>				
Terrenos y construcciones	23.327.556,54	0,00	0,00	23.327.556,54
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	617.611,43	41.631,72	0,00	659.243,15
Otro inmovilizado	2.965.333,45	1.421,59	22.064,00	2.944.691,04
<b>Total</b>	<b>26.910.501,42</b>	<b>43.053,31</b>	<b>22.064,00</b>	<b>26.931.490,73</b>

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2014</u>				
Terrenos y construcciones	23.327.556,54			23.327.556,54
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	617.611,43		0,00	617.611,43
Otro inmovilizado	2.965.333,45		0,00	2.965.333,45
<b>Total</b>	<b>26.910.501,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>26.910.501,42</b>

La variación durante los ejercicios 2015 y 2014 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2015</u>				
Construcciones	1.466.702,48	165.896,08		1.632.598,56
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	530.623,95	36.102,81		566.726,76
Otro inmovilizado	2.926.898,95	19.394,10	15.974,97	2.930.318,08
<b>Total</b>	<b>4.924.225,38</b>	<b>221.392,99</b>	<b>15.974,97</b>	<b>5.129.643,40</b>

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2014</u>				
Construcciones	1.300.806,40	165.896,08		1.466.702,48
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	490.928,11	39.695,84		530.623,95
Otro inmovilizado	2.888.164,64	38.734,31		2.926.898,95
<b>Total</b>	<b>4.679.899,15</b>	<b>244.326,23</b>	<b>0,00</b>	<b>4.924.225,38</b>

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2015 y 2014 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2015</u>		
Terrenos y Construcciones	21.860.854,06	21.694.957,98
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	86.987,48	92.516,39
Otro inmovilizado	38.434,50	14.372,96
<b>Total</b>	<b>21.986.276,04</b>	<b>21.801.847,33</b>

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2014</u>		
Terrenos y Construcciones	22.026.750,14	21.860.854,06
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	126.683,32	86.987,48
Otro inmovilizado	77.168,81	38.434,50
<b>Total</b>	<b>22.230.602,27</b>	<b>21.986.276,04</b>

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2015	Saldo al 31.12.2014
Terrenos	15.032.752,50	15.032.752,50
Construcciones	8.294.804,04	8.294.804,04
<b>Total</b>	<b>23.327.556,54</b>	<b>23.327.556,54</b>

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 el valor de coste de los elementos del inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2015	Saldo al 31.12.2014
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	184.684,15	166.416,95
Otro inmovilizado	2.879.514,11	2.776.515,79
<b>Total</b>	<b>3.064.198,26</b>	<b>2.942.932,74</b>

La Sociedad sigue la práctica de suscribir pólizas de seguro para cubrir los principales riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura de estos riesgos al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es suficiente.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2015 como a 31 de diciembre de 2014 se encuentra en territorio nacional.

La actual sede de la Empresa sita en la calle Palos de la Frontera nº 13 fue adquirida al Ayuntamiento de Madrid en el año 2006 por el importe que figura en los epígrafes de terrenos y construcciones.

No existen gastos financieros capitalizados en el inmovilizado material, ni en el ejercicio 2015 ni en el ejercicio 2014.

## 8. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2015 y 2014 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2015</u>				
Terrenos y bienes naturales	29.817.445,55		(5.383,09)	29.812.062,46
Construcciones	292.822.090,65	11.347.242,12	(411.483,62)	303.757.849,15
Coste histórico	322.639.536,20	11.347.242,12	(416.866,71)	333.569.911,61
Construcciones				
Amortización acumulada	(107.479.112,66)	(7.149.026,46)	115.493,61	(114.512.645,51)
Total valor neto	215.160.423,54	4.198.215,66	(301.373,10)	219.057.266,10
Construcción en curso para alquiler	4.907.626,51	1.808.941,66	(5.864.498,13)	852.070,04
TOTAL	220.068.050,05	6.007.157,32	(6.165.871,23)	219.909.336,14

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2014</u>				
Terrenos y bienes naturales	18.161.249,12	11.656.196,43	0,00	29.817.445,55
Construcciones	227.728.993,15	65.971.332,57	(878.235,07)	292.822.090,65
Coste histórico	245.890.242,27	77.627.529,00	(878.235,07)	322.639.536,20
Construcciones				
Amortización acumulada	(101.154.179,43)	(6.452.383,06)	127.449,83	(107.734.012,32)
Total valor neto	144.736.062,84	71.175.145,94	(750.785,24)	215.160.423,54
Construcción en curso para alquiler	12.095.696,62	2.836.688,62	(10.024.758,73)	4.907.626,51
TOTAL	156.831.759,46	74.011.834,56	(10.775.543,97)	220.068.050,05

### a) Principales movimiento del ejercicio

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2015 corresponden principalmente al traspaso por importe de 4.978.509,08 euros desde existencias con motivo del cambio de calificación del inmueble, todo el importe se ha registrado en el epígrafe de construcciones. Asimismo, se han traspasado de

construcciones en curso para alquiler 5.864.498,13 euros debido a la finalización de las obras durante el ejercicio 2015.

*b) Resultado por enajenaciones*

En el ejercicio de 2015, se han vendido inversiones inmobiliarias por importe de 416.866,71 euros resultando un beneficio por importe de 235.189,55 euros. En el ejercicio 2014 se vendieron inversiones inmobiliarias por importe de 878.235,07 euros resultando unas pérdidas por importe de 924.289,39 euros.

*c) Tipo de inversiones y destino de las mismas:*

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 de la siguiente manera:

Cuenta	2015		
	Terrenos	Construcción	Amortización acumulada
Viviendas	29.812.062,46	296.960.609,40	112.403.359,16
Aparcamientos		3.755.106,48	1.247.521,51
Locales		3.042.133,27	861.764,84
Total	29.812.062,46	303.757.849,15	114.512.645,51

Cuenta	2014		
	Terrenos	Construcción	Amortización acumulada
Viviendas	29.817.445,55	286.331.638,07	105.490.537,33
Aparcamientos		3.429.859,05	1.200.288,96
Locales		3.060.593,53	788.286,37
Total	29.817.445,55	292.822.090,65	107.479.112,66

#### Ingresos:

En los ejercicios 2015 y 2014 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 6.696.250,88 euros y 5.122.953,46 euros respectivamente.

#### Gastos:

En los ejercicios 2015 y 2014 los gastos derivados de inversiones inmobiliarias ascendieron a 3.399.010,55 euros y 3.134.506,09 euros respectivamente.

#### d) Otra información

La totalidad de las inversiones inmobiliarias se encuentran en territorio nacional.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizadas y que seguían en uso, expresados en euros es de 31.867.162,33 euros y 32.072.172,20 euros respectivamente.

Existen subvenciones de capital recibidas que afectan a edificios destinados a alquiler, quedando al cierre del ejercicio pendiente de aplicar a resultados un importe de 75.503.475,94 euros (79.001.294,57 euros al cierre del ejercicio 2014). El importe de las subvenciones de capital que financian la adquisición de suelo para alquiler al cierre del ejercicio 2015 asciende a 15.550.288,88 euros, y 10.319.847,90 euros al cierre del ejercicio 2014.

Durante el ejercicio 2015 y 2014 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 existen elementos de inmovilizado por un importe de 167.626.589,53 euros y 178.377.651,77 euros respectivamente, que se encuentran afectos a garantías hipotecarias.

Los inmuebles propiedad de la EMVS se encuentran cubiertos por las correspondientes pólizas de seguro de incendios y responsabilidad civil.

### 9. Inversiones Financieras a largo y a corto plazo

La Sociedad clasifica sus inversiones financieras en los ejercicios 2015 y 2014 de la siguiente manera:

	Créditos a largo plazo		Créditos y otros a corto plazo		Inversiones Financieras a corto plazo	
	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Coste	11.720.701,38	10.492.018,53	9.929.228,19	11.301.283,14	0,00	0,00
Provisión	-1.875.312,22	-1.731.183,06	-5.727.766,13	-4.831.440,42	0,00	0,00
Saldo a cierre del ejercicio	9.845.389,16	8.760.835,47	4.201.462,06	6.469.842,72	0,00	0,00

El saldo de la cuenta de deudores a largo plazo está formado por créditos concedidos a los adjudicatarios, principalmente de viviendas, cuyos vencimientos son del año 2016 en adelante. El incremento en el año 2015 se debe a la concesión de préstamos a los adjudicatarios de la promoción San Francisco Javier V 1ª Fase. En balance la cantidad que figura se encuentra disminuida en la provisión por insolvencias que figura en la nota 9.b.

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de “Inversiones financieras a largo plazo” al 31 de diciembre de 2015 y 2014, sin tener en cuenta la provisión asociada, expresado en miles de euros, es el siguiente:

Cuenta	2017	2018	2019	2020	resto	Total
Créditos a terceros 2015	910	859	839	820	8293	11.721
Total	910	859	839	820	8293	11.721

Cuenta	2016	2017	2018	2019	resto	Total
Créditos a terceros 2014	830	786	763	742	7.371	10.492
Total	830	786	763	742	7.371	10.492

b) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante los ejercicios 2015 y 2014, expresadas en euros, han sido las siguientes:

Cuenta	2015			2014		
	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Dotación en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros dotados en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Préstamos y partidas a cobrar l/p	1.731.183,06	144.129,16	1.875.312,22	1.765.977,22	-34.794,16	1.731.183,06
Préstamos y partidas a cobrar c/p	4.831.440,42	896.325,71	5.727.766,13	5.842.129,36	-1.010.688,94	4.831.440,42

Esta provisión por deterioro se ha determinado en función del índice medio de devolución para aquellos créditos pendientes de vencer. Para los créditos a cobrar con una antigüedad superior a 6 meses se dota el 100%. Incluye la cantidad de 728.705,11 euros, correspondientes a la promoción de El Espinillo I.

Durante el ejercicio 2015 se han registrado créditos comerciales incobrables por importe de 875.009,37 euros y en el ejercicio 2014 se registró un importe de 2.099.314,25 euros.

## 10. Existencias

El detalle de las promociones en curso está desglosado teniendo en cuenta la disposición de las mismas para su venta en corto y largo plazo, las terminadas cuyo destino es la venta se recogen igualmente en la cuenta de existencias de la Sociedad siendo en los ejercicios 2015 y 2014 el siguiente:

Descripción	2015	2014
Suelo	101.545.507,64	119.125.697,04
Terrenos rústicos	28.240.335,04	34.255.969,88
Terrenos industriales urbanizables	18.814.528,12	18.814.528,12
Solares	54.490.644,48	66.055.199,04
Promociones en curso l/p	0,00	0,00
Promociones en curso c/p	1.729.834,37	16.569.957,93
Edificios construidos viviendas	143.344.091,88	145.596.964,69
Edificios construidos garajes	21.065.284,60	23.710.421,44
Edificios construidos locales	3.049.012,47	3.016.352,36
<b>Total</b>	<b>270.733.730,96</b>	<b>308.019.393,46</b>
Provisión depreciación terrenos y solares	(48.982.307,99 )	(36.927.367,36 )
Provisión depreciación productos terminados	(21.643.811,19 )	(22.145.878,09 )
Provisión depreciación productos en curso	0,00	0,00
<b>Total provisión depreciación</b>	<b>(70.626.119,18 )</b>	<b>(59.073.245,45 )</b>
<b>Total Neto</b>	<b>200.107.611,78</b>	<b>248.946.148,01</b>

Los terrenos se valoran a su coste de adquisición, incluyendo los costes de urbanización proyecto y planeamiento y son activados en el momento que finaliza la construcción del edificio y se pone a disposición para ser ocupado. En el ejercicio de 2015 se ha dotado por deterioro la cantidad de 13.000.000.euros (en el ejercicio 2014 se dotó 2.200.000 euros). La provisión acumulada total en solares asciende a 48.982.307,99 euros (el ejercicio 2014 ascendía a 36.927.367,36 euros). En el ejercicio de 2015 se ha revertido por venta de suelos un deterioro por importe de 945.059,58 euros y por venta de productos terminados un importe de 502.066,90 euros.

El importe de las pérdidas por deterioro, así como sus reversiones, figura dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias en el epígrafe de “Deterioro Mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos”.

Los saldos y movimientos de las correcciones por deterioro de las existencias de productos terminados y productos en curso habidos durante los ejercicios 2015 y 2014, expresados en euros, han sido los siguientes:

2015	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Saldo final
Deterioro de existencias (nota 17.b)	22.145.878,09	-502.066,90		21.643.811,19

2014	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Saldo final
Deterioro de existencias	22.160.576,22	-214.698,13	200.000,00	22.145.878,09

En el ejercicio 2015 las correcciones valorativas corresponden a la incorporación en la cuenta de resultados de aquellas promociones que originaron dotaciones en años anteriores y las dotaciones son las referentes al menor valor del mercado, en relación a su valor en libros, de determinadas promociones en curso.

El cálculo del deterioro en 2015 se ha realizado mediante la comparación entre el valor contable de los terrenos a diciembre de 2015 y las ventas u opciones de compra formalizadas durante el ejercicio en solares ubicados en el mismo distrito y de similares características o bien con tasaciones realizadas por un experto independiente.

En caso de contar con ambas valoraciones se ha comparado el valor contable con la de menor valor de las opciones mencionadas en el punto anterior.

Tal y como se describe en la nota 4, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio y que están relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. No capitalizándose los gastos financieros en aquellas promociones paralizadas, ni en los solares, que no estén preparados para su construcción en un corto período de tiempo.

El importe capitalizado por este concepto al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, expresado en euros, ha sido el siguiente:

	Ejercicio 2015	Ejercicio 2014
Gastos financieros capitalizados	267.481,15	1.433.203,57

Existen garantías sobre edificios, obras en curso y solares (incluidas en existencias) por un importe de 97.196.113,49 euros correspondientes a los préstamos formalizados (114.683.791,16 euros al cierre del ejercicio de 2014). El valor de las existencias con garantías asociadas asciende a 153.942.334,29 euros al cierre del ejercicio 2015 y en el ejercicio de 2014 ascendieron a 173.897.737,80 euros.

## 11. Patrimonio neto y fondos propios

### Fondos propios

#### a) Capital social

Al cierre del ejercicio el capital social de la Sociedad asciende a 117.311.173,30 euros, representado por 1.951.933 acciones de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y encontrándose totalmente desembolsadas

Las Sociedades que cuentan con una participación superior al 10% son las siguientes:

<u>Sociedad</u>	<u>Participación %</u>
Excmo. Ayuntamiento de Madrid	100%

El 4 de diciembre de 2014 y en la Junta General Extraordinaria se aprobó un aumento de capital por valor de 19.999.957,80 euros habiéndose desembolsado el 29/12/14, 7.000.000 euros que representa un 35% del aumento aprobado, el 65% restante 12.999.957,80 euros ha sido ingresado el día 15 de enero de 2015.

La elevación a público y su inscripción en el Registro Mercantil se ha realizado el día 5 de febrero de 2015

#### b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

## 12. Subvenciones, donaciones y legados

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2015 y 2014 en las partidas que componen las subvenciones, donaciones y legados recibidos, expresados en euros, son los siguientes:

Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final
Ayto.de Madrid	Local (746)	103.269.128,11		-3.948.451,08	39.635,08	99.360.312,11
Cdad de Madrid	Autonómica (741)					0,00
Cdad.de Madrid	Autonómica (746)	1.725.487,00		-331.834,37		1.393.652,63
Total		104.994.615,11	0,00	-4.280.285,45	39.635,08	100.753.964,74

Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final
Ayto.de Madrid	Local (746)	95.929.998,71	14.590.876,52	-7.251.747,12	0,00	103.269.128,11
Cdad de Madrid	Autonómica (741)	0,00	0,00	0,00	-165.784,89	-165.784,89
Cdad.de Madrid	Autonómica (746)	2.060.979,99	0,00	-169.708,10	0,00	1.891.271,89
Total		97.990.978,70	14.590.876,52	-7.421.455,22	-165.784,89	104.994.615,11

El detalle de las características esenciales de las subvenciones, donaciones y legados recibidos, es el siguiente:

Entidad otorgante	Importe concedido 2015	Finalidad
Excmo. Ayto. de Madrid	51.688.957,20	Financiación de gastos específicos
Otros	1.583.444,88	
Total	53.272.402,08	

Entidad otorgante	Importe concedido 2014	Finalidad
Excmo. Ayto. de Madrid	32.101.115,90	Financiación de gastos específicos
Otros	2.702.949,98	
Total	34.804.065,88	

Dichas subvenciones han sido registradas en el epígrafe “Subvenciones de explotación incorporadas al Resultado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al cierre de los ejercicios 2015 y 2014 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

### 13. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

#### Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Con carácter general la sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 13.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Por ello, la Sociedad sigue la política de que la deuda financiera se reduzca mediante la subrogación del préstamo a medida que se produzcan las ventas de los inmuebles.

#### 14. Pasivos financieros

##### 14.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2015	2014
Deudas con entidades de crédito	164.478.118,77	188.276.328,20
Reclasificación según NPGC	0,00	-1.764,11
<b>Total</b>	<b>164.478.118,77</b>	<b>188.274.564,09</b>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2015	2014
Deudas con entidades de crédito	15.335.317,82	26.717.910,19
Intereses devengados no vencidos	306.781,68	633.655,29
<b>Total</b>	<b>15.642.099,50</b>	<b>27.351.565,48</b>

El detalle por vencimientos de capital vivo compone el epígrafe del balance “Deuda a largo plazo”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2017	2018	2019	2020	resto	Total
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	14.160.778,84	11.084.958,04	9.914.018,39	7.746.221,83	121.572.141,67	164.478.118,77
<b>Total</b>	<b>14.160.778,84</b>	<b>11.084.958,04</b>	<b>9.914.018,39</b>	<b>7.746.221,83</b>	<b>121.572.141,67</b>	<b>164.478.118,77</b>

Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado medio para los ejercicios 2015 y 2014, del 2,82% y 3,24% anual. La mayoría de estos préstamos están concertados con garantía real del bien que financia y cuyo destino se detalla en el cuadro siguiente.

Estos préstamos se liquidan bien a su vencimiento o mediante la subrogación a los adjudicatarios finales de las viviendas destinadas para la venta.

14.2 Detalle del endeudamiento con entidades financieras al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

2015

ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
BANCO SANTANDER, SA.	12.626.165,34	0,00
BANKIA, SA.	75.054.200,35	174,00
NCG BANCO, SA.	2.021.159,67	0,00
CAIXABANK, SA.	31.471.697,64	0,00
INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL	251.584,14	0,00
BBVA, SA.	38.480.136,64	3.156.675,65
CATALUNYA BANC, SA.	1.727.040,38	0,00
IBERCAJA BANCO, SA.	12.454.634,97	0,00
UNICAJA BANCO, SA.	5.726.817,46	0,00
INTERESES DEVENGADOS	306.781,68	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>180.120.218,27</b>	<b>3.156.849,65</b>

ACTUALIZACIÓN DEUDA SEGÚN NPGC

CAPITAL VIVO Y  
DISPONIBLE

VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	18.788.291,65	10,25%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	1.554.615,90	0,85%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	1.117.062,38	0,61%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	3.117.478,44	1,70%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	42.135.449,03	22,99%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	78.717.935,42	42,95%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	13.759.216,46	7,51%
POLIZAS	8.847.221,89	4,83%
SUELO URBANIZADO	4.454.440,41	2,43%
SEDES EMVS	10.478.574,66	5,72%
INTERESES DEVENGADOS	306.781,68	0,17%
<b>TOTAL</b>	<b>183.277.067,92</b>	<b>100,00%</b>

**2014**

ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
BANCO SANTANDER, SA.	14.281.687,13	0,00
BANKIA, SA.	82.099.431,93	7.539.800,34
NCG BANCO, SA.	2.318.949,27	0,00
CAIXABANK, SA.	42.213.383,06	2.654.614,66
INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL	10.453.226,07	0,00
BBVA, SA.	40.461.711,52	5.896.752,79
CATALUNYA BANC, SA.	2.769.458,20	100.433,58
IBECAJA BANCO, SA.	13.000.435,92	436.791,00
UNICAJA BANCO, SA.	7.395.955,29	0,00
INTERESES DEVENGADOS	633.655,29	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>215.627.893,68</b>	<b>16.628.392,37</b>

ACTUALIZACION DEUDA SEGÚN NPGC

1.764,11

**CAPITAL VIVO Y  
DISPONIBLE**

VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	21.361.679,63	9,20%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	2.224.193,86	0,96%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	1.158.290,92	0,50%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	1.715.787,70	0,74%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	52.080.706,44	22,42%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	92.378.711,29	39,77%
VIVIENDAS ARRENDAMIENTO (VPPA)	403.307,39	0,17%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	15.428.354,29	6,64%
POLIZAS DE PRESTAMO	22.013.888,69	9,48%
SUELO URBANIZADO	10.803.653,14	4,65%
SEDES EMVS	12.054.057,41	5,19%
INTERESES DEVENGADOS	633.655,29	0,27%
<b>TOTAL</b>	<b>232.256.286,05</b>	<b>100,00%</b>

### 14.3 Otros pasivos financieros

Los préstamos del IVIMA para la financiación de las nuevas promociones tienen vencimientos trimestrales hasta 25 años y devengan un interés anual del 5%. Las cuotas de amortización se incrementan anualmente en un 4%, excepto para el préstamo correspondiente a la promoción “PLAZA DE LA REMONTA I FASE” que son cuotas constantes. La deuda pendiente se liquidará durante el año 2016.

	A LARGO PLAZO		A CORTO PLAZO	
	2015	2014	2015	2014
IVIMA				
Nuevas promociones	0,00	0,00	2.817.778,03	2.817.778,03
Intereses devengado			293.696,56	293.696,56
Fianzas	863.564,70	826.464,04	0,00	0,00
Otros			0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>863.564,70</b>	<b>826.464,04</b>	<b>3.111.474,59</b>	<b>3.111.474,59</b>

Las fianzas depositadas son a largo plazo y están constituidas por las entregas efectuadas por los adjudicatarios de viviendas en alquiler, su cuantía es equivalente a una mensualidad y su depósito es en efectivo.

## 15. Situación fiscal

El detalle de este epígrafe en los ejercicios 2015 y 2014 expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldos deudores 2015	Saldos acreedores 2015
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido		1.004.718,26
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas		284.069,79
Organismos de la Seguridad Social		293.475,04
Otros		11.616.228,01
Hacienda Pública por Impto. S/Sdades	2.068.136,47	
<b>Total</b>	<b>2.068.136,47</b>	<b>13.198.491,10</b>

Cuenta	Saldos deudores 2014	Saldos acreedores 2014
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido	449,67	136.777,79
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	308.468,73
Organismos de la Seguridad Social	0,00	286.802,02
Otros		15.284.789,44
Hacienda Pública por Impto. S/Sdades		1.903.062,97
<b>Total</b>	<b>449,67</b>	<b>17.919.900,95</b>

El concepto "OTROS" (saldos acreedores) recoge los impuestos y tasas locales (IBI, Plusvalías por incremento valor de los terrenos, ICIO), que se encuentran pendientes de pago al cierre del ejercicio al haberse solicitado su aplazamiento.

Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades recoge el impuesto a liquidar en el 2015.

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2015 y 2014 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

2015	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Resultado del ejercicio	-9.979.062,69			
Ajuste gastos financieros	9.220.270,01			
Ajuste 30% amortización ejercicio		398.367,12		
Deterioro creditos deudores	144.129,16			
Otros gastos no deducibles	2.005.812,06			
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>11.370.211,23</b>	<b>398.367,12</b>		
Base imponible (con ajustes)	992.781,42			
Compensación 25% bases imponibles negativas				248.195,36
Base imponible (resultado fiscal)	744.586,07			
Tipo gravamen 28%	208.484,10			
Bonificación 99%	0,00			
Deducción reversión limitación amortiz (2%)		7.967,34		
Cuota del ejercicio	200.516,76			
Retenciones y pagos a cuenta		2.268.653,23		

2014	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Resultado del ejercicio	11.989.011,36			
Ajuste gastos financieros	838.908,25			
Ajuste 30% amortización ejercicio	2.016.509,56			
Deterioro creditos deudores		34.794,16		
Otros gastos no deducibles	11.336,37			
<b>TOTAL AJUSTES</b>	<b>2.866.754,18</b>	<b>34.794,16</b>		
Base imponible (con ajustes)	14.820.971,38			
Compensación 25% bases imponibles negativas				3.705.242,85
Base imponible (resultado fiscal)	11.115.728,54			
Tipo gravamen 30%	3.334.718,56			
Bonificación 99%	0,00			
Cuota del ejercicio	3.334.718,56			
Retenciones y pagos a cuenta				

El importe de las retenciones y pagos a cuenta a 31 de diciembre de 2015 asciende a 2.268.653,23 euros (3.334.718,56 euros a 31 de diciembre de 2014) debido a los resultados positivos previos al cierre del ejercicio. Se solicitará la devolución a la Hacienda Pública con la presentación del impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2016.

Para el cálculo del Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2014 no se aplicó la bonificación del 99% de la cuota íntegra según resolución de la dirección General de Tributos respecto a la consulta planteada.

Según las disposiciones vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio se encuentran abiertos a inspección todos los impuestos a los que la Sociedad está obligada (Impuesto sobre Sociedades, IVA e IRPF)

En opinión de los Administradores, no existen contingencias de importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a inspección.

Las bases imponibles negativas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2015, son las siguientes:

AÑO 2015	Compensadas en el ejercicio	Pendiente de compensar	Último año a compensar
Pérdida año 2008	248.195,36	23.623.979,51	2026
Pérdida año 2009		39.411.458,52	2027
Pérdida año 2011		26.500.632,98	2029
Pérdida año 2012		9.286.774,32	2031

La ley 27/2104, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades ha modificado el tipo de gravamen general, que pasa del 30% en el 2014 al 28% en 2015 y al 25% en ejercicios posteriores.

El no activar las diferencias temporarias viene determinada por la bonificación del 99% de la cuota íntegra que ha venido aplicando la empresa y cuya cuantificación del 1% de tributación, se considera poco significativa. Dada la evolución de la Sociedad no se considera que se da la circunstancia para registrar los créditos fiscales correspondientes a las bases negativas pendientes de compensar.

## 16. Provisiones y contingencias

### 16.1 Provisiones

El detalle de las provisiones al cierre de los ejercicios 2015 y 2014, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Aplicaciones	Saldo final 2015
<u>No Corrientes:</u>			
Pensiones y obligaciones similares			0,00
Litigios y otras responsabilidades	13.041.960,11	-236.009,07	12.805.951,04
<b>Total</b>	<b>13.041.960,11</b>	<b>-236.009,07</b>	<b>12.805.951,04</b>

La dotación global es debida principalmente a reclamaciones de comunidades de vecinos por promociones entregadas, las principales son:

Vallecas 4 por 1,9 millones de €, Sanchinarro 6 por 0,8 millones de €, Las Rosas RC-2 por 0,7 millones de €, Pradolongo por 0,6 millones de €, Vallecas 8 por 0,2 millones de €, Rafaela Ybarra por 0,3 millones de €, Vallecas 37 por 0,2 millones de €, Vallecas 1 por 1,3 millones de €, Aguila-Alcatel por 0,3 millones de €, Altos de Cabrejas por 0,2 millones de € Paseo de los Olmos por 0,2 millones de €. Además, hay dotaciones de provisiones por reclamación de intereses de demora de contratistas por importe de 4 millones de € y por pleitos pendientes de resolución con personal, por importe de 0,2 millones de €.

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo final 2014
<u>No Corrientes:</u>			
Pensiones y obligaciones similares	19.760,40	-19.760,40	0,00
Litigios y otras responsabilidades	12.110.216,56	931.743,55	13.041.960,11
<b>Total</b>	<b>12.129.976,96</b>	<b>911.983,15</b>	<b>13.041.960,11</b>

### 16.2 Contingencias

#### 16.2.1 Retribuciones largo plazo al personal

##### Premio de jubilación

En el ejercicio 2006, la Sociedad procedió a la externalización de la provisión para la cobertura del premio de jubilación que tenía registrada al 31 de diciembre de 2005 por importe de 241.869,40 euros en la Compañía de Seguros GROUPAMA., en el ejercicio 2015 y 2014 no se ha producido dotación para la cobertura del premio de jubilación.

### Provisión para pensiones

En el ejercicio 2006, por acuerdo de la Comisión de Control del Plan de Pensiones del Ayuntamiento de Madrid, la EMVS se adhirió al plan de pensiones del Excmo. Ayuntamiento de Madrid por el cual se establece una cobertura para todos los empleados que tengan una antigüedad superior a 6 meses y por la que los beneficiarios perciben una pensión complementaria e independiente a la Seguridad Social en función de las aportaciones realizadas por la Sociedad para el citado plan. Estas tienen carácter individual y personal en el que no se contemplan antigüedad ni derechos adquiridos, es decir, que se acoge a los beneficios fiscales de los fondos de pensiones en función de las aportaciones realizadas a partir del año 2004.

La entidad gestora de este fondo de pensiones es Caja Madrid Pensiones, estando depositado en Ahorromadrid XL.

Desde el ejercicio 2012 no se realiza la aportación anual al aplicarse lo establecido en la Ley de estabilidad presupuestaria, en la cual se acordó no aumentar las aportaciones del promotor a dicho plan.

#### 16.2.2 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2015, la Sociedad tiene concedidos avales bancarios a favor de terceros por un importe 2.424.784,74 euros (4.133.453,90 euros al cierre del ejercicio 2014) por el aplazamiento de diversos impuestos y para la realización de diversas actividades de promociones de viviendas. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, de las garantías comprometidas que no estén adecuadamente provisionadas en las cuentas anuales, se deriven perjuicios económicos para la Sociedad.

#### 16.2.3 Artículo 2.4 del Real Decreto Ley 20/2012

En relación al artículo 2.4 del R.D. Ley 20/2012, tal y como se establece en la resolución del IGAE de fecha 4 de octubre de 2012, la sociedad no ha dotado provisión alguna en concepto de posibles aportaciones a planes de pensiones o contratos de seguro colectivo que incluyan la cobertura de la contingencia de jubilación.

### 17. Provisión para obras en promociones terminadas

Esta provisión recoge las posibles responsabilidades frente a terceros en las promociones que han sido entregadas.

	2014	Reversión	2015
Provisión para promociones finalizadas	1.234.047,92	-	1.234.047,92
Total	1.234.047,92	-	1.234.047,92

## 18. Ingresos y gastos

### a) Cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, expresada en euros, es la siguiente:

Actividades	2015	2014
Venta de Viviendas	11.875.719,73	7.328.721,58
Venta de Locales	192.047,18	3.339.396,92
Venta de Garajes	1.514.831,30	636.994,85
Venta de suelo	23.186.839,68	81.291.617,50
Alquileres	6.696.250,88	5.122.953,46
Prestación de servicios	272.036,52	89.782,64
<b>Total</b>	<b>43.737.725,29</b>	<b>97.809.466,95</b>

El mercado geográfico único, ha sido España y centralizado en el municipio de Madrid capital.

### b) Consumo de mercaderías, materias primas y materias consumibles

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2015	2014
Promociones en curso		
Compras	659.419,39	1.425.262,71
Variación de existencias	13.913.805,98	426.338,95
Reversion del deterioro	-502.066,90	
<b>Total</b>	<b>14.071.158,47</b>	<b>1.851.601,66</b>
Consumo terrenos y solares		
Compras	17.037.203,25	10.918.410,47
Variación de existencias	17.580.189,40	51.872.538,41
<b>Total</b>	<b>34.617.392,65</b>	<b>62.790.948,88</b>

Las compras efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2015 proceden en su totalidad del mercado nacional, en la que se incluye la liquidación con el Ayuntamiento de Madrid por la compra de las parcelas de Arroyo del Fresno.

El resultado final previsto de dicha liquidación, como diferencia entre precio final y pagos a cuenta, asciende a 27.484.659,70 €, de los cuales ya se había dotado una previsión de dicho gasto en el ejercicio 2014, por importe de 10.750.765,53 €. En el ejercicio 2015 se ha dotado el resto del gasto por importe de 16.733.894,17€.

Estas parcelas fueron enajenadas en el año 2014 por la EMVS, manteniéndose en existencias en 2015 únicamente una parcela, incrementándose su valor en existencias en un importe de 931.516,65€.

c) Cargas sociales

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2015	2014
Seguridad Social cargo empresa	2.775.391,97	2.867.250,78
Otras cargas sociales	261.236,53	45.673,24
Total	3.036.628,50	2.912.924,02

d) Resultados por enajenaciones

Durante el ejercicio de 2015 se han vendido inversiones inmobiliarias por importe de 416.866,71 euros resultando un beneficio por importe de 235.189,55 euros.

e) Dotaciones y Excesos de provisiones

La Sociedad tenía dotada una provisión por importe de 3.257.584,28 euros en relación a un pleito pendiente de resolución por la expropiación de un terreno. Durante el ejercicio 2015 se ha resuelto dicho litigio resultando un exceso de la provisión dotada por importe de 1.628.792,14 euros. Asimismo se ha aplicado una provisión por pleitos resueltos por un importe de 607.754,36 euros.

## 19. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios 2015 y 2014 expresado en euros, es el siguiente:

Operación	2015		2014	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
EXCMO.AYTO.MADRID				
Ayto.-devolución subv. convenios rehab.		4.845.898,49	0,00	8.845.898,49
Ayto.-Liquidación parcelas Arroyo Fresno		29.718.987,36		
Ayto.- G.M.U.- Canon Plan 18000		17.189,63		17.189,63
Ayto.- G.M.U.- agilización parcelas		41.202,83		41.202,83
Ayto.- ampliación capital pdte. desembolso	0,00	0,00	12.999.957,80	0,00
Ayto. encomiendas de gestión	126.047,53		101.283,93	
Ayto.- venta viviendas Pº. Dirección		104.342,04		363.187,19
Ayto. de Madrid subvenciones pdte.cobro	0,00	0,00	0,00	0,00
Madrid Salud	0,00	0,00	0,00	0,00
Ayto.- G.M.U.- locales	140.035,82		140.035,82	
Ayto. cta./cte. Deudor	0,00	0,00	1.496.137,18	
Total	266.083,35	34.727.620,35	14.737.414,73	9.267.478,14

Durante el ejercicio 2015, con el cambio de Corporación se ha dado por finalizado el Plan de Actuación Futura como así se ha recogido en los presupuestos aprobados para 2016.

El 4 de diciembre de 2014 se aprobó el aumento del capital social por importe de 19.999.957,80 euros, siendo desembolsados 7 millones de euros el día 29 de diciembre de 2014 y los 12.999.957,80 euros restantes el día 15 de enero de 2015. La inscripción del aumento se ha realizado el día 5 de febrero de 2015.

### Liquidación de la compra de los terrenos en el ámbito del UZI 00.06 "Arroyo del Fresno".

Al 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene una deuda con el Ayuntamiento de Madrid por importe de 29.718.987,36 euros, correspondientes a la liquidación provisional de la compra de los terrenos en el ámbito del UZI 00.06 "Arroyo del Fresno".

Dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe de "Deudas con Empresas del Grupo" del balance de situación. Esta cantidad está compuesta por 27.484.659,70 € por la liquidación del valor de los terrenos, 3.484.527,21 € por intereses adeudados al Ayuntamiento en la demora de la liquidación de los convenios

y 1.250.199,55 € a favor de la EMVS por los intereses adeudados por el Ayuntamiento a la EMVS por los pagos anticipados realizados.

Esta liquidación provisional, es consecuencia de la formalización de dos convenios en los años 2006 y 2007 entre la EMVS y el Ayuntamiento de Madrid, mediante los cuales el Ayuntamiento enajenó a cuenta de las futuras parcelas a desarrollar en dicho ámbito, las edificabilidades resultantes tras la urbanización. La EMVS se hizo cargo a lo largo de estos años de las derramas emitidas por la Junta de compensación a nombre del Ayuntamiento de Madrid y éste emitió posteriormente facturas por el pago a cuenta realizado.

La liquidación final, como diferencia entre el valor de los terrenos y los pagos a cuenta asciende a 27.484.659,70 euros, a los que se añaden los intereses a favor del Ayuntamiento y a favor de la EMVS respectivamente. Dicha liquidación final, propuesta por la Subdirección General de Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de Madrid, fue objeto de informe de la Intervención General del mismo Ayuntamiento con fecha 21 de abril de 2016 e incluida en el Informe de fecha 11 de mayo de 2016 de la Intervención General, de auditoría de la cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2015 formuladas con fecha 10 de febrero de 2016. Con motivo de las conclusiones de dicho Informe de la Intervención General y a solicitud de la Junta General (ver nota 21), los administradores de la Sociedad han procedido a reformular las cuentas anuales del ejercicio 2015 incorporando el impacto de la mencionada liquidación final, que ha supuesto que la liquidación a abonar al Ayuntamiento sea superior en 18.968.221,83 euros a la recogida en la cuentas anuales anteriormente formuladas.

#### Información sobre las liquidaciones de las titularidades fiduciarias:

En el Informe definitivo de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2015, emitido por la Intervención General del Ayuntamiento de Madrid, con fecha 11 de mayo de 2016, sobre las cuentas formuladas el 10 de febrero de 2015, la Intervención concluye que durante el ejercicio 2015 ha tenido conocimiento de la enajenación por parte de la Sociedad de dos inmuebles, sitios en la calle Infantas 2 y calle Infantas,4, realizadas en los ejercicios 2011 y 2014, cuya titularidad fiduciaria fue cedida a la Sociedad en el año 1982 y no les consta que a fecha de la emisión del informe se haya dado cuenta alguna de la liquidación de esas fiducias así como de otros inmuebles sobre los que ostentara la titularidad fiduciaria, sin haber procedido a efectuar con el Ayuntamiento de Madrid la correspondiente liquidación.

El informe de la Intervención concluye que “debido al efecto muy significativo de los hechos descritos en el apartado anterior, esta Intervención General no ha podido obtener evidencia que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión, por lo que no se expresa una opinión sobre las cuentas anuales de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. a 31 de diciembre de 2015”.

En base al Informe de la Intervención General, la Sociedad ha emitido Informes de Liquidación de las fiducias correspondientes al año 1982, e informe de liquidación de las fiducias correspondientes al año 1986 con fecha 27 de junio de 2016 que será enviado al Ayuntamiento de Madrid para su revisión.

Desde el año 1982, esta Sociedad ha venido gestionando las titularidades fiduciarias de varias fincas cedidas mediante acuerdos con el Ayuntamiento de Madrid, firmados en 1982 y 1986. Tal titularidad formal fiduciaria, ha sido ejercitada por la Empresa Municipal de la Vivienda, única y exclusivamente en el ámbito que se deriva del cumplimiento de los objetivos sociales para los que fue creada.

Como resultado de dicha gestión la Sociedad ha concluido en dichos informes, que el resultado económico final de dicha gestión se ha visto reflejado en las cuentas de pérdidas y ganancias de cada uno de los ejercicios en los que han sido gestionados. La pérdida o el beneficio de cada uno de los ejercicios, se han visto compensados con las aportaciones recibidas del Ayuntamiento de Madrid o se han destinado a otras actuaciones derivadas de su objeto social. Estas cuentas ya fueron aprobadas por el Ayuntamiento de

Madrid en cada uno de los años correspondientes. Por lo tanto, la Empresa hace constar que no es necesario realizar ningún ajuste en la contabilidad de la Sociedad.

## 20. Otra información

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2015 y 2014, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director General	0	1	1	0	1	1
Grupo 0 Nivel 1	3	3	6	2	4	6
Grupo 1 Nivel 2	10	9	19	12	8	20
Grupo 1 Nivel 3	7	7	14	7	5	12
Grupo 1 Nivel 4	21	20	41	18	17	35
Grupo 1 Nivel 5	14	16	30	15	18	33
Grupo 2 Nivel 6	8	15	23	8	19	27
Grupo 2 Nivel 7	24	91	115	23	103	126
Grupo 2 Nivel 8	0	17	17	0	16	16
Grupo 3 Nivel 9	4	1	5	4	1	5
TOTAL	91	180	271	89	192	281

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2015			2014		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director General	0	0	0	0	1	1
Grupo 0 Nivel 1	3	2	5	2	4	6
Grupo 1 Nivel 2	10	9	19	12	8	20
Grupo 1 Nivel 3	7	7	14	7	5	12
Grupo 1 Nivel 4	21	20	41	18	17	35
Grupo 1 Nivel 5	14	16	30	15	18	33
Grupo 2 Nivel 6	8	15	23	8	19	27
Grupo 2 Nivel 7	24	90	114	23	101	124
Grupo 2 Nivel 8	0	17	17	0	16	16
Grupo 3 Nivel 9	4	1	5	4	1	5
Total	91	177	268	89	190	279

Nº TRABAJADORES DISCAPACITADOS		
MUJERES	HOMBRES	TOTAL
3	0	3

a) Retribuciones y otras prestaciones al Consejo de administración y Alta Dirección

Los administradores, según la información requerida por el R.D.1/2010 de 2 de julio, han comunicado que ni ellos o cualquiera de las personas físicas o jurídicas relacionadas, que puedan reunir las condiciones de partes vinculadas, según lo establecido en los artículos 229 y 231 Ley de Sociedades de Capital poseen participaciones, ni ejercen cargos o funciones en el capital u órganos de gestión de sociedades, con el mismo análogo o complementario género de actividad que el objeto social de la Sociedad.

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2015 y 2014 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de EMVS, S.A., clasificadas por conceptos, expresadas en euros, han sido las siguientes:

2015	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		1.848,00
Alta dirección	180.755,24	

2014	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	0,00	7.392,00
Alta dirección	180.719,11	0,00

La Alta Dirección está compuesta por la Secretaria General y por la Consejera Delegada.

No tenían concedidos ni anticipos, ni créditos al cierre del ejercicio a ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni a los cargos de Alta Dirección. Tampoco existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni contratos de seguros.

La composición del Consejo de Administración en cuanto al sexo para los ejercicios de 2015 y 2014 es la siguiente:

	2015	2014
Hombres	5	6
Mujeres	3	3

Tal y como se menciona en la nota 10, la Sociedad pertenece al Excmo. Ayto. de Madrid.

b) Remuneración de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio por trabajos de auditoría de Cuentas Anuales han ascendido 45.000 euros (45.000 euros en el ejercicio 2014).

Honorarios por otros servicios	Año 2015	Año 2014
Otros auditores	45.000,00	45.000,00

c) Medio ambiente

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe de Inmovilizado material, siendo amortizados con los mismos criterios indicados para el inmovilizado.

La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio 2014 sistemas, equipos o instalaciones, ni ha incurrido en gastos en relación con la protección y mejora del medio ambiente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna para responsabilidades de carácter contingente derivadas del cumplimiento de obligaciones medioambientales, dado que los administradores de Sociedad consideran que no existen al cierre del ejercicio obligaciones a liquidar en el futuro por aspectos medioambientales.

d) Aplazamientos de Pago

El período medio de pago a proveedores durante el ejercicio ha sido de 13,45 días (96 días en 2014)

	Ejercicio 2015
	Días
Periodo medio de pago a proveedores	13,45
Ratio de operaciones pagadas	10,67
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,09
	Euros
Total pagos realizados	8.871.840,00
Total pagos pendientes	2.138.877,00

## 21. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 10 de febrero de 2016 el Consejo de Administración formuló las cuentas anuales y el informe de gestión del ejercicio 2015, que acompañados por el informe de los auditores de la Sociedad emitido con fecha 7 de abril de 2016 fueron sometidos a la aprobación de la Junta General celebrada el 19 de mayo de 2016. En dicha Junta, se tomó la decisión de devolver al Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de resultados de la empresa, correspondientes al ejercicio económico 2015 al objeto de su reformulación a la vista del informe definitivo de la Intervención General.

En base a lo establecido en el Informe de la Intervención de fecha 11 de mayo de 2016, se han reformulado las presentes cuentas anuales, incluyéndose las modificaciones pertinentes respecto a la liquidación de la compra de los terrenos en el ámbito del UZI 00.06 “Arroyo del Fresno” y respecto a la información sobre las liquidaciones de las titularidades fiduciarias (ver nota 19).

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho digno de mención más allá de los ya comentados en la presente memoria.

# INFORME DE GESTIÓN

## INFORME DE GESTIÓN

Las actuaciones realizadas por la Sociedad en 2015 son las recogidas en los presupuestos aprobados para dicho año y que estaban enmarcadas dentro del Plan de Actuación de Futuro que fue aprobado en noviembre de 2014 por el Consejo de Administración de la Sociedad.

Con el cambio de Gobierno en la Corporación Municipal, durante el segundo semestre del año se fueron cambiando las bases de actuación en la Política de Vivienda del Ayuntamiento de manera que la elaboración de los presupuestos para el año 2016 se alejan de lo recogido en el Plan de Actuación Futuro que había sido aprobado para los años 2015-2018.

De esta manera, la Junta de Gobierno de Madrid, en la sesión de 21 de enero de 2016 acordó dar por finalizado el Plan de Actuación Futuro de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. ante la falta de adecuación del mismo a las actuales líneas de actuación de la Sociedad.

En base a ello en el mes de octubre de 2015 se modificaron los Estatutos de la Sociedad incorporando a su Objeto Social la promoción de Vivienda y posibilitando así el inicio de nuevas promociones en alquiler, se iniciaron los trámites para modificar el Reglamento de adjudicación de Vivienda, se incorporaron a los presupuestos nuevas actuaciones de Rehabilitación y se pusieron en marcha nuevos Programas de Acceso a la Vivienda dirigidos a sectores más desfavorecidos de la población.

### 1.- Actuaciones Desarrolladas por la EMVS durante 2015

Durante el año 2015 la Sociedad ha seguido trabajando en las distintas líneas de actuación que tiene creadas y ampliando otras nuevas en base a la nueva Política de Vivienda.

Así, se ha finalizado la ejecución de las obras del edificio de Carabanchel 21 con 148 viviendas y del edificio de Los Olivos Fase 1 con 53 viviendas que serán destinadas a dar cobertura a diferentes Programas de Emergencia Social y a continuar con el proceso de realojo de los residentes de la Colonia Municipal de Los Olivos.

También se ha realizado la adecuación de 5 promociones con unas 700 viviendas calificadas inicialmente en venta para su puesta a disposición de diferentes programas de adjudicación de Vivienda en Alquiler tras la obtención del cambio de uso por parte de la Comunidad de Madrid.

Durante el año 2015 se ha seguido trabajando en el desarrollo de diferentes Encomiendas de Gestión encargadas por el Ayuntamiento de Madrid por las cuales la Sociedad ha facturado un total de 272.036,52 euros. Las Encomiendas que actualmente tiene la Sociedad en ejecución son las siguientes:

- 1- Dirección Facultativa de las obras de Reparación y Consolidación de la Muralla Árabe de Madrid por un total de 34.353,72 euros.
- 2- Dirección Facultativa de las Obras de Restauración y Rehabilitación de la Capilla del Museo de Historia de Madrid por un total de 36.557,00 euros.
- 3- Dirección Facultativa de las Obras de Reparación y Consolidación de la cubierta, fachada, cimentación y saneamiento de la Iglesia de las Maravillas (Parroquia de los Santos Justos y Pastor) por un total de 77.854,35 euros.

- 4- Dirección Facultativa Obras de Adecuación Básica de la Plaza Mayor por un total de 37.160,64 euros.
- 5- Dirección Facultativa de las obras de Urbanización de accesos al Parque Lineal del Manzanares en el entorno de Matadero Madrid, por un total de 37.160,64 euros.
- 6- Redacción del Anteproyecto para la recuperación de energía térmica desde las aguas residuales para la climatización de la piscina municipal de Moratalaz por un total de 12.013,60 euros.
- 7- Proyecto de Ejecución de las obras de construcción de tres plataformas en la orilla izquierda del río Manzanares, en la zona del Pardo por un total de 17.869,66 euros.
- 8- Proyecto de Urbanización del Plan Especial en el ámbito del AOE.00.08 “Estadio Olímpico, Sector Oeste” por un importe de 247.466,97 euros.
- 9- Gestión del Centro Polivalente de Barceló por un importe de 35.886,64 euros.

También se ha continuado trabajando en las obras de Urbanización del APR 06.03 – “Cocheras de Bravo Murillo” con un presupuesto de 535.890,00 euros y cuya finalización está prevista para el mes de febrero de 2016, y se han adjudicado las obras de Urbanización e Infraestructuras de las calles Manojó de Rosas, Pan y toros, Verbena de la Paloma, Bohemios y Chulapona dentro del ARI Ciudad de los Ángeles con un presupuesto de adjudicación de 2.499.830,77 euros y un plazo de ejecución de 18 meses con un inicio de obras en el mes de octubre de 2015.

Asimismo se han finalizado las obras de urbanización de los Olivos 1ª Fase por un importe de 513.755,60 euros.

Por otro lado se ha continuado gestionando la tramitación de expedientes con calificación provisional de ayudas, incluidas en Áreas de Rehabilitación declaradas al amparo de anteriores Planes de Vivienda, cuyos convenios han finalizado, así como con la gestión de expedientes del Área de Rehabilitación de Ciudad de los Ángeles cuyo plazo de finalización está previsto el 31 de diciembre de 2016.

Durante el año se ha tramitado la calificación definitiva de 69 expedientes por finalización de obras en áreas de Rehabilitación.

Otra actuación que la Sociedad ha seguido desarrollando es la emisión de Certificados Energéticos, así durante el año 2015 se han emitido 533 certificados energéticos y se ha incentivado el Programa SAER (Servicio de Ahorro Energético y Rehabilitación) mediante la creación de la “oficina del SAER” en la calle Zurita para dar un Servicio de información continuado y mediante la celebración de jornadas de divulgación y atención ciudadana.

Durante el año 2015 se han realizado 753 adjudicaciones de vivienda dentro de los diferentes Programas de acceso a la vivienda, se han atendido 47.881 peticiones de ciudadanos en materias relacionadas con el acceso a una vivienda, se han realizado labores de información sobre 13.873 consultas relacionadas en temas inmobiliarias y se han realizado 2.484 contrataciones de vivienda en alquiler dentro del Programa del Servicio Municipal del Alquiler en donde la EMVS realiza una labor de intermediación entre el propietario de la vivienda y el demandante de vivienda en alquiler.

En el segundo semestre del año 2015 se ha continuado cumpliendo con los contratos formalizados con anterioridad en cuanto a ventas de terrenos pero se han ido sentando las bases de actuación para los próximos ejercicios. Así se han modificado los Estatutos de la Sociedad, incorporando la promoción de vivienda a su Objeto Social para el inicio de nuevas promociones en alquiler durante el año 2016, se ha tramitado la modificación del Reglamento de Adjudicaciones de Vivienda para fomentar el acceso a vivienda en alquiler, eliminando la adjudicación en venta de viviendas y se han creado nuevos Programas de Acceso a la Vivienda dirigidos a facilitar el acceso a colectivos de ciudadanos más desfavorecidos que por su situación económica y social no pueden acceder a ella.

De esta manera se ha impulsado el Programa para Mayores de 65 años dirigido al colectivo de “Mayores” con movilidad reducida que residen en viviendas de su propiedad con barreras arquitectónicas y que mediante este Programa pueden acceder a una vivienda que se adapte a sus necesidades de movilidad, el Programa de Alquiler para Jóvenes mediante la ampliación del número de viviendas destinadas a jóvenes menores de 30 años que posibilite su emancipación con unas rentas mensuales de 4 euros /mes m<sup>2</sup> útil.

Se han impulsado también los Programas de Emergencia Residencial mediante la firma del Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Madrid, a través del Área de Equidad, Derechos Sociales y Empleo y la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo con el objetivo fundamental de atender la necesidad inmediata de alojamiento derivado de los desalojos forzosos de primera vivienda, incluyendo las judiciales y las debidas a otras situaciones de desahucio de la vivienda que constituye el domicilio habitual y permanente de la unidad de convivencia.

También se fomentará el programa de Alquiler General para los ciudadanos que lo soliciten a través del Registro Permanente de Solicitantes.

Durante el año 2015 se han inscrito 2.966 ciudadanos en el Registro Permanente de Solicitantes cuyo perfil de ingresos en un 83% se encuentra por debajo de 2,5 veces el IPREM y su edad en un 54% de los casos es inferior a 35 años.

Para poder llevar a cabo todas estas nuevas actuaciones la Sociedad ha solicitado ante la Comunidad el cambio de uso de todas las viviendas calificadas inicialmente en venta y pendiente de adjudicar y su traslado al alquiler.

## **2.- Resultado Económico de la Sociedad en 2015**

El resultado económico del ejercicio 2015 ha arrojado una pérdida antes de impuestos de 9.979.062,69 euros, debido principalmente a la liquidación con el Ayuntamiento de Madrid de las parcelas en Arroyo del Fresno por importe de 29.718.987,36 euros.

Las ventas de suelo realizadas en 2015, según contratos de opción de compra formalizados con anterioridad al cambio de Gobierno de la Corporación Municipal han ascendido a 23.186.839,68 euros.

Los ingresos por venta de viviendas, locales y plazas de garaje han ascendido a 13.582.598,21 euros.

Los ingresos por arrendamiento han ascendido a 6.696.250,88 euros y los ingresos por prestaciones de servicios derivados de las encomiendas de gestión formalizadas con el Ayuntamiento han ascendido a 272.036,52 euros.

El Ayuntamiento ha aportado a la Sociedad como subvención a la explotación en 2015 la cantidad de 51.688.957,20 euros.

Los gastos de personal han ascendido a 13.737.425,18 euros y los gastos de explotación han sido 22.607.303,13 euros en total. La Pérdida de la Sociedad después de impuestos ha sido de 10.187.056,85 euros.

### **3.- EVOLUCION PREVISIBLES DE LA SOCIEDAD**

El presupuesto para el ejercicio 2016 aprobado por el Ayuntamiento de Madrid establece las líneas de actuación de la Sociedad y sus fuentes de financiación para el próximo ejercicio potenciando los Programas Sociales de Vivienda en Alquiler y dando un mayor apoyo financiero para su ejecución.

Con la aprobación del Presupuesto para 2016 la Sociedad podrá afrontar los gastos e ingresos del ejercicio de manera sostenible con una solicitud prevista de ampliación de capital al Ayuntamiento de Madrid por importe de 29.718.987,36 euros correspondiente a la deuda como consecuencia de la liquidación de los convenios de Arroyo del Fresno.

### **4.- INVESTIGACION Y DESARROLLO**

Tras años de investigación, desarrollo y puesta en práctica de prototipos singulares, la EMVS ha incorporado en sus viviendas municipales una serie de medidas activas y pasivas que permiten reducir consumos y que junto a la implantación de nuevos materiales para una mejor eficiencia energética, ha permitido aumentar el rendimiento operativo de sus instalaciones en el uso y mantenimiento diario.

La puesta en práctica de sistemas innovadores ha permitido a la EMVS participar en jornadas, congresos y foros nacionales e internacionales en donde ha aportado sus experiencias y mejoras aplicadas en el campo de la sostenibilidad de edificios residenciales, la renovación de barrio, la rehabilitación energética de edificios y las instalaciones eficientes e innovadoras.

Durante el año 2015 se han continuado los trabajos de investigación en los proyectos “SIREIN” (Sistema Integral de Rehabilitación Energética ), “SHERIFF” (Sistema Híbrido y Económico de Rehabilitación Integrada y Flexible de Fachadas), “RETROKIT” (Rehabilitación Energética Integral de Edificios) el Proyecto “INSPIRE” (Rehabilitación Energética Integral de Edificios) el Proyecto “BASSE” cuyo objetivo es desarrollar un sistema de paneles multicapas que actúen como captadores de energía solar y distribuyan la energía por la fachada para modular el comportamiento energético de los edificios y el proyecto PRENDE donde la EMVS ha iniciado un nuevo servicio de Asesoramiento al ciudadano en materia de eficiencia energética, Servicio de Ahorro Energético y Rehabilitación (SAER).

### **5.- ACCIONES PROPIAS**

El capital social de la EMVS es 100% propiedad del Ayuntamiento de Madrid y la Sociedad no tiene participación en su propio Capital Social.

### **6.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Con posterioridad al cierre y hasta la fecha de formalización de las cuentas anuales y el presente informe de gestión no han acaecido hechos singulares que requieran llamar la atención ni que afecten a las cuentas anuales adjuntas.

### **7.- USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

Nos remitimos a lo indicado en la memoria y en los puntos anteriores.

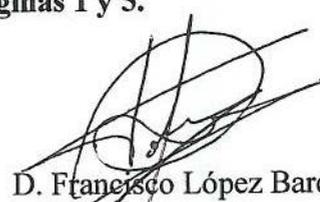
**EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (EMVS)**

**FORMULACIÓN CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2015  
Y  
DEL INFORME DE GESTIÓN**

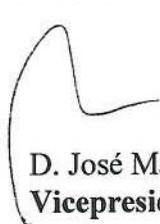
**Formulación del BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Y MEMORIA correspondientes al ejercicio 2015 desarrollado en páginas 1 a 48 y del INFORME DE GESTIÓN del ejercicio 2015, incluido en las páginas 1 y 5.**



**D.ª Marta María Higuéras Garrobo  
Presidenta**



**D. Francisco López Barquero  
Consejero Delegado**



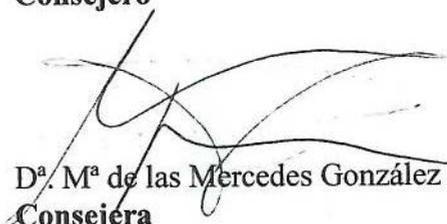
**D. José Manuel Calvo del Olmo  
Vicepresidente y Consejero**



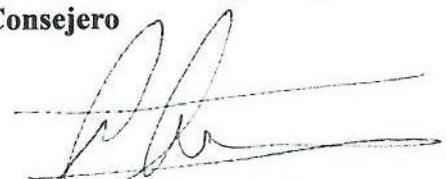
**D. Carlos Sánchez Mato  
Consejero**



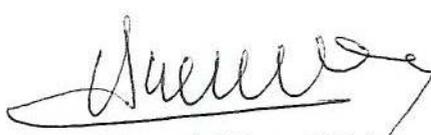
**D. Francisco de Borja Fanjul Fernández-Pita  
Consejero**



**D.ª M.ª de las Mercedes González Fernández  
Consejera**

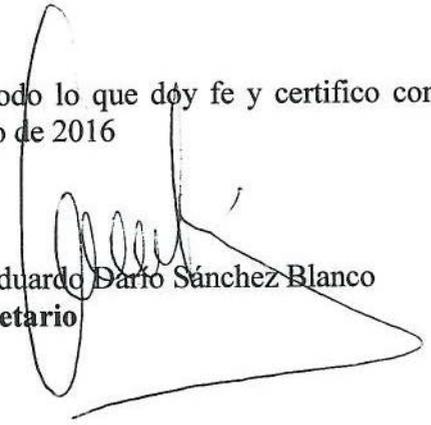


**D. Mariano Fuentes Sedano  
Consejero**



**D. José Ignacio Navas Olóriz  
Consejero**

De todo lo que doy fe y certifico como: SECRETARIO DEL CONSEJO, en Madrid a 30 de Junio de 2016



**D. Eduardo Darío Sánchez Blanco  
Secretario**