



MADRID

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2016



MADRID

equidad, derechos
sociales y empleo

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

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

Cuentas Anuales 2016

**MADRID**equidad, derechos
sociales y empleo**emvs**
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS		Notas de la Memoria	2016	2015
ACTIVO			555.202.288,32	468.739.465,30
A) ACTIVO NO CORRIENTE			351.536.369,14	251.562.420,49
I. Inmovilizado Intangible	5		37.842,27	0,08
5. Aplicaciones Informáticas			37.842,27	0,08
II. Inmovilizado Material	6		21.708.285,53	21.801.847,33
1. Terrenos y Construcciones			21.529.061,90	21.694.957,98
1a. Terrenos			15.032.752,50	15.032.752,50
1b. Construcciones			6.496.309,40	6.662.205,48
2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material			179.223,63	106.889,35
III. Inversiones Inmobiliarias	7		321.547.885,17	219.909.336,14
1. Terrenos			73.462.392,46	29.812.062,46
2. Construcciones			246.767.639,21	189.245.203,64
3. Inmovilizado en Curso y Anticipos			1.317.853,50	852.070,04
V. Inversiones Financieras L/P	8		8.242.356,17	9.851.236,94
2. Créditos a Terceros			8.202.716,63	9.845.389,16
5. Otros Activos Financieros			39.639,54	5.847,78
B) ACTIVO CORRIENTE			203.665.919,18	217.177.044,81
II. Existencias	9		120.935.545,08	200.107.611,78
2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos			45.393.090,00	52.563.199,65
2b. Productos en Curso c/p			668.959,56	1.729.834,37
4. Productos Terminados			74.873.495,52	145.814.577,76
III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar			70.185.885,65	6.129.562,71
1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	8		2.208.316,04	1.842.867,15
2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas	8/19		63.142.999,94	126.047,53
3. Deudores Varios	8		1.942.890,88	2.033.389,14
4. Personal	8		22.080,41	59.122,42
5. Activos por Impuesto Corriente	14		20.682,25	2.068.136,47
6. Otros Cdtos. con Administración Pública	14		2.848.916,13	0,00
IV. Invers.Empr.Grupo y Asociadas C/P	8/19		140.035,82	140.035,82
5. Otros Activos Financieros			140.035,82	140.035,82
VI. Periodificaciones C/P			0,00	326.027,64
VII. Efectivo y otros Activos Líquidos			12.404.452,63	10.473.806,86
1. Tesorería			12.404.452,63	10.473.806,86

**MADRID**equidad, derechos
sociales y empleo**emvs**
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS		Notas de la Memoria	2016	2015
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			555.202.288,32	468.739.465,30
A) PATRIMONIO NETO			308.326.819,32	161.325.263,67
A-1) Fondos Propios			106.296.781,63	60.571.298,93
I. Capital			147.030.142,50	117.311.173,30
1. Capital Escriturado	10		147.030.142,50	117.311.173,30
III. Reservas			1.958.959,02	1.958.959,02
1. Legal y Estatutaria	10		1.958.439,99	1.958.439,99
2. Otras Reservas			519,03	519,03
V. Resultados Ejercicios Anteriores			(120.898.266,12)	(110.711.209,27)
2. Resultados negativos ejercicios anteriores			(120.898.266,12)	(110.711.209,27)
VI. Otras Aportaciones de Socios			62.199.432,73	62.199.432,73
VII. Resultado del Ejercicio		3	16.006.513,50	(10.187.056,85)
A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos		11	202.030.037,69	100.753.964,74
B) PASIVO NO CORRIENTE			167.610.792,17	178.147.634,51
I. Provisiones L/P		15	16.607.108,04	12.805.951,04
4. Otras Provisiones			16.607.108,04	12.805.951,04
II. Deudas L/P		13	151.003.684,13	165.341.683,47
2. Deudas con Entidades de Crédito			150.023.514,24	164.478.118,77
5. Otros Pasivos Financieros			980.169,89	863.564,70
III. Deudas con Empr.Grupo y Asociadas L/P			0,00	0,00
1. Otras Deudas a LP con empresas del grupo				
IV. Pasivos por Impuesto Diferido			0,00	0,00
V. Periodificaciones L/P			0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE			79.264.676,83	129.266.567,12
II. Provisiones a C/P		16	1.234.047,92	1.234.047,92
III. Deudas a C/P		13	14.590.466,41	18.753.574,09
2. Deudas con Entidades de Crédito			14.590.466,41	15.642.099,50
5. Otros Pasivos Financieros			0,00	3.111.474,59
IV. Deudas con Empr.del Grupo y Asociadas		19	262.681,58	34.727.620,35
V. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar			60.914.988,93	74.551.324,76
1. Proveedores	13		14.619.109,38	19.653.627,75
3. Acreedores Varios	13		35.481.790,26	40.901.086,14
4. Personal (Remuneraciones ptes. de Pago)			520.296,94	378.386,13
6. Otras Deudas Administraciones Públicas	14		9.834.412,52	13.198.491,10
7. Anticipos de Clientes	13		459.379,83	419.733,64
VI. Periodificaciones a C/P		17	2.262.491,99	0,00



CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS	Notas de la Memoria	2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe Neto de la Cifra de Negocio	18a	13.201.706,45	43.737.725,29
a) Ventas		5.033.615,71	36.769.437,89
b) Prestaciones de Servicios		536.406,44	272.036,52
c) Ingresos por arrendamiento	8	7.631.684,30	6.696.250,88
2. Variación Existencias Prod.Terminados y En Curso	18b	(1.831.726,43)	(14.071.158,47)
3. Trabajos realizados para el Activo		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos		(9.006.548,65)	(47.331.752,46)
a) Consumo de terrenos	18b	(3.468.438,56)	(34.617.392,65)
b) Consumo Materias Primas y otros Consumibles	18b	(1.477.799,59)	(659.419,39)
d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov.	9	(4.060.310,50)	(12.054.940,42)
5. Otros Ingresos de Explotación		66.165.138,88	55.060.884,30
a) Ingr.Accesorios y otros de Gestión Corriente		1.107.041,60	1.788.482,22
b) Subv.de Explotación incorporadas al Resultado	11	65.058.097,28	53.272.402,08
6. Gastos de Personal		(13.762.476,48)	(13.737.425,18)
a) Sueldo, Salarios y Asimilados		(10.665.135,09)	(10.700.796,68)
b) Cargas Sociales	18c	(3.097.341,39)	(3.036.628,50)
7. Otros Gastos de Explotación		(30.478.309,61)	(22.607.303,13)
a) Servicios Exteriores		(22.526.875,67)	(14.078.263,36)
b) Tributos		(4.128.427,97)	(6.613.575,53)
c) Pérd., Deterioro y Var.de Provisiones por Operac.Comerc.	9	(3.823.005,97)	(1.915.464,24)
8. Amortización del Inmovilizado	5,6 y 7	(8.194.391,28)	(7.370.419,45)
9. Imputación Subv.Inmovilizado no Financiero	11	3.705.533,86	4.280.285,45
10. Dotaciones y excesos de Provisiones	18e	2.260.879,85	2.236.546,29
11. Resultado enajenación Inmovilizado		(215.571,29)	235.189,55
b) Resultados por Enajenaciones y Otras	18d	(215.571,29)	235.189,55
A.1) RESULTADO EXPLOTACION (Suma de 1 a 11)		21.844.235,30	432.572,19
12. Ingresos Financieros		371.872,05	457.089,82
b) De Valores Negociables y Otros Instr.Financieros		371.872,05	457.089,82
b2) De terceros		371.872,05	457.089,82
13. Gastos Financieros		(6.209.593,85)	(10.868.724,70)
a) Por Deudas con el Ayuntamiento, OOA y Empresas Municipales		0,00	(2.234.327,66)
b) Por Deudas con Terceros		(6.209.593,85)	(8.634.397,04)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (Suma 12 a 16)		(5.837.721,80)	(10.411.634,88)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		16.006.513,50	(9.979.062,69)
17. Impuesto sobre Beneficios	14		(207.994,16)
A.4) RESULT.EJERC.PROCEDENTE OPERAC.CONTINUADAS		16.006.513,50	(10.187.056,85)
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		16.006.513,50	(10.187.056,85)

**MADRID**equidad, derechos
sociales y empleo**emvs**
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

	Notas de la Memoria	2016	2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACION			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		16.006.513,50	(9.979.062,69)
2. Ajustes del resultado		27.317.993,51	27.323.149,91
a) Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	8.194.391,28	7.370.419,45
b) Correcciones valorativas por deterioro	8	6.762.241,51	12.054.940,42
c) Variación de provisiones	8,15 y 16	10.013.601,49	2.001.630,16
d) Imputación de subvenciones	11	(3.705.533,86)	(4.280.285,45)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	18.d	215.571,29	(235.189,55)
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		0,00	0,00
g) Ingresos financieros		(371.872,05)	(457.089,82)
h) Gastos financieros		6.209.593,85	10.868.724,70
3. Cambios en el capital corriente		(52.153.046,94)	22.756.074,28
a) Existencias		(2.701.931,01)	48.838.536,23
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		(1.349.841,33)	200.693,86
c) Otros activos corrientes		0,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		(13.636.335,83)	(36.124.235,55)
e) Otros pasivos corrientes		(34.464.938,77)	14.686.978,23
f) Otros activos y pasivos no corrientes		0,00	(4.845.898,49)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(7.362.624,13)	(10.540.090,65)
a) Pagos de intereses		(5.870.152,95)	(6.818.824,35)
b) Cobros de dividendos		0,00	0,00
c) Cobros de intereses		371.872,05	457.089,22
d) Pagos o cobros por impuesto sobre beneficios	14	(20.346,82)	(4.178.355,52)
e) Otros pagos o cobros		(1.843.996,41)	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)		(16.191.164,06)	29.560.070,85
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSION			
6. Pagos por inversiones		(7.435.691,98)	(4.837.296,32)
a) Inmovilizado intangible	5	(46.575,00)	0,00
b) Inmovilizado material	6	(126.460,52)	(43.053,31)
c) Inversiones inmobiliarias		(7.262.656,46)	(1.911.493,59)
d) Otros activos financieros		0,00	(2.882.749,42)
7. Cobros por desinversiones		1.675.666,91	2.518.182,07
b) Inmovilizado material		0,00	4.534,69
c) Inversiones inmobiliarias		471.268,90	859.580,81
d) Otros activos financieros		1.204.398,01	1.654.066,57
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)		(5.760.025,07)	(2.319.114,25)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACION			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		42.160.106,09	0,00
a) Emisión de instrumentos de patrimonio		29.718.969,20	0,00
c) Subvenciones, donaciones y legados recibidos		12.441.136,89	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	(18.278.271,19)	(27.062.295,91)
a) Emisión		0,00	289.269,49
1. Deudas con entidades de crédito		0,00	289.269,49
b) Devolución y amortización de		(18.278.271,19)	(27.351.565,40)
1. Deudas con entidades de crédito		(18.278.271,19)	(27.351.565,40)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		23.881.834,90	(27.062.295,91)
E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		1.930.645,77	178.660,69
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.473.806,86	10.295.146,17
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		12.404.452,63	10.473.806,86



MADRID

equidad, derechos
sociales y empleo

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 de diciembre de 2016**

a) Estado de ingresos y gastos reconocido

Nº de cuentas		2016	2015
	A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	16.006.513,50	(10.187.056,85)
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	104.981.606,81	0,00
94	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	104.981.606,81	0,00
	Otros ajustes	0,00	0,00
	B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	104.981.606,81	0,00
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.705.533,86)	(4.240.650,37)
(84)	VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(3.705.533,86)	(4.240.650,37)
	Otros ajustes	0,00	0,00
	C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	(3.705.533,86)	(4.240.650,37)
	TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	117.282.586,45	(14.427.707,22)

**MADRID**equidad, derechos
sociales y empleo**emvs**
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO**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 2015	117.311.173,30	1.958.959,02	(110.711.209,27)	62.199.432,73	(10.187.056,85)	0,00	100.753.964,74	161.325.263,67
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2016	117.311.173,30	1.958.959,02	(110.711.209,27)	62.199.432,73	(10.187.056,85)	0,00	100.753.964,74	161.325.263,67
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	16.006.513,50	0,00	101.276.072,95	117.282.586,45
III Otras variaciones del Patrimonio Neto	29.718.969,20	0,00	(10.187.056,85)	0,00	10.187.056,85	0,00	0,00	29.718.969,20
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2016	147.030.142,50	1.958.959,02	(120.898.266,12)	62.199.432,73	16.006.513,50	0,00	202.030.037,69	308.326.819,32

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 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	117.311.173,30	1.958.959,02	(110.711.209,27)	62.199.432,73	(10.187.056,85)	0,00	100.753.964,74	161.325.263,67



MADRID

equidad, derechos
sociales y empleo

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

CUENTAS ANUALES



MADRID

equidad, derechos
sociales y empleo

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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. Con fecha 28 de septiembre de 2016 se aprobó la modificación del Reglamento de Adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Sociedad, el cual fue publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha 6 de octubre de 2016. A partir de la modificación el nuevo régimen de adjudicación de las viviendas será en arrendamiento.
 - 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 21, 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, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, 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 el Accionista Único de la Sociedad, 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 (Nota 4.b) e intangibles (Nota 4.a)
- El cálculo de provisiones de obras terminadas (Nota 4.r)
- El cálculo de provisiones por deterioro de existencias (Nota 4.h)
- El cálculo de provisiones por deterioro de créditos (Nota 4.g)
- Principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.d)



d) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2016 unos resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores de 120,90 millones de euros (110,71 millones de euros en 2015), habiendo obtenido en el ejercicio 2016 un beneficio de 16,01 millones de euros (pérdidas de 10,18 millones de euros en 2015) debido principalmente a las subvenciones a la explotación recibidas del Ayuntamiento de Madrid por importe de 63,48 millones de euros (51,69 millones en 2015).

Adicionalmente, se han recibido del Ayuntamiento de Madrid subvenciones y donaciones de capital en el ejercicio 2016 por un importe de 105 millones de euros (Nota 11).

El 28 de julio de 2016 el Accionista Único de la Sociedad, el Ayuntamiento de Madrid, aprobó una ampliación de capital de la Sociedad por importe de 29,72 millones de euros para compensar la deuda que tenía registrada en el ejercicio 2015 por la operación de compra de las parcelas de Arroyo del Fresno, elevándose a público mediante escritura el 9 de agosto de 2016 e inscribiéndose en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de agosto de 2016 (Nota 10).

El presupuesto preparado por la Sociedad para el año 2017, en proceso de aprobación por el Ayuntamiento de Madrid, muestra unos beneficios por importe de 22 millones de euros, con unas subvenciones de explotación y de capital por parte del Ayuntamiento por importe de 72 millones de euros y de 61 millones de euros, respectivamente.

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.

f) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de las cuentas anuales no se ha identificado ningún elemento que haya sido registrado en dos o más partidas del balance.

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

Para la clasificación de las partidas corrientes se ha considerado el plazo máximo de un año a partir de la fecha de las presentes cuentas anuales.



3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados que los administradores someten a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y Ganancias (Beneficio)	16.006.513,50
Total	<u>16.006.513,50</u>
	-
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
<u>A Reserva legal</u>	1.600.651,35
A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>14.405.862,15</u>
Total	<u>16.006.513,50</u>

4. 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.

En caso posterior que se cambie el régimen de uso de venta a arrendamiento de las viviendas, locales y otros inmuebles y una vez formalizado el contrato de arrendamiento, dichos inmuebles son clasificados como inversiones inmobiliarias.

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:

l.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.



- Las subvenciones recibidas por el accionista único, para financiar gastos o actividades de interés público o general se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que se devenguen los gastos o actividades que se estén financiando.

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.

1) 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.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

La Sociedad está sujeta al artículo 34 de la Ley del Impuesto de Sociedades por la cual disfruta de una bonificación en cuota del 99% por la prestación de servicios públicos locales.



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 minora 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.

5. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2016 y 2015 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Compras	Saldo final
<u>Ejercicio 2016</u>			
Aplicaciones informáticas	2.190.042,63	46.575,00	2.236.617,63
Total	2.190.042,63	46.575,00	2.236.617,63

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

La variación durante los ejercicios 2016 y 2015 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldo final
<u>Ejercicio 2016</u>				
Aplicaciones informáticas	(2.190.042,55)	0,00	(8.732,81)	(2.198.775,36)
Total	(2.190.042,55)	0,00	(8.732,81)	(2.198.775,36)

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



Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2016 y 2015 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2016</u>		
Aplicaciones informáticas	0,08	37.842,27
Total	0,08	37.842,27

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

Al cierre del ejercicio 2016 y 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.

6. Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2016 y 2015 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2016</u>				
Terrenos y construcciones	23.327.556,54	0,00	0,00	23.327.556,54
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	659.243,15	107.094,20	0,00	766.337,35
Otro inmovilizado	2.944.691,04	19.366,32	0,00	2.964.057,36
Total	26.931.490,73	126.460,52	0,00	27.057.951,25

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
Total	26.910.501,42	43.053,31	22.064,00	26.931.490,73



La variación durante los ejercicios 2016 y 2015 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Traspasos	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2016</u>						
Terrenos y Construcciones	(1.632.598,56)	(165.896,08)			0,00	(1.798.494,64)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(566.726,76)	(37.787,25)			0,00	(604.514,01)
Otro inmovilizado	(2.930.318,08)	(16.338,99)			0,00	(2.946.657,07)
Total	(5.129.643,40)	(220.022,32)	0,00	0,00	0,00	(5.349.665,72)

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	Traspasos	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2015</u>						
Terrenos y Construcciones	(1.466.702,48)	(165.896,08)	0,00	0,00	0,00	(1.632.598,56)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(530.623,95)	(36.102,81)	0,00	0,00	0,00	(566.726,76)
Otro inmovilizado	(2.926.898,95)	(19.394,10)	0,00	0,00	15.974,97	(2.930.318,08)
Total	(4.924.225,38)	(221.392,99)	0,00	0,00	15.974,97	(5.129.643,40)

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2016 y 2015 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2016</u>		
Terrenos y Construcciones	21.694.957,98	21.529.061,90
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	92.516,39	161.823,34
Otro inmovilizado	14.372,96	17.400,29
Total	21.801.847,33	21.708.285,53

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
Total	21.986.276,04	21.801.847,33



La Sociedad posee inmuebles cuyo valor de coste por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015
Terrenos	15.032.752,50	15.032.752,50
Construcciones	8.294.804,04	8.294.804,04
Total	23.327.556,54	23.327.556,54

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 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 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	290.158,50	184.684,15
Otro inmovilizado	2.932.950,53	2.879.514,11
Total	3.223.109,03	3.064.198,26

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 2016 y 2015 es suficiente.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2016 como a 31 de diciembre de 2015 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 2016 ni en el ejercicio 2015.

**7. Inversiones Inmobiliarias**

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2016 y 2015 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2016</u>				
Terrenos y bienes naturales	29.812.062,46	43.650.330,00	0,00	73.462.392,46
Construcciones	303.757.849,15	66.174.911,94	(767.954,33)	369.164.806,76
Coste histórico	333.569.911,61	109.825.241,94	(767.954,33)	442.627.199,22
Construcciones				
Amortización acumulada	(114.512.645,51)	(7.965.636,15)	81.114,11	(122.397.167,55)
Total valor neto	219.057.266,10	101.859.605,79	(686.840,22)	320.230.031,67
Construcción en curso para alquiler	852.070,04	465.783,46	0,00	1.317.853,50
TOTAL	219.909.336,14	102.325.389,25	(686.840,22)	321.547.885,17

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

a) Principales movimiento del ejercicio

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2016 corresponden principalmente al traspaso por importe de 11.901.165,65 euros de terrenos desde existencias a terrenos de inversiones inmobiliarias y 65.912.521,56 euros (4.978.509,08 euros en 2015) de promociones finalizadas a inversiones inmobiliarias con motivo del cambio de uso de los inmuebles de venta a arrendamiento y la consecuente formalización



del contrato de alquiler de los correspondientes inmuebles (Nota 9). También se han realizado tres adquisiciones de viviendas por importe 262.390,35 euros.

Además, durante el ejercicio 2016 a la EMVS el Ayuntamiento de Madrid ha cedido terrenos para la construcción de promociones en alquiler por importe de 31.514.183,14 euros que se han incorporado a la cifra de terrenos del ejercicio 2016 (Nota 11). Asimismo se han producido altas de terrenos durante el ejercicio 2016 por importe de 234.981,18 euros.

En el ejercicio 2015 los principales movimientos corresponden al traspaso de construcciones en curso para alquiler inmuebles por importe de 5.864.498,13 euros como motivo de la finalización de las obras durante el año 2015.

La Sociedad aplica el criterio de realizar traspasos de promociones inmobiliarias desde existencias a inversiones inmobiliarias, en la medida en que se produce el cambio de uso de los inmuebles de venta a arrendamiento y van formalizando contratos de alquiler sobre las viviendas vacías.

b) Resultado por enajenaciones

En el ejercicio de 2016, se han vendido inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 686.840,22 euros (301.373,10 euros en 2015) resultando una pérdida por importe de 215.571,29 euros (beneficio en 2015 por importe de 235.189,55 euros) (Nota 18.d).

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 2016 y 2015 de la siguiente manera:

Cuenta	2016		
	Terrenos	Construcción	Amortización acumulada
Viviendas	73.462.392,46	362.160.515,56	120.143.876,81
Aparcamientos	0,00	3.768.306,48	1.317.693,54
Locales	0,00	3.235.984,69	935.597,17
Total	73.462.392,46	369.164.806,73	122.397.167,52

Cuenta	2015		
	Terrenos	Construcción	Amortización acumulada
Viviendas	29.812.062,46	296.960.609,40	112.403.359,16
Aparcamientos	0,00	3.755.106,48	1.247.521,51
Locales	0,00	3.042.133,27	861.764,84
Total	29.812.062,46	303.757.849,15	114.512.645,51



Ingresos:

En los ejercicios 2016 y 2015 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 7.631.684,30 euros y 6.696.250,88 euros respectivamente.

Gastos:

En los ejercicios 2016 y 2015 los gastos derivados de inversiones inmobiliarias ascendieron a 14.359.146,22 euros y 10.189.665,19 euros respectivamente.

d) Otra información

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

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizadas y que seguían en uso, expresados en euros es de 38.087.754,77 euros y 31.867.162,33 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 79.803.475,94 euros (75.503.475,94 euros al cierre del ejercicio 2015). El importe de las subvenciones de capital que financian la adquisición y construcción de vivienda para alquiler al cierre del ejercicio 2016 asciende a 104.981.606,81 euros (15.550.288,88 euros en 2015) (Nota 11).

Durante el ejercicio 2016 y 2015 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 existen elementos de inmovilizado por un importe de 178.135.970,56 euros y 167.626.589,53 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.

**8. Inversiones Financieras a largo y a corto plazo**

La Sociedad clasifica sus inversiones financieras en los ejercicios 2016 y 2015 de la siguiente manera:

	2016	2015
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a terceros	8.202.716,63	9.845.389,16
Fianzas entregadas y pagos anticipados	39.639,54	5.847,78
Total activos financieros a largo plazo	8.242.356,17	9.851.236,94
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	67.316.287,27	4.061.426,24
Créditos a empresas del grupo (Nota 19)	140.035,82	140.035,82
Total activos financieros a corto plazo	67.456.323,09	4.201.462,06



El detalle de los créditos a terceros a largo plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Coste	10.516.303,37	11.720.701,38
Provisión (Nota 8.b)	(2.313.586,74)	(1.875.312,22)
Saldo al cierre del ejercicio	8.202.716,63	9.845.389,16

El saldo de la cuenta de créditos a terceros a largo plazo está formado por créditos concedidos a los adjudicatarios, principalmente de viviendas, cuyos vencimientos son del año 2018 en adelante. En balance la cantidad que figura se encuentra disminuida en la previsión por insolvencias que figura en la nota 8.b.

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre es el siguiente:

	2016	2015
Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	2.208.316,04	1.842.867,15
Clientes, Empresa Grupo y Asociadas (Nota 8)	63.142.999,94	126.047,53
Deudores Varios	1.942.890,88	2.033.389,14
Personal	22.080,41	59.122,42
	67.316.287,27	4.061.426,24

El detalle de los “clientes, ventas y prestación de servicios” al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
Coste	9.827.992,14	7.570.633,28
Provisión (Nota 8.b)	(7.619.676,10)	(5.727.766,13)
Saldo al cierre del ejercicio	2.208.316,04	1.842.867,15



a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de los “Créditos a Terceros” que forman parte del epígrafe de “Inversiones financieras a largo plazo” al 31 de diciembre de 2016 y 2015, sin tener en cuenta la provisión asociada, expresado en miles de euros, es el siguiente:

Cuenta	2018	2019	2020	2021	resto	Total
Créditos a terceros 2016	859	839	820	802	7196	10.516
Total	859	839	820	802	7196	10.516

Cuenta	2017	2018	2019	2020	resto	Total
Créditos a terceros 2015	910	859	839	820	8.293	11.721
Total	910	859	839	820	8.293	11.721

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 2016 y 2015, expresadas en euros, han sido las siguientes:

Cuenta	2016			2015		
	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	1.875.312,22	438.274,52	2.313.586,74	1.731.183,06	144.129,16	1.875.312,22
Préstamos y partidas a cobrar c/p	5.727.766,13	1.891.909,97	7.619.676,10	4.831.440,42	896.325,71	5.727.766,13

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% del saldo vencido. Incluye la cantidad de 728.705,11 euros, correspondientes a la promoción de El Espinillo I.

Durante el ejercicio 2016 se han registrado créditos comerciales incobrables por importe de 1.492.821,48 euros (875.009,37 euros en 2015).



9. Existencias

El detalle de las existencias esta desglosado en promociones en curso para aquellas que están en fase de construcción y las terminadas cuyo destino era en un principio la venta aunque la Sociedad tiene previsto su traspaso a inversiones inmobiliarias con el cambio de calificación, siendo en los ejercicios 2016 y 2015 el siguiente:

Descripción	2016	2015
Suelo	98.242.494,45	101.545.507,64
Terrenos rústicos	26.701.107,71	28.240.335,04
Terrenos industriales urbanizables	18.814.528,12	18.814.528,12
Solares	52.726.858,62	54.490.644,48
Promociones en curso	668.959,56	1.729.834,37
Edificios construidos viviendas	74.602.844,81	143.344.091,88
Edificios construidos garajes	19.301.479,42	21.065.284,60
Edificios construidos locales	2.806.196,52	3.049.012,47
Total	195.621.974,76	270.733.730,96
Provisión depreciación terrenos y solares	(52.849.404,45)	(48.982.307,99)
Provisión depreciación productos terminados	(21.837.025,23)	(21.643.811,19)
Provisión depreciación productos en curso	0,00	0,00
Total provisión depreciación	(74.686.429,68)	(70.626.119,18)
Total Neto	120.935.545,08	200.107.611,78

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 2016 se ha traspasado al epígrafe de inversiones inmobiliarias 77.813.687,21 euros (4.978.509,08 euros en 2015) correspondientes a terrenos y a promociones de viviendas cuyo uso de los mismos ha sido cambiado a arrendamiento y se ha formalizado el correspondiente contrato de arrendamiento durante el ejercicio (Nota 7).



Los movimientos de las correcciones valorativas por deterioro de existencias de terrenos y solares han sido los siguientes:

2016	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Saldo final
Deterioro de existencias terrenos y solares	(48.982.307,99)	2.521.478,20	(6.388.574,66)	(52.849.404,45)

2015	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Saldo final
Deterioro de existencias terrenos y solares	(36.927.367,36)	945.059,37	(13.000.000,00)	(48.982.307,99)

El importe de las reversiones del ejercicio 2016 corresponde a venta de terreno por importe de 694.811,80 euros (945.059,37 euros en 2015) y a excesos de deterioros por importe de 1.826.666,40 euros.

Los saldos y movimientos de las correcciones por deterioro de las existencias de productos terminados y productos en curso habidos durante los ejercicios 2016 y 2015, expresados en euros, han sido los siguientes:

2016	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Saldo final
Deterioro de existencias	(21.643.811,19)	0,00	(193.214,04)	(21.837.025,23)

2015	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Saldo final
Deterioro de existencias (nota 17.b)	(22.145.878,09)	502.066,90	0,00	(21.643.811,19)

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”.

Las reversiones valorativas corresponden a la incorporación en la cuenta de resultados por la venta de aquellas promociones que originaron dotaciones en años anteriores. Las dotaciones se producen cuando el valor del mercado es inferior, en relación a su valor en libros, de las viviendas terminadas, locales y plazas de garaje y pendiente de uso y de determinadas promociones en curso.

El cálculo del deterioro de los terrenos en 2016 se ha realizado mediante la comparación entre el valor contable de los terrenos a diciembre de 2016 y las tasaciones realizadas por un experto independiente.

En el caso de un solar se ha comparado con el valor de venta de otro solar de similares características realizado en el año 2014.

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 2016 y 2015, expresado en euros, ha sido el siguiente:

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Gastos financieros capitalizados	0,00	267.481,15

Existen garantías sobre edificios, obras en curso y solares (incluidas en existencias) por un importe de 42.620.241,30 euros correspondientes a préstamos formalizados (97.196.113,49 euros al cierre del ejercicio de 2015) (Nota 13.1). El valor de las existencias con garantías asociadas asciende a 83.794.365,07 euros al cierre del ejercicio 2016 (153.942.334,29 euros en 2015).

10. Patrimonio neto y fondos propios

Fondos propios

a) Capital social

Al cierre del ejercicio el capital social de la Sociedad asciende a 147.030.142,50 euros, representado por 2.446.425 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 28 de julio de 2016 el Accionista Único de la Sociedad, el Ayuntamiento de Madrid, aprobó una ampliación de capital por valor de 29.718.969,20 euros mediante la compensación de créditos a favor con el Accionista Único por el mismo importe. La ampliación de capital ha supuesto la emisión de 494.492 nuevas acciones manteniendo el mismo valor nominal de cada acción en 60,10 euros.

La ampliación de capital se elevó a público mediante escritura el 9 de agosto de 2016 inscribiéndose en el Registro Mercantil de Madrid el 26 de agosto de 2016.

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.

**11. Subvenciones, donaciones y legados**

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2016 y 2015 en las partidas que componen las subvenciones, donaciones y legados recibidos de capital, expresados en euros, son los siguientes:

Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final 2016
Ayto. de Madrid	Local (746)	99.360.312,11	104.981.606,80	(3.665.592,26)	0,00	200.676.326,65
Cdad. de Madrid	Autonómica (746)	1.393.652,63	0,00	(39.941,60)	0,00	1.353.711,04
Total		100.753.964,74	104.981.606,80	(3.705.533,86)	0,00	202.030.037,69

Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final 2015
Ayto. de Madrid	Local (746)	103.269.128,11	0,00	(3.948.451,08)	39.635,08	99.360.312,11
Cdad. de Madrid	Autonómica (746)	1.725.487,00	0,00	(331.834,37)	0,00	1.393.652,63
Total		104.994.615,11	0,00	(4.280.285,45)	39.635,08	100.753.964,74

Como se indica en la nota 7.a) y la Sociedad ha recibido en el ejercicio 2016 terrenos para la construcción de promociones en alquiler por importe de 31.514.183,14 euros. El resto de las subvenciones de capital recibidas durante el ejercicio 2016 han sido para la financiación de promociones inmobiliarias por importe de 66.670.550 euros y 6.796.873,66 euros para la financiación del IVA de los inmuebles que han sido adquiridos por la Sociedad por el cambio del uso de los mismos a arrendamiento. El total de las subvenciones de capital percibidas en el ejercicio 2016 por importe de 104.981.606,80 euros (15.550.288,88 euros en 2015), como se indica en la nota 7.d).

Adicionalmente durante el ejercicio 2016 la Sociedad ha recibido de su Accionista Único, el Ayuntamiento de Madrid, subvenciones de explotación por importe de 67.320.589,27 euros (53.272.402,08 euros en 2015) de las cuales 65.058.097,28 euros (53.272.402,08 euros en 2015) han sido destinadas a la financiación de gastos del ejercicio 2016 y 2.262.491,99 euros para la financiación de gastos del siguiente ejercicio fiscal (Nota 17).

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

12. 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.

13. Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	150.023.514,24	164.478.118,77	980.169,89	863.564,70	151.003.684,13	165.341.683,47
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	14.590.466,41	15.642.099,50	51.343.257,99	99.191.928,60	65.933.724,40	114.834.028,10
	164.613.980,65	180.120.218,27	52.323.427,88	100.055.493,30	216.937.408,53	280.175.711,57

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Deudas con entidades de crédito	150.023.514,24	164.478.118,77	0,00	0,00	150.023.514,24	164.478.118,77
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	980.169,89	863.564,70	980.169,89	863.564,70
Pasivos financieros no corrientes	150.023.514,24	164.478.118,77	980.169,89	863.564,70	151.003.684,13	165.341.683,47
Deudas con entidades de crédito	14.590.466,41	15.642.099,50	0,00	0,00	14.590.466,41	15.642.099,50
Otros pasivos financieros (Nota 13.2)	0,00	0,00	0,00	3.111.474,59	0,00	3.111.474,59
Deudas con Empr. del Grupo y asociadas (Nota 19)	0,00	0,00	262.681,58	34.727.620,35	262.681,58	34.727.620,35
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	51.080.576,41	61.352.833,66	51.080.576,41	61.352.833,66
Pasivos financieros corrientes	14.590.466,41	15.642.099,50	51.343.257,99	99.191.928,60	65.933.724,40	114.834.028,10
Total pasivos financieros	164.613.980,65	180.120.218,27	52.323.427,88	100.055.493,30	216.937.408,53	280.175.711,57

13.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo con Entidades de Crédito”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2016	2015
Deudas con entidades de crédito	150.023.514,24	164.478.118,77
Reclasificación según NPGC	0,00	0,00
Total	150.023.514,24	164.478.118,77

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo con Entidades de crédito”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2016	2015
Deudas con entidades de crédito	14.329.429,07	15.335.317,82
Intereses devengados no vencidos	261.037,34	306.781,68
Total	14.590.466,41	15.642.099,50



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

Cuenta	2018	2019	2020	2021	resto	Total
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	11.229.218,94	10.033.537,59	7.839.183,31	13.579.993,57	107.341.580,83	150.023.514,24
Total	11.229.218,94	10033537,59	7.839.183,31	13579993,57	107.341.580,83	150.023.514,24

Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado medio para los ejercicios 2016 y 2015, 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. Una parte de las garantías hipotecarias de estos préstamos, por un importe de 42.620.241,30 euros, corresponde a garantías sobre activos registrados en el epígrafe de “Existencias” del activo corriente del balance de situación al 31 de diciembre de 2016 (Nota 9).



13.2 Detalle del endeudamiento con entidades financieras al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

2016

ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
BANCO SANTANDER, SA.	10.939.374,68	0,00
BANKIA, SA.	69.564.520,30	0,00
NCG BANCO, SA.	1.766.475,34	0,00
CAIXABANK, SA.	27.540.668,04	0,00
INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL	41.301,48	0,00
BBVA, SA.	38.574.566,25	0,00
IBERCAJA BANCO, SA.	11.938.085,06	0,00
UNICAJA BANCO, SA.	4.248.989,50	0,00
IVIMA	0,00	0,00
TOTAL	164.613.980,65	0,00

ACTUALIZACIÓN DEUDA SEGÚN NPGC

CAPITAL VIVO Y DISPONIBLE

VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	17.178.347,55	11,45%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	963.009,35	0,64%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	1.071.235,64	0,71%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	2.922.269,83	1,95%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	40.868.947,48	27,24%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	74.264.742,66	49,50%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	10.857.942,92	7,24%
POLIZAS	5.680.555,09	3,79%
SUELO URBANIZADO	1.670.377,51	1,11%
SEDES EMVS	9.136.552,62	6,09%
IVIMA	0,00	0,00%
TOTAL	164.613.980,65	109,73%



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
IBCAJA BANCO, SA.	12.454.634,97	0,00
UNICAJA BANCO, SA.	5.726.817,46	0,00
INTERESES DEVENGADOS	306.781,68	0,00
TOTAL	180.120.218,27	3.156.849,65

ACTUALIZACION 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 DE PRESTAMO	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%
TOTAL	183.277.067,92	100,00%



13.3 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 totalidad de la deuda se ha liquidado en 2016.

	A LARGO PLAZO		A CORTO PLAZO	
	2016	2015	2016	2015
IVIMA				
Nuevas promociones	0,00	0,00	0,00	2.817.778,03
Intereses devengado	0,00	0,00	0,00	293.696,56
Fianzas	980.169,89	863.564,70	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	980.169,89	863.564,70	0,00	3.111.474,59

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.

**14. Situación fiscal**

El detalle de este epígrafe en los ejercicios 2016 y 2015 expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldos deudores 2016	Saldos acreedores 2016
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido	780.779,66	0,00
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	301.244,38
Organismo de la Seguridad Social	0,00	293.262,23
Otros	2.068.136,47	9.239.905,91
Hacienda Pública por Impto. S/Sociedades	20.682,25	0,00
Total	2.869.598,38	9.834.412,52

Cuenta	Saldos deudores 2015	Saldos acreedores 2015
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido	0,00	1.004.718,26
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	284.069,79
Organismo de la Seguridad Social	0,00	293.475,04
Otros	0,00	11.616.228,01
Hacienda Pública por Impto. S/Sociedades	0,00	0,00
Total	0,00	13.198.491,10

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. Asimismo dentro de dicho epígrafe se incluye el impuesto de sociedades a cobrar de la Administración correspondiente al ejercicio 2015.

En Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades se recoge el impuesto a liquidar en 2015 y 2016.



La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

2016	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
Resultado del ejercicio	16.006.513,50			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Ajuste gastos financieros		(2.083.692,15)		
Ajuste 30% amortización ejercicio		(392.825,35)		
Deterioro créditos deudores	438.274,52			
Otros gastos no deducibles	142.387,83			
TOTAL AJUSTES	580.662,35	(2.476.517,50)		
Base imponible (con ajustes)	14.110.658,35			
Compensación 50% bases imponibles negativas		(7.055.329,18)		
Base imponible (resultado fiscal)	7.055.329,17			
Tipo gravamen 25%	1.763.832,29			
Bonificación 99%		(1.746.193,97)		
Deducción reversión limitación amortiz. (5%)		(17.638,32)		
Cuota del ejercicio	0,00			
Retenciones y pagos a cuenta		(20.682,25)		
Cuota a ingresar/ (devolver)		(20.682,25)		

2015	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
Resultado del ejercicio	(9.979.062,69)			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Ajuste gastos financieros	9.220.270,01			
Ajuste 30% amortización ejercicio		(398.367,12)		
Deterioro créditos deudores	144.129,16			
Otros gastos no deducibles	2.005.812,06			
TOTAL AJUSTES	11.370.211,23	(398.367,12)		
Base imponible (con ajustes)	992.781,42			
Compensación 25% bases imponibles negativas		(248.195,36)		
Base imponible (resultado fiscal)	744.586,06			
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)		
Cuota ingresar/(devolver)		(2.068.136,47)		



El importe de las retenciones y pagos a cuenta a 31 de diciembre de 2016 asciende a 20.682,25 euros (2.268.653,23 euros a 31 de diciembre de 2015) 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 julio de 2017.

Para el cálculo del Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2016 y 2015 se ha aplicado la bonificación del 99% de la cuota íntegra conforme al artículo 34 de la Ley del impuesto de Sociedades, correspondiente a la bonificación en cuota por la prestación de servicios públicos locales.

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 2016, son las siguientes:

AÑO 2016	Compensadas en el ejercicio	Pendiente de compensar	Último año a compensar
Pérdida año 2008	7.055.329,17	16.548.472,63	2026
Pérdida año 2009	0,00	39.411.458,52	2027
Pérdida año 2011	0,00	26.500.632,98	2029
Pérdida año 2012	0,00	9.286.774,32	2031
Total	7.055.329,17	91.747.338,45	

Al 31 de diciembre de 2016 la Sociedad tiene diferencias temporarias sin activar correspondiente a la no deducibilidad de los gastos financieros y de la amortización contable del inmovilizado e inversiones inmobiliarias por importe de 28.105.244,28 euros (26.414.377,48 euros en 2015).

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 0,25% de tributación, se considera poco significativa. Tampoco se registra el pasivo por impuesto diferido del 0,25% de las subvenciones de capital, por considerarlo asimismo poco significativo, y que en todo caso podría ser compensado por una cifra similar de créditos fiscales por bases imponibles negativas. 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, por encima del importe del mencionado pasivo por impuesto diferido.

**15. Provisiones y contingencias****15.1 Provisiones a largo plazo**

El detalle de las provisiones al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final 2016
<u>No Corrientes:</u>				
Pensiones y obligaciones similares	0,00	0,00	0,00	0,00
Litigios y otras responsabilidades	12.805.951,04	7.061.860,93	(3.260.703,93)	16.607.108,04
Total	12.805.951,04	7.061.860,93	(3.260.703,93)	16.607.108,04

"La dotación global es debida principalmente a reclamaciones de comunidades de vecinos por promociones entregadas, las principales son: Vallecas 4 por 1,6 millones de €, Sanchinarro 6 por 0,3 millones de €, Las Rosas RC-2 por 0,4 millones de €, Pradolongo por 0,6 millones de €, Vallecas 8 por 0,2 millones de €, Vallecas 37 por 0,2 millones de €, Vallecas 1 por 0,2 millones de €, Aguila-Alcatel por 0,5 millones de €, Altos de Cabrejas por 0,2 millones de €, Paseo de los Olmos por 0,1 millones de €. Además, hay dotaciones de provisiones por reclamación de intereses de demora de contratistas por importe de 2 millones de € y por pleitos pendientes de resolución con personal, por importe de 0,1 millones de €.

Además, en 2016 se ha dotado 2,2 millones de € por la reclamación pendiente para la devolución del precio de venta a los adquirentes de viviendas en la Colonia Municipal de Virgen de las Victorias, realizadas en 2010 y 2011 por sentencia dictada en 2016 para la aplicación de las condiciones de regularización de los residentes en Colonias Municipales a esta Colonia.

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

En el ejercicio 2016 la Sociedad ha aplicado 3.260.703,93 euros de la provisión por litigios resueltos en el presente ejercicio, de los cuales 999.823,98 euros corresponden a desembolsos realizados por la pérdida de litigios en contra de la Sociedad y 2.260.879,95 euros han sido registrados dentro del epígrafe de "Dotaciones y excesos de provisiones" de la cuenta de pérdidas y ganancias (Nota 18.e).



15.2 Contingencias

15.2.1 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 2016 y 2015 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.

15.2.2 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad tiene concedidos avales bancarios a favor de terceros por un importe 619.165,30 euros (2.424.784,74 euros al cierre del ejercicio 2015) 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.

15.2.3 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.

**16. Provisión para obras en promociones terminadas**

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

	2015	Reversión	2016
Provisión para promociones finalizadas	1.234.047,92	0,00	1.234.047,92
Total	1.234.047,92	0,00	1.234.047,92

17. Periodificaciones a corto plazo

A 31 de diciembre de 2016 el saldo del epígrafe de “Periodificaciones a corto plazo” por importe de 2.262.491,99 euros corresponde a las subvenciones de explotación recibidas del Ayuntamiento de Madrid para financiar gastos de explotación correspondientes al próximo ejercicio (Nota 11).

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	2016	2015
Venta de Viviendas	2.609.235,08	11.875.719,73
Venta de Locales	182.196,49	192.047,18
Venta de Garajes	30.849,44	1.514.831,30
Venta de suelo	2.211.334,70	23.186.839,68
Alquileres	7.631.684,30	6.696.250,88
Prestación de servicios	536.406,44	272.036,52
Total	13.201.706,45	43.737.725,29

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	2016	2015
Promociones en curso		
Compras	1.477.799,59	659.419,39
Variación de existencias	353.926,84	13.913.805,98
Reversión del deterioro (Nota 9)	0,00	(502.066,90)
Total	1.831.726,43	14.071.158,47
Consumo terrenos y solares		
Compras	656.892,31	17.037.203,25
Variación de existencias	2.811.546,25	17.580.189,40
Total	3.468.438,56	34.617.392,65

En el ejercicio 2016 se ha liquidado una compra realizada en el año 2006 en el ámbito de centralidad del este que ha supuesto un mayor valor de la compra en 584.263,26 €. Además, se han abonado derramas en el ámbito de Arroyo del Fresno por importe de 67.280,07 euros.

c) Cargas sociales

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2016	2015
Seguridad Social cargo empresa	2.689.472,98	2.775.391,97
Otras cargas sociales	407.868,41	261.236,53
Total	3.097.341,39	3.036.628,50

d) Resultados por enajenaciones

En el ejercicio de 2016, se han vendido inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 686.840,22 euros (301.373,10 euros en 2015) resultando una pérdida por importe de 215.571,29 euros (beneficio en 2015 por importe de 235.189,55 euros) (Nota 7.d).



e) Dotaciones y Excesos de provisiones

La Sociedad ha aplicado dotaciones de ejercicios anteriores en 2.260.879,85 euros por resoluciones de litigios en el ejercicio 2016 (Nota 15.1).

La provisión por responsabilidades ha pasado de 12.805.951,04 euros en 2015 a 16.607.108,04 euros en 2016

19. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios 2016 y 2015 expresado en euros, es el siguiente:

Operación	2016		2015	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
EXCMO.AYTO.MADRID				
Ayto.-devolución subv. Convenios rehab.	0,00	0,00	0,00	4.845.898,49
Ayto.-Liquidación parcelas Arroyo Fresno	0,00	0,00	0,00	29.718.987,36
Ayto.- G.M.U.- Canon Plan 18000	0,00	17.189,63	0,00	17.189,63
Ayto.- G.M.U.- agilización parcelas	0,00	41.202,83	0,00	41.202,83
Ayto. encomiendas de gestión	435.052,65	0,00	126.047,53	0,00
Ayto.- venta viviendas Pº. Dirección	0,00	204.289,12	0,00	104.342,04
Ayto. De Madrid subvenciones pdte. cobro	0,00	0,00	0,00	0,00
Ayto. de Madrid alquiler locales	1.465,68	0,00	0,00	0,00
Ayto.- G.M.U.- locales	140.035,82	0,00	140.035,82	0,00
Ayto. cta./cte. Deudor	62.706.481,61	0,00	0,00	0,00
Total	63.283.035,76	262.681,58	266.083,35	34.727.620,35



El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre conforme a su desglose en el balance es el siguiente:

	Accionista Único	
	2016	2015
Clientes, Empresa Grupo y Asociadas (Nota 8)	63.142.999,94	126.047,53
Créditos a empresas del grupo a corto plazo (Nota 8)	140.035,82	140.035,82
Deudas con Empresa del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13)	262.681,58	34.727.620,35

El 28 de julio de 2016 el Accionista Único de la Sociedad, el Ayuntamiento de Madrid, aprobó una ampliación de capital por importe de 29.718.969,20 euros (Nota 10).

Con esta ampliación se compensó la deuda que la Sociedad mantenía a 31 de diciembre de 2015 con el Ayuntamiento de Madrid por importe de 29.718.987,36 euros por la liquidación de los convenios suscritos para la adquisición de terrenos en el ámbito del U.Z.I 00.06 “Arroyo del Fresno”.

Asimismo y tras la emisión de informe de liquidación por la gestión de las fincas cedidas en titularidad fiduciaria por el Ayuntamiento a la Sociedad en los años 1982 y 1986, en donde se concluía que el resultado económico de dicha gestión se había visto reflejado en las cuentas de pérdidas y ganancias de cada uno de los ejercicios en los que se habían gestionado, se informa que la liquidación de estas titularidades durante el año 2016 ha ascendido a -1.003.533,03 euros y en el ejercicio 2015 ascendió a -3.088.936,45 euros.



20. Otra información

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2016 y 2015, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director General	0	0	0	0	1	1
Grupo 0 Nivel 1	3	2	5	3	3	6
Grupo 1 Nivel 2	10	9	19	10	9	19
Grupo 1 Nivel 3	7	6	13	7	7	14
Grupo 1 Nivel 4	20	18	38	21	20	41
Grupo 1 Nivel 5	15	21	36	14	16	30
Grupo 2 Nivel 6	8	22	30	8	15	23
Grupo 2 Nivel 7	23	86	109	24	91	115
Grupo 2 Nivel 8	0	16	16	0	17	17
Grupo 3 Nivel 9	4	1	5	4	1	5
TOTAL	90	181	271	91	180	271



El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2016			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director General	0	0	0	0	0	0
Grupo 0 Nivel 1	2	2	4	3	2	5
Grupo 1 Nivel 2	10	9	19	10	9	19
Grupo 1 Nivel 3	7	6	13	7	7	14
Grupo 1 Nivel 4	19	18	37	21	20	41
Grupo 1 Nivel 5	13	19	32	14	16	30
Grupo 2 Nivel 6	8	22	30	8	15	23
Grupo 2 Nivel 7	23	88	111	24	90	114
Grupo 2 Nivel 8	0	16	16	0	17	17
Grupo 3 Nivel 9	4	1	5	4	1	5
Total	86	181	267	91	177	268

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 2016 y 2015 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:

2016	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	0,00	0,00
Alta dirección	182.314,31	0,00

2015	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	0,00	1.848,00
Alta dirección	180.755,24	0,00

La Alta Dirección está compuesta por la Secretaria General y por el Consejero Delegado.

No tenían concedidos ni anticipos, ni créditos al cierre del ejercicio ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni 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 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016	2015
Hombres	6	5
Mujeres	2	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 52.500,00 euros (45.000 euros en el ejercicio 2015). El incremento en 2016 se ha producido por la reformulación de cuentas en 2015 realizadas en Junio de 2016.

Honorarios por auditoria	Año 2016	Año 2015
Auditores	52.500,00	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 2016 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 10,94 días (13,45 días en 2015)

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	10,94	13,45
Ratio de operaciones pagadas	7,86	10,67
Ratio de operaciones pendientes de pago	10,16	10,09
	Euros	Euros
Total pagos realizados	20.564.575,00	8.871.840,00
Total pagos pendientes	1.255.865,00	2.138.877,00

21. Hechos posteriores al cierre

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.



MADRID

equidad, derechos
sociales y empleo

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

INFORME DE GESTIÓN



INFORME DE GESTION

Durante el año 2016 se ha consolidado la política de vivienda iniciada por la Corporación en el año 2015 mediante la aprobación del Nuevo Reglamento de adjudicación de vivienda en donde se regulan las condiciones para la adjudicación de vivienda en alquiler.

Durante el año se han recibido 15.544 solicitudes de vivienda, que tras la aprobación del Reglamento se han empezado a adjudicar a través de los distintos Programas de adjudicación.

Por otro lado, y con el fin de incrementar el número de viviendas de la Sociedad para atender la demanda de solicitantes, se han iniciado los procedimientos para el inicio de nuevas promociones de vivienda protegida.

Para este fin el Ayuntamiento de Madrid ha cedido gratuitamente a lo largo del año once parcelas en al ámbito de Nuestra Señora de los Angeles en el distrito de Puente de Vallecas y un proindiviso en la calle Méndez Álvaro que completa la titularidad de la parcela a nombre de la Sociedad.

1.- Actuaciones Desarrolladas por la EMVS durante 2016

Durante el año 2016 la Sociedad ha ido cerrando los proyectos arquitectónicos a desarrollar en cada una de las parcelas que supondrá el inicio en 2017 de 2.585 nuevas viviendas de protección pública en alquiler.

En el mes de noviembre de 2016 se firmó el Convenio de cesión gratuita de 11 parcelas sitas en el ámbito de Nuestra Señora de los Angeles para el desarrollo de unas 1.100 viviendas de protección pública en alquiler. La valoración de estas parcelas asciende a 31.514.183,14 € (Nota 7.a).

Así mismo, en el mes de octubre, el Ayuntamiento cedió gratuitamente el proindiviso que completa la parcela de Méndez Álvaro 3, para el desarrollo de 74 viviendas, la valoración de esta parcela asciende a 345.953,45 €.

Durante el año 2016 se ha continuado solicitando a la Comunidad de Madrid los cambios de uso de viviendas calificadas inicialmente en venta al alquiler. Durante el ejercicio 2016 se ha solicitado 450 nuevos cambios de uso.

Durante el ejercicio se ha iniciado la construcción del edificio sito en la calle Godella 87-89 en el Barrio de San Cristóbal de los Ángeles y se ha licitado la construcción del edificio de Vallecas 27 con 72 viviendas.

Durante el año 2016 se ha continuado 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 536.406,44 €. Las encomiendas que a lo largo del 2016 la Sociedad ha ejecutado son las siguientes:

1. Dirección Facultativa de la Obras de Reparación y Consolidación de la cubierta, fachada, cimentación y saneamiento de la Iglesia de las Maravilla (Parroquia de los Santos Justos y Pastor) por la cual se ha facturado un total de 32.158,90 €.
2. Dirección Facultativa Obras de Adecuación Básica de la Plaza Mayor por la cual se ha facturado un total de 5.558,79 €.



3. Redacción del Proyecto de construcción de la Biblioteca Municipal de San Fermín por el que se ha facturado un total de 158.549,20 €.
4. Gestión del Centro Polivalente de Barceló, con una facturación en 2016 de 38.432,32 €.
5. Gestión de ayudas en la Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbanas declaradas por la Comunidad de Madrid en octubre de 2015, con una facturación en 2016 de 301.707,23 €.

Se han finalizado las obras de Urbanización del APR 06.30 “Cocheras de Bravo Murillo” con una ejecución en 2016 de 390.278,60 €. Se han continuado las obras de Urbanización e Infraestructuras de las calles Manoyo de Rosas, Pan y Toros, Verbena de la Paloma, Bohemios y Chulapona dentro del ARI Ciudad de los Angeles con un presupuesto de adjudicación de 2.499.830,77 €. La ejecución realizada en 2016 ha ascendido a 1.406.786,82 €.

Asimismo se han iniciado las obras en Los Olivos 2ª Fase con la demolición del edificio por un importe de 327.515,83 €.

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 de Áreas de Rehabilitación de Ciudad de los Angeles cuyo plazo de finalización estaba previsto el 31 de diciembre de 2016.

Durante el año se ha tramitado la calificación definitiva de 73 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 2016 se han emitido 367 certificados energéticos y se ha incentivado el Programa SAER (Servicio de Ahorro Energético y Rehabilitación) mediante la apertura 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 2016 se han realizado 984 adjudicaciones de vivienda dentro de los diferentes Programas de acceso a la vivienda, se han atendido 15.544 peticiones de ciudadanos en materias relacionadas con el acceso a una vivienda, se han realizado labores de información sobre unas 50.000 consultas relacionadas en temas inmobiliarias y se han realizado 2.261 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 2016, se ha llevado a cabo una ampliación de capital por importe de 29.718.969,20 euros con compensación de la deuda que la EMVS mantenía con el Ayuntamiento de Madrid tras la liquidación de los Convenios de adquisición de suelo en Arroyo del Fresno (Nota 10).

A lo largo del 2016 se han ido aprobando nuevos proyectos no contemplados inicialmente en el presupuesto y financiados con Fondos de Reequilibrio Territorial para ser ejecutados por la EMVS. Estos proyectos son:

- Adquisiciones de viviendas en los distritos de Vicálvaro, Carabanchel, San Blas y Villaverde.
- Actuaciones de Rehabilitación para la Equidad en los distritos de Lavapiés.
- Proyecto de intermediación social para fomentar el alquiler en el distrito de Fuencarral.



- Acondicionamiento de locales propiedad de la EMVS, en el distrito de Retiro con el fin de crear un espacio en donde se realicen actividades para el fomento de la igualdad.
- Construcción de 3 edificios destinados al alquiler con equipamiento social en los distritos de Carabanchel, San Blas y Hortaleza.
- Rehabilitación del edificio histórico de Maris Stella en el distrito de Usera.

El presupuesto de todas estas actuaciones asciende a 5.552.000 €, de los cuales ya se han iniciado las actuaciones en el distrito Lavapiés, Retiro. Fuencarral y las adquisiciones de viviendas en Carabanchel, Vicálvaro, San Blas y Villaverde.

En el mes de diciembre de 2016, el Ayuntamiento de Madrid ha iniciado las obras de acondicionamiento de accesos a el Poblado de El Gallinero con una aportación a la EMVS de 300.706 € para la ejecución de las obras.

Para las adquisiciones de viviendas, la EMVS ha publicado una licitación pública de adquisiciones de vivienda con el fin de adquirir a lo largo del siguiente ejercicio entre 30 y 50 viviendas a cargo de estos fondos.

Adicionalmente y con el fin de incrementar el número de viviendas para destinar a los diferentes programas de adjudicación, en el mes de enero se firmó un Convenio con la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria S.A (Sareb) mediante el cual se cedería a la EMVS el uso de unas 300 viviendas durante un plazo de 8 años.

2. Resultado Económico de la Sociedad en 2016

El resultado económico del ejercicio 2016 ha arrojado un beneficio antes de impuestos de 16.006.513,50 €.

La cifra de negocio de la Sociedad ha sido de 13.201.706,45 €, dentro de la cual se han ingresado:

- Por arrendamiento	7.631.684,30 €
- Por venta	5.033.615,71 €
- Por prestaciones de servicios (encomiendas de gestión)	536.406,44 €

El importe de las ventas recoge la venta de un proindiviso en el ámbito de Arroyo del Fresno por importe de 1.200.000 € y la venta de un solar destinado a viviendas unifamiliares en el distrito de Villa de Vallecas por importe de 1.011.334 €. Ambas ventas proceden de acuerdos firmados con anterioridad a mayo de 2015.

Además se han realizado ventas de viviendas en la Colonia de Nuestra Señora de las Victorias, consecuencia de la Sentencia emitida en el año 2016 para la regularización de los ocupantes de las antiguas Colonias Municipales, por importe de 1.925.311 €.

Las ventas de viviendas procedentes de adjudicaciones realizadas en ejercicios anteriores, han ascendido a 745.623 € de locales comerciales por importe de 182.196 € y de plazas de garaje por importe de 30.849 €.

Los ingresos por arrendamiento han ascendido a 7.631.684,30 €, un 14% más que el año anterior. El número de viviendas con contrato de alquiler formalizado es de 5.068 viviendas.

El Ayuntamiento ha aportado a la Sociedad como Subvención a la explotación en 2016 63.203.127 €.



Los gastos de funcionamiento (Servicios Exteriores) recogen un importe de 22.526.876 €, los tributos han supuesto un gasto de 4.128.428 € y las pérdidas por créditos considerados incobrables ha sumado la cantidad de 3.823.006 €.

Los gastos de personal han ascendido a 13.762.476 € un 0,18% de incremento respecto al año anterior.

Las subvenciones de capital recibidas en 2016 para financiar las diferentes actuaciones de la Sociedad han ascendido a 104.981.607 €.

3.- Evolución Previsibles de la Sociedad

El presupuesto para el ejercicio 2017 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 2017 la Sociedad podrá afrontar los gastos e ingresos del ejercicio de manera sostenible.

4.- Investigación 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 2016 se han continuado los trabajos de investigación en los proyectos “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, 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) y el proyecto BERTIM para la mejora sostenible de los sistemas constructivos.

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.



MADRID

equidad, derechos
sociales y empleo

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

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

**FORMULACIÓN CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2016
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 2016 desarrollado en páginas 1 a 47 y del INFORME DE GESTIÓN del ejercicio 2016, incluido en las páginas 1 y 5.

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

**D. Francisco López Barquero
Consejero Delegado**

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

**D. Carlos Sánchez Mato
Consejero**

**D. Orlando Chacón Tabares
Consejero**

**D. Mariano Fuentes Sedano
Consejero**

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

**D. José Ignacio Navas Olóriz
Consejero**

De todo lo que doy fe y certifico como: SECRETARIO DEL CONSEJO, en Madrid a 14 de febrero de 2017.

**D. Eduardo Dario Sánchez Blanco
Secretario**