Informe de Auditoría de Cuentas Anuales
emitido por un Auditor Independiente

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
Y SUELO DE MADRID, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

Ernst & Young, S.L.
C/ Raimundo Fernández Villaverde, 65
28003 Madrid

Tel.: 902 365 456
Fax.: 915 727 300
ey.com

Building a better working world

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de las cuentas anuales que contienen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera de la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Domicilio Social: C/Raimundo Fernández Villaverde, 65. 28003 Madrid -Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.364 general, 8.130 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 68, hoja nº 87.690-1, inscripción 1ª, Madrid 9 de Marzo de 1.989. A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Incertidumbre material relacionada con la empresa en funcionamiento

Llamamos la atención al respecto de lo señalado en la Nota 2.d) de la memoria adjunta, en la que se menciona que al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad presenta unos resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores de 107,54 millones de euros; habiendo obtenido en el ejercicio 2017 un beneficio de 26,01 millones de euros, debido principalmente a las subvenciones a la explotación recibidas del Ayuntamiento de Madrid por importe de 52,7 millones de euros. Adicionalmente, se han recibido del Ayuntamiento de Madrid subvenciones y donaciones de capital en el ejercicio 2017 por un importe de 43,2 millones de euros. Tal y como se describe en dicha Nota, está en trámite de elaboración el presupuesto para el año 2018, con un beneficio previsto de 20,4 millones de euros, con unas subvenciones de explotación y de capital por parte del Ayuntamiento, previstas inicialmente en 57 millones de euros y 79,4 millones de euros, respectivamente. Esta circunstancia es indicativa de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos de acuerdo con los importes y clasificación mostrados en las cuentas anuales adjuntas. No obstante, los administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales considerando el mantenimiento de las aportaciones necesarias por parte del Ayuntamiento de Madrid. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias

Tal y como se detalla en las notas 7 y 9 del balance adjunto, a 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene registrados bajo los epígrafes de "Inversiones Inmobiliarias" y "Existencias" activos por importe de 403,7 millones de euros y 59,4 millones de euros respectivamente (320,5 millones de euros y 120,9 millones de euros respectivamente en el ejercicio 2016). Un aspecto crítico en su valoración es la consideración del riesgo de que los mismos presenten deterioro (ver nota 2.c), lo cual, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias y las existencias, como un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, fundamentalmente, en la evaluación de los indicios de deterioro considerados por la Sociedad y de las tasaciones efectuadas por expertos externos independientes, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre, sobre la base de dichas tasaciones.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Juan Antonio Soto Gomis
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 12455)

15 de febrero de 2018

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.

Cuentas Anuales 2017

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2017	2016 (*)
ACTIVO		**592.186.178,43**	**554.155.599,56**
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**431.179.789,73**	**350.489.680,38**
I. Inmovilizado Intangible	5	**40.565,99**	**37.842,27**
5. Aplicaciones Informáticas		40.565,99	37.842,27
II. Inmovilizado Material	6	**21.713.409,97**	**21.708.285,53**
1. Terrenos y Construcciones		21.363.165,82	21.529.061,90
1a. Terrenos		15.032.752,50	15.032.752,50
1b. Construcciones		6.330.413,32	6.496.309,40
2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material		350.244,15	179.223,63
III. Inversiones Inmobiliarias	7	**403.768.559,40**	**320.501.196,41**
1. Terrenos		105.105.124,81	73.462.392,46
2. Construcciones		289.320.175,01	245.720.950,45
3. Inmovilizado en curso y anticipos		9.343.259,58	1.317.853,50
V. Inversiones Financieras L/P	8	**5.356.189,03**	**8.242.356,17**
2. Créditos a Terceros		5.023.027,50	8.202.716,63
5. Otros Activos Financieros		333.161,53	39.639,54
VI. Activos por Impuestos Diferidos	14	**301.065,34**	**0,00**
B) ACTIVO CORRIENTE		**161.006.388,70**	**203.665.919,18**
II. Existencias	9	**59.458.286,27**	**120.935.545,08**
2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos		45.911.053,31	45.393.090,00
2b. Productos en Curso c/p		133.723,77	668.959,56
4. Productos Terminados		13.413.509,19	74.873.495,52
III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar		**78.565.003,77**	**70.185.885,65**
1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	8	2.416.021,85	2.208.316,04
2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas	8/19	75.264.651,94	63.142.999,94
3. Deudores Varios	8	760.040,56	1.942.890,88
4. Personal	8	113.613,60	22.080,41
5. Activos por Impuesto Corriente	14	10.675,82	20.682,25
6. Otros Cdtos. con Administración Pública	14	0,00	2.848.916,13
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
VII. Efectivo y otros Activos Líquidos		**22.843.062,84**	**12.404.452,63**
1. Tesorería		22.843.062,84	12.404.452,63

(*) Cifras reexpresadas.

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2017	2016 (*)
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**592.186.178,43**	**554.155.599,56**
A) PATRIMONIO NETO		**372.649.746,55**	**307.280.130,56**
A-1) Fondos Propios		**131.264.659,75**	**105.250.092,87**
I. Capital		**147.030.142,50**	**147.030.142,50**
1. Capital Escriturado	10	147.030.142,50	147.030.142,50
III. Reservas		**3.559.610,37**	**1.958.959,02**
1. Legal y Estatutaria	10	3.559.091,34	1.958.439,99
2. Otras Reservas		519,03	519,03
V. Resultados Ejercicios Anteriores		**(107.539.092,73)**	**(121.944.954,88)**
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		(107.539.092,73)	(121.944.954,88)
VI. Otras Aportaciones de Socios		**62.199.432,73**	**62.199.432,73**
VII. Resultado del Ejercicio	3	**26.014.566,88**	**16.006.513,50**
A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos	11	**241.385.086,80**	**202.030.037,69**
B) PASIVO			
Pasivo no corriente		**151.528.995,54**	**167.610.792,17**
I. Provisiones a largo plazo	15	**11.446.884,49**	**16.607.108,04**
4. Otras Provisiones		11.446.884,49	16.607.108,04
II. Deudas a largo plazo	13	**139.478.648,33**	**151.003.684,13**
2. Deudas con entidades de crédito		138.472.560,07	150.023.514,24
5. Otros pasivos financieros		1.006.088,26	980.169,89
VI. Pasivo por impuesto diferido	14	**603.462,72**	**0,00**
Pasivo corriente		**68.007.436,34**	**79.264.676,83**
II. Provisiones a corto plazo	16	**0,00**	**1.234.047,92**
III. Deudas a corto plazo	13	**11.492.244,17**	**14.590.466,41**
2. Deudas con entidades de crédito		11.492.244,17	14.590.466,41
IV. Deudas con empr.del grupo y asociadas a corto plazo	13,19	**171.318,02**	**262.681,58**
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**51.438.343,64**	**60.914.988,93**
1. Proveedores	13	10.958.337,86	14.619.109,38
3. Acreedores varios	13	36.424.629,40	35.481.790,26
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	537.863,09	520.296,94
6. Otras deudas Administraciones Públicas	14	3.170.397,35	9.834.412,52
7. Anticipos de clientes	13	347.115,94	459.379,83
VI. Periodificaciones a corto plazo	17	**4.905.530,51**	**2.262.491,99**

(*) Cifras reexpresadas.

CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS	Notas de la Memoria	2017	2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe Neto de la Cifra de Negocio	18a	**9.701.473,60**	**13.201.706,45**
a) Ventas		(448.294,09)	5.033.615,71
b) Prestaciones de Servicios		796.040,57	536.406,44
c) Ingresos por arrendamiento	7	9.353.727,12	7.631.684,30
2. Variación existencias prod.terminados y en curso	18b	**1.676.544,77**	**(1.831.726,43)**
4. Aprovisionamientos		**(893.820,63)**	**(9.006.548,65)**
a) Consumo de terrenos	18b	(1.682.900,98)	(3.468.438,56)
b) Consumo materias primas y otras materias consumibles	18b	(1.398.139,90)	(1.477.799,59)
d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov.	9	2.187.220,25	(4.060.310,50)
5. Otros Ingresos de Explotación		**56.460.507,74**	**66.165.138,88**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		870.201,02	1.107.041,60
b) Subv.de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	55.590.306,72	65.058.097,28
6. Gastos de Personal		**(13.947.825,21)**	**(13.762.476,48)**
a) Sueldo, Salarios y Asimilados		(10.524.560,54)	(10.665.135,09)
b) Cargas Sociales	18c	(3.423.264,67)	(3.097.341,39)
7. Otros Gastos de Explotación		**(20.074.802,60)**	**(30.478.309,61)**
a) Servicios Exteriores		(12.898.560,13)	(22.526.875,67)
b) Tributos		(4.021.818,98)	(4.128.427,97)
c) Pérd., Deterioro y Var.de Provisiones por Operac.Comerc.	8	(3.088.621,16)	(3.823.005,97)
d) Otros gastos de gestión corriente		(65.802,33)	0,00
8. Amortización del Inmovilizado	5,6 y 7	**(9.283.928,77)**	**(8.194.391,28)**
9. Imputación Subv.Inmovilizado no Financiero	11	**3.863.165,89**	**3.705.533,86**
10. Dotaciones y excesos de Provisiones	18e	**2.182.786,43**	**2.260.879,85**
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado		**288.949,23**	**(215.570,29)**
b) Resultados por Enajenaciones y Otras	18d	288.949,23	(215.570,29)
A.1) RESULTADO EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+8+10+11+12+13)		**29.973.050,45**	**21.844.236,30**
14. Ingresos Financieros		**276.640,07**	**371.872,05**
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		**276.640,07**	**371.872,05**
b2) De terceros		276.640,07	371.872,05
15. Gastos financieros		**(3.932.726,26)**	**(6.209.593,85)**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas			0,00
b) Por deudas con terceros		(3.932.726,26)	(6.209.593,85)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (1)4+15+16+17+18+19		**(3.656.086,19)**	**(5.837.721,80)**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A1+A2)		**26.316.964,26**	**16.006.514,50**
20. Impuesto sobre Beneficios	14	**(302.397,38)**	**0,00**
A.4) RESULT.EJERC.PROCEDENTE OPERAC.CONTINUADAS (A3+20)		**26.014.566,88**	**16.006.514,50**
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)		**26.014.566,88**	**16.006.514,50**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO			
EL 31 de diciembre de 2017			
a) Estado de ingresos y gastos reconocido correspondiente al ejercicio 2017			
Nº de cuentas		**2017**	**2016**
	A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**26.014.566,88**	**16.006.513,50**
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	43.218.215,00	104.981.606,81
94	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	43.218.215,00	104.981.606,81
	Otros ajustes	0,00	0,00
	B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	**43.218.215,00**	**104.981.606,81**
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(3.863.165,89)	(3.705.533,86)
-84	VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(3.863.165,89)	(3.705.533,86)
	Otros ajustes	0,00	0,00
	C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	**(3.863.165,89)**	**(3.705.533,86)**
	TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	**65.696.615,99**	**117.282.586,45**

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 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
E) SALDO FINAL CORREGIDO AÑO 2016	147.030.142,50	1.958.959,02	(121.944.954,88)	62.199.432,73	16.006.513,50	0,00	202.030.037,69	307.280.130,60
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2017	147.030.142,50	1.958.959,02	(121.944.954,88)	62.199.432,73	16.006.513,50	0,00	202.030.037,69	307.280.130,56
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	26.014.566,88	0,00	39.355.049,11	65.369.615,99
III Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	1.600.651,35	14.405.862,15	0,00	(16.006.513,50)	0,00	0,00	0,00
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2017	**147.030.142,50**	**3.559.610,37**	**(107.539.092,73)**	**62.199.432,73**	**26.014.566,88**	**0,00**	**241.385.086,80**	**372.649.746,55**

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 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**
AJUSTES POR CORRECCIONES VALORATIVAS (Nota 2.h)	0,00	0,00	(1.046.688,76)	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.046.688,76)
E) SALDO FINAL CORREGIDO AÑO 2016	**147.030.142,50**	**1.958.959,02**	**(121.944.954,88)**	**62.199.432,73**	**16.006.513,50**	**0,00**	**202.030.037,69**	**307.280.130,56**

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACIÓN	Notas de la Memoria	2017	2016
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		**26.316.964,26**	**16.006.513,50**
2. Ajustes del resultado		**7.506.514,32**	**27.317.993,51**
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6 y 7	9.283.928,77	8.194.391,28
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8 y 9	4.675.031,36	6.762.241,51
c) Variación de provisiones (+/-)	15 y 16	(6.413.594,89)	10.013.601,49
d) Imputación de subvenciones (-)	11	(3.863.165,89)	(3.705.533,86)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	18.d	168.228,78	215.571,29
g) Ingresos financieros (-)		(276.640,07)	(371.872,05)
h) Gastos financieros (+)		3.932.726,26	6.209.593,85
3. Cambios en el capital corriente		**(17.947.126,97)**	**(52.153.046,94)**
a) Existencias (+/-)		0,00	(2.701.931,01)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(8.379.118,12)	(1.349.841,33)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(9.476.645,29)	(13.636.335,83)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(91.363,56)	(34.464.938,77)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		**(14.098.627,33)**	**(7.362.624,13)**
a) Pagos de intereses (-)		(3.957.791,43)	(5.870.152,95)
c) Cobros de intereses (+)		276.640,07	371.872,05
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	14	(17.198,29)	(20.346,82)
e) Otros pagos o cobros (-/+)		(10.400.277,68)	(1.843.996,41)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-+/-2+/-3+/-4)		**1.777.724,28**	**(16.191.164,06)**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		**(14.780.939,67)**	**(7.435.691,98)**
b) Inmovilizado intangible	5	(16.117,25)	(46.575,00)
c) Inmovilizado material	6	(242.163,85)	(126.460,52)
d) Inversiones inmobiliarias		(14.522.658,57)	(7.262.656,46)
7. Cobros por desinversiones (+)		**1.278.221,50**	**1.675.666,91**
d) Inversiones inmobiliarias		0,00	471.268,90
e) Otros activos financieros		1.278.221,50	1.204.398,01
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(13.502.718,17)**	**(5.760.025,07)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		**36.787.715,34**	**42.160.106,09**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		0,00	29.718.969,20
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		36.787.715,34	12.441.136,89
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	**(14.624.111,24)**	**(18.278.271,19)**
10. b) Devolución y amortización de		(14.624.111,24)	(18.278.271,19)
b.2. Deudas con entidades de crédito (-)		(14.624.111,24)	(18.278.271,19)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**22.163.604,10**	**23.881.834,90**
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		**10.438.610,21**	**1.930.645,77**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		**12.404.452,63**	**10.473.806,86**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		**22.843.062,84**	**12.404.452,63**

MADRID
equidad, derechos sociales y empleo

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

MEMORIA

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. ACTIVIDAD

La Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid, S.A., 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, S.A., y la ampliación del objeto social, incluye lo recogido en la Nota 2.

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.

El objeto social de la Sociedad recoge los siguientes puntos:

1. 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, proyectos de urbanización, 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 fue 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:

- El cálculo de provisiones por deterioro de existencias (Nota 4.j) e inversiones inmobiliarias (Nota 4.d)
- El cálculo de provisiones para riesgos y gastos (Nota 4.s)
- El cálculo de provisiones de obras terminadas (Nota 4.r)
- 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 2017 unos resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores de 107,54 millones de euros (121,94 millones de euros en 2016), habiendo obtenido en el ejercicio 2017 un beneficio de 26,01 millones de euros debido principalmente a las subvenciones a la explotación del Ayuntamiento de Madrid por importe de 52,71 millones de euros (63,48 millones en 2016).

Adicionalmente, se han recibido del Ayuntamiento de Madrid subvenciones y donaciones de capital en el ejercicio 2017 por un importe de 43,22 millones de euros (Nota 11).

Está en trámite de elaboración el presupuesto para el año 2018, con un beneficio previsto de 20,45 millones de euros con unas subvenciones de explotación y capital por parte del Ayuntamiento, previsto inicialmente en 57 millones de euros y 79,44 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.

h) Corrección de errores

La empresa ha realizado una prueba de deterioro de los activos que componen sus inversiones inmobiliarias concluyendo que existe un deterioro producido en ejercicios anteriores que afecta a la valoración contable de sus inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2016.

La Sociedad ha corregido el error de forma retroactiva, modificando las cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016, así como las pérdidas procedentes de ejercicios anteriores.

Los efectos de estas correcciones valorativas han sido las siguientes:

Balance – Activo no corriente	**CCAA 31/12/2016**	**correcciones valorativas**	**Reexpresado 31/12/2016**
Inversiones inmobiliarias			
1.- Terrenos	73.462.392,46	0,00	73.462.392,46
2.- Construcciones	246.767.639,21	(1.046.688,76)	245.720.950,45
3.- Inmovilizado en curso y anticipos	1.317.853,50	0,00	1.317.853,50
Total	321.547.885,17	(1.046.688,76)	320.501.196,41

Esta corrección valorativa del año 2016 afecta al Patrimonio Neto de la Sociedad incrementando las pérdidas de ejercicios anteriores.

Patrimonio neto 2016	**CCAA 31/12/2016**	**Correcciones valorativas**	**Reexpresado 31/12/2016**
Capital	147.030.142,50	0,00	147.030.142,50
Reservas	1.958.959,02	0,00	1.958.959,02
Resultados ejercicios anteriores	(120.898.266,12)	(1.046.688,76)	(121.944.954,88)
Otras Aportaciones Socios	62.199.432,73	0,00	62.199.432,73
Resultado del ejercicio	16.006.513,50	0,00	16.006.513,50
TOTAL	**308.326.819,32**	**(1.046.688,76)**	**307.280.130,56**

3. APLICACIÓN DEL RESULTADO

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

Base de reparto	Euros
Pérdidas y Ganancias (Beneficio)	26.014.566,88
Total	26.014.566,88
DISTRIBUCIÓN	
A Reserva legal	2.601.456,69
A resultados negativos de ejercicios anteriores	23.413.110,20
Total	26.014.566,88

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 adquiridas en el mercado secundario para su 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, material e inversiones inmobiliarias.

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.

En relación a las inversiones inmobiliarias, se evalúan los indicios de deterioro tomando en consideración, por un lado la relevancia del valor contable individual de los elementos y por otro, su comparación con los valores catastrales. Para aquellos elementos que presentan indicios de deterioro se ha estimado su valor razonable a partir de tasaciones efectuadas por expertos independientes.

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.

En los contratos de alquiler con opción de compra, la Sociedad ha considerado como una posibilidad remota el ejercicio de la opción de compra, no transfiriendo por tanto los riesgos y beneficios.

En estos contratos, 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 y las viviendas, locales y garajes a rehabilitar.

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 el caso de 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 valor neto de realización se ha tomado en consideración el valor razonable estimado a partir de tasaciones efectuadas por expertos independientes.

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. En el caso de que dichas plazas no se encuentren habilitadas para la venta 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:

k.1) Subvenciones, donaciones y legados no reintegrables:

Las subvenciones, donaciones y legados otorgados por terceros distintos a los socios o propietarios, tal como establece el apartado 1 de la Norma de Registro y Valoración 18ª del Plan General de Contabilidad 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 detallan en el apartado 1.3 de la referida Norma, los cuales se resumen a continuación:

- Cuando se concedan para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficit de explotación: se imputarán como ingresos del ejercicio en el que se concedan,

- 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, dado que se considera que van destinadas a financiar la realización de actividades de interés público o general, se contabilizan siguiendo los criterios anteriores, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2 de la Norma de Registro y Valoración 18ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido, los presupuestos de ingresos y gastos de la Sociedad aprobados por el Ayuntamiento de Madrid, incluyen entre sus ingresos las subvenciones de explotación y la obtención de un beneficio.

k.2) Subvenciones de carácter reintegrables:

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

l) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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 percibida.

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 partes 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.

Debido a que el importe de las ventas de la Sociedad es residual, se ha realizado la aplicación de toda la provisión dotada en ejercicios anteriores.

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 2017 y 2016 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Compras	Saldo final
Ejercicio 2017			
Aplicaciones informáticas	2.236.617,63	16.117,25	2.252.734,88
Total	2.236.617,63	16.117,25	2.252.734,88

Cuenta	Saldo inicial	Compras	Saldo final
Ejercicio 2016			
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

La variación durante los ejercicios 2017 y 2016 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldo final
Ejercicio 2017				
Aplicaciones informáticas	(2.198.775,36)	0,00	(13.393,53)	(2.212.168,89)
Total	(2.198.775,36)	0,00	(13.393,53)	(2.212.168,89)

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldos final
Ejercicio 2016				
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)

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2017 y 2016 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2017		
Aplicaciones informáticas	37.842,27	40.565,99
Total	37.842,27	40.565,99

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2016		
Aplicaciones informáticas	0,08	37.842,27
Total	0,08	37.842,27

Al cierre del ejercicio 2017 y 2016 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 2017 y 2016 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2017				
Terrenos y construcciones	23.327.556,54	0,00	0,00	23.327.556,54
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	766.337,35	180,00	0,00	766.517,35
Otro inmovilizado	2.964.057,36	241.983,85	0,00	3.206.041,21
Total	27.057.951,25	242.163,85	0,00	27.300.115,10

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2016				
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

La variación durante los ejercicios 2017 y 2016 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Ejercicio 2017	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Terrenos y Construcciones	(1.798.494,64)	(165.896,08)	0,00	(1.964.390,72)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(604.514,01)	(30.192,48)	0,00	(634.706,49)
Otro inmovilizado	(2.946.657,07)	(40.950,85)	0,00	(2.987.607,92)
Total	(5.349.665,72)	(237.039,41)	0,00	(5.586.705,13)

Ejercicio 2016	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
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	(5.349.665,72)

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2017 y 2016 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Ejercicio 2017	Saldo inicial	Saldo final
Terrenos y Construcciones	21.529.061,90	21.363.165,82
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	161.823,34	131.810,86
Otro inmovilizado	17.400,29	218.433,29
Total	21.708.285,53	21.713.409,97

Ejercicio 2016	Saldo inicial	Saldo final
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

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor de coste por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016
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 2017 y 2016 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 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	353.515,07	290.158,50
Otro inmovilizado	2.943.269,45	2.932.950,53
Total	3.296.784,52	3.223.109,03

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 2017 y 2016 es suficiente.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2017 como a 31 de diciembre de 2016 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 2017 ni en el ejercicio 2016.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2017 y 2016 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones y Traspasos	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2017				
Terrenos y bienes naturales	73.462.392,46	31.667.345,45	(24.613,10)	105.105.124,81
Construcciones	369.164.806,76	58.808.140,80	(1.134.170,88)	426.838.776,68
Coste histórico	442.627.199,22	90.475.486,25	(1.158.783,98)	531.943.901,45
Construcciones				
Amortización acumulada	(122.397.167,52)	(9.033.495,83)	110.354,21	(131.320.309,14)
Deterioro	(1.046.688,72)	(5.608.781,82)	457.178,01	(6.198.292,53)
Total valor neto	319.183.342,98	75.833.208,64	(591.251,76)	394.425.299,82
Construcción en curso para alquiler	1.317.853,50	8.025.406,08	0,00	9.343.259,58
TOTAL	320.501.196,48	83.858.614,72	(591.251,76)	403.768.559,40

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2016				
Terrenos y bienes naturales	29.812.062,46	43.650.330,00		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	(122.397.167,52)
Deterioro	0,00	(1.046.688,72)	0,00	(1.046.688,72)
Total valor neto	219.057.266,10	100.812.917,07	(686.840,22)	319.183.342,98
Construcción en curso para alquiler	852.070,04	465.783,46	0,00	1.317.853,50
TOTAL	219.909.336,14	101.278.700,53	(686.840,22)	320.501.196,48

a) Principales movimiento del ejercicio

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 formalizándose contratos de alquiler sobre las viviendas vacías.

Los movimientos habidos durante el ejercicio 2017 corresponden principalmente al traspaso por importe de 18.407.342,86 euros de terrenos desde existencias a terrenos de inversiones inmobiliarias y 56.240.151,33 euros (65.912.521,56 euros en 2016) 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.

Durante el año 2017 se han realizado dieciocho adquisiciones de viviendas en el mercado secundario por un importe de 2.132.411,86 euros.

Además, durante el ejercicio 2017 el Ayuntamiento de Madrid ha cedido las plazas de garaje del edificio sito en Paseo de la Dirección por importe de 1.598.992,28 euros, que se han incorporado a un mayor valor de valor de las construcciones y ha cedido terrenos para la construcción de promociones en alquiler por importe de 12.114.301,39 euros que se han incorporado a la cifra de terrenos de las Inversiones Inmobiliarias del ejercicio (Nota 11).

En el año 2017 la sociedad ha realizado una prueba de deterioro de sus activos con el fin de comprobar si el valor contable de los mismos supera al valor recuperable por si fuera necesario realizar un deterioro sobre el valor de los mismos.

La conclusión de dicho análisis ha sido la siguiente:

Los activos tenían un deterioro anterior al ejercicio 2017 por un importe de 1.046.688,72 euros.

Dicho ajuste se ha realizado en las cifras comparativas del ejercicio 2016, registrando un deterioro por importe de 1.046.688,72 euros e incrementando las pérdidas de ejercicios anteriores en la misma cantidad. (Nota 2.h)

El importe de los deterioros traspasados desde existencias a inversiones inmobiliarias ha sido de: 5.608.781,82 euros

b) Resultado por enajenaciones

En el ejercicio de 2017, se han vendido viviendas contabilizadas dentro de las inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 1.180.141,21 euros (686.840,22 euros en 2016) resultando una pérdida por importe de 168.228,78 euros (pérdida en 2016 por importe de 215.571,29 euros) (Nota 18.d). Estas ventas son consecuencia de la formalización de contratos en alquiler con opción de compra en ejercicios anteriores.

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, la distribución al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 es la siguiente:

Cuenta	2017			
	Terrenos	Construcción	Deterioro	Amortización acumulada
Viviendas	105.105.124,81	413.418.078,82	(6.198.292,53)	(128.834.080,51)
Aparcamientos	0,00	9.645.441,87	0,00	(1.465.407,21)
Locales	0,00	3.775.255,99	0,00	(1.020.821,42)
Total	105.105.124,81	426.838.776,68	(6.198.292,53)	(131.320.309,14)

Cuenta	2016			
	Terrenos	Construcción	Deterioro (*)	Amortización acumulada
Viviendas	73.462.392,46	362.160.515,56	(1.046.688,76)	(120.143.876,81)
Aparcamientos	0,00	3.768.306,48	0,00	(1.317.693,54)
Locales	0,00	3.235.984,69	0,00	(935.597,17)
Total	73.462.392,46	369.164.806,73	(1.046.688,76)	(122.397.167,52)

*Cifras reexpresadas (Nota 2.h)

Los ingresos y gastos derivados de la gestión de estos activos han sido los siguientes:

- Ingresos:

En los ejercicios 2017 y 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron 9.353.727,12 euros y 7.631.684,30 euros respectivamente.

- Gastos:

En los ejercicios 2017 y 2016 los gastos derivados de inversiones inmobiliarias ascendieron a 11.546.434,20 euros y 14.359.146,22 euros respectivamente.

d) Otra información

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

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizadas y que seguían en uso, es de 39.297.443,48 euros y 38.087.754,77 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 83.125.887,01 euros (79.803.475,94 euros al cierre del ejercicio 2016.

Durante el ejercicio 2017 y 2016 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 existen elementos de inmovilizado por un importe de 128.731.707,56 euros y 178.135.970,56 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 2017 y 2016 de la siguiente manera:

	2017	2016
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a terceros	5.023.027,50	8.202.716,63
Fianzas entregadas y pagos anticipados	333.161,53	39.639,54
Total activos financieros a largo plazo	**5.356.189,03**	**8.242.356,17**
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	78.554.327,95	67.316.287,27
Créditos a empresas del grupo (Nota 19)	140.035,82	140.035,82
Total activos financieros a corto plazo	**78.694.363,77**	**67.456.323,09**

El detalle de los créditos a terceros a largo plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Coste	9.238.081,87	10.516.303,37
Provisión (nota 8.b)	(4.215.054,37)	(2.313.586,74)
Saldo al cierre del ejercicio	**5.023.027,50**	**8.202.716,63**

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 2019 en adelante. En balance la cantidad que figura se encuentra disminuida en la provisión por insolvencias.

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

	2017	2016
Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	2.416.021,85	2.208.316,04
Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 19)	75.264.651,94	63.142.999,94
Deudores Varios	760.040,56	1.942.890,88
Personal	113.613,60	22.080,41
Total deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**78.554.327,95**	**67.316.287,27**

El detalle de los "clientes, ventas y prestación de servicios" al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Coste	10.622.041,43	9.827.992,14
Provisión (Nota 8.b)	(8.206.019,58)	(7.619.676,10)
Saldo al cierre del ejercicio	**2.416.021,85**	**2.208.316,04**

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 2017 y 2016, sin tener en cuenta la provisión asociada, expresado en miles de euros, es el siguiente:

Cuenta	2019	2020	2021	2022	resto	Total
Créditos a terceros 2017	756	612	555	553	6.762	9.238
Total	**756**	**612**	**555**	**553**	**6.762**	**9.238**

Cuenta	2018	2019	2020	2021	resto	Total
Créditos a terceros 2016	859	839	820	802	7.196	10.516
Total	**859**	**839**	**820**	**802**	**7.196**	**10.516**

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 2017 y 2016, expresadas en euros, han sido las siguientes:

Cuenta	2017			2016		
	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Dotación en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Dotación en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Préstamos y partidas a cobrar l/p	2.313.586,74	1.901.467,63	4.215.054,37	1.875.312,22	438.274,52	2.313.586,74
Préstamos y partidas a cobrar c/p	7.619.676,10	586.343,48	8.206.019,58	5.727.766,13	1.891.909,97	7.619.676,10

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 2017 se han registrado créditos comerciales incobrables por importe de 600.810,05 euros (1.492.821,48 euros en 2016).

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 2017 y 2016 el siguiente:

Descripción	2017	2016
Suelo	96.573.237,51	98.242.494,45
Terrenos rústicos	26.704.827,22	26.701.107,71
Terrenos industriales urbanizables	18.814.528,12	18.814.528,12
Solares	51.053.882,17	52.726.858,62
Promociones en curso	133.723,77	668.959,56
Edificios construidos viviendas	15.217.112,93	74.602.844,81
Edificios construidos garajes	12.413.683,62	19.301.479,42
Edificios construidos locales	2.010.956,09	2.806.196,52
Total	**126.348.713,92**	**195.621.974,76**
Provisión depreciación terrenos y solares	(50.662.184,20)	(52.849.404,45)
Provisión depreciación productos terminados	(16.228.243,45)	(21.837.025,23)
Total provisión depreciación	**(66.890.427,65)**	**(74.686.429,68)**
Total Neto	**59.458.286,27**	**120.935.545,08**

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 2017 se ha traspasado al epígrafe de inversiones inmobiliarias 69.396.778,73 euros (77.813.687,21 euros en 2016) correspondientes a terrenos y a promociones de viviendas cuyo uso 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:

2017	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias terrenos y solares	(52.849.404,45)	8.033.389,08	(5.846.168,83)	0,00	(50.662.184,20)

2016	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias terrenos y solares	(48.982.307,99)	2.521.478,20	(6.388.574,66)	0,00	(52.849.404,45)

El importe de las reversiones del ejercicio 2017 corresponde a excesos de deterioros de terrenos por importe de 8.033.389,08 euros y a dotaciones por menor valor de las tasaciones por importe de 5.846.168,83 euros.

Los saldos y movimientos de las correcciones por deterioro de las existencias de productos terminados y productos en curso habidos durante los ejercicios 2017 y 2016, expresados en euros, han sido los siguientes:

2017	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias	(21.837.025,23)	0,00	0,00	5.608.781,82	(16.228.243,45)

2016	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias (nota 17.b)	(21.643.811,19)	0,00	(193.214,04)	0,00	(21.837.025,23)

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 un mayor valor de mercado 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.

Además, debido al traspaso de activos, se ha trasladado el deterioro vinculado a los mismos, desde existencias a inversiones inmobiliarias por un importe de 5.608.781,82 euros.

El cálculo del deterioro de los terrenos en 2017 se ha realizado mediante la comparación entre el valor contable de los terrenos a diciembre de 2017 y las tasaciones realizadas por un experto independiente.

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.

La sociedad no ha capitalizado ningún importe por este concepto en los ejercicios 2016 y 2017.

Existen garantías sobre edificios, obras en curso y solares (incluidas en existencias) por un importe de 14.241.408,33 euros correspondientes a préstamos formalizados (42.620.241,30 euros al cierre del ejercicio de 2016) (Nota 13.1). El valor de las existencias con garantías asociadas asciende a 19.758.224 euros al cierre del ejercicio 2017 (83.794.365,07 euros en 2016).

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:

Sociedad	Participación %
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 supuso 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 2017 y 2016 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 2017
Ayto.de Madrid	Local (746)	200.676.326,65	43.218.215,00	(3.824.369,01)	0,00	240.070.172,64
Cdad.de Madrid	Autonómica (746)	1.353.711,04	0,00	(38.796,88)	0,00	1.314.914,16
Total		**202.030.037,69**	**43.218.215,00**	**(3.863.165,89)**	**0,00**	**241.385.086,80**

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**

Como se indica en la nota 7.a) la Sociedad ha recibido en el ejercicio 2017, mediante cesión gratuita, terrenos para la construcción de promociones en alquiler por importe de 12.114.301,39 euros., además de las plazas de las plazas de garaje del edificio sito en el Pº de la Dirección por importe de 1.598.992,28 euros.

El resto de las subvenciones de capital recibidas durante el ejercicio 2017 han sido para las siguientes actuaciones:

- Financiación promoción de edificios en alquiler 3.057.382,33
- Financiación del IVA de promociones con cambios de uso 7.000.000,00
- Adquisición de viviendas mercado secundario 11.250.000,00
- Devolución retención garantías de promociones finalizadas 7.697.539,00
- Financiación reformas locales 500.000,00

El total de subvenciones de capital recibidas en 2017 asciende a 43.218.215,00 euros, de los cuales 13.713.293,67 euros han sido en cesiones gratuitas de bienes y 29.504.921,33 euros en subvenciones de capital.

Adicionalmente durante el ejercicio 2017 la Sociedad ha recibido de su accionista único, el Ayuntamiento de Madrid, subvenciones de explotación por importe de 55.927.383,04 euros para los siguientes conceptos:

• Financiación programas ayuda alquiler	52.102.383,04
• Financiación contratos servicios de intermediación social	1.000.000,00
• FRT Actuaciones Lavapiés (Centro)	300.000,00
• FRT Reformas CEIP Antonio Moreno (Centro)	420.000,00
• FRT Intermediación vecinal Fuencarral-El Pardo	75.000,00
• FRT Rehabilitación Iglesia Maris Stella (Usera)	1.500.000,00
• FRT Adecuación Polígono AC (Moratalaz)	118.000,00
• FRT Cocina agroecológica Lavapiés (Centro)	77.000,00
• Obras en la Cañada Real	335.000,00

Estas subvenciones de explotación se han traspasado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en la medida en la que se han realizado los proyectos que financian, con excepción de la subvención para gastos de explotación, que se ha aplicado en su totalidad.

A 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene contabilizados 4.905.530,51 € en “periodificaciones a corto plazo” de su cifra de balance, correspondiente a subvenciones de explotación recibidas y pendientes de realizar las actuaciones que financia.

Durante el ejercicio 2016 la Sociedad recibió de su Accionista Único, el Ayuntamiento de Madrid, subvenciones de explotación por importe de 67.320.589,27 euros, de las cuales 65.058.097,28 euros fueron destinados a la financiación de gastos del ejercicio y 2.262.491,99 euros para la financiación de gastos del siguiente ejercicio fiscal (Nota 17).

Al cierre de los ejercicios 2017 y 2016 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción de las subvenciones detalladas anteriormente.

12. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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 de 2017 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Débitos y partidas a pagar a largo plazo	138.472.560,07	150.023.514,24	1.006.088,26	980.169,89	139.478.648,33	151.003.684,13
Débitos y partidas a pagar a corto plazo	11.492.244,17	14.590.466,41	48.439.264,31	51.343.257,99	59.931.508,48	65.933.724,40
	149.964.804,24	**164.613.980,65**	**49.445.352,57**	**52.323.427,88**	**199.410.156,81**	**216.937.408,53**

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**	**2017**	**2016**
Deudas con entidades de crédito	138.472.560,07	150.023.514,24	0,00	0,00	138.472,560,07	150.023.514,24
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	1.006.088,26	980.169,89	1.006.088,26	980.169,89
Pasivos financieros no corrientes	**138.472.560,07**	**150.023.514,24**	**1.006.088,26**	**980.169,89**	**139.478.648,33**	**151.003.684,13**
Deudas con entidades de crédito	11.492.244,17	14.590.466,41	0,00	0,00	11.492.244,17	14.590.466,41
Deudas con Empr. del Grupo y asociadas (Nota 19)	0,00	0,00	171.318,02	262.681,58	171.318,02	262.681,58
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	48.267.946,29	51.080.576,41	48.267.946,29	51.080.576,41
Pasivos financieros corrientes	**11.492.244,17**	**14.590.466,41**	**48.439.264,31**	**51.343.257,99**	**59.931.508,48**	**65.933.724,40**
Total pasivos financieros	**149.964.804,24**	**164.613.980,65**	**49.445.352,57**	**52.323.427,88**	**199.410.145,81**	**216.937.408,53**

13.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo con Entidades de Crédito”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2017	2016
Deudas con entidades de crédito	138.472.560,07	150.023.514,24
Total	**138.472.560,07**	**150.023.514,24**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo con Entidades de crédito”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2017	2016
Deudas con entidades de crédito	11.256.272,00	14.329.429,07
Intereses devengados no vencidos	235.972,17	261.037,34
Total	**11.492.244,17**	**14.590.466,41**

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	2019	2020	2021	2022	resto	Total
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	10.033.537,59	7.839.183,31	13.579.993,57	7.084.966,88	99.934.878,72	138.472.560,07
Total	**10.033.537,59**	**7.839.183,31**	**13.579.993,57**	**7.084.966,88**	**99.934.878,72**	**138.472.560,07**

Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado medio para los ejercicios 2017 y 2016, del 2,32% y 2,82% 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 mediante amortizaciones mensuales, trimestrales o a su vencimiento, según se establece en las condiciones formalizadas para cada uno de ellos.

Detalle del endeudamiento con entidades financieras al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

2017

ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
BANCO SANTANDER, SA.	9.142.796,22	0,00
BANKIA, SA.	64.024.735,48	0,00
NCG BANCO, SA.	1.566.074,02	0,00
CAIXABANK, SA.	24.690.182,2	0,00
BBVA, SA.	36.737.563,03	0,00
IBERCAJA BANCO, SA.	11.398.792,97	0,00
UNICAJA BANCO, SA.	2.168.688,15	0,00
Intereses devengados no vencidos	235.972,17	0,00
	149.964.804,24	**0,00**

DESGLOSE DEUDA SEGÚN NPGC	CAPITAL VIVO Y DISPONIBLE	
VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	15.571.893,06	10,40%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	606.758,92	0,41%
VIVIENDAS INTEGRACIÓN SOCIAL	1.022.680,48	0,68%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	2.627.030,31	1,75%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	39.468.447,79	26,36%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	71.623.351,60	47,84%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	9.038.678,91	6,04%
PÓLIZAS	2.513.888,29	1,68%
SEDES EMVS	7.256.102,71	4,85%
Intereses devengados no vencidos	235.972,17	
TOTAL	**149.964.804,24**	**100,00%**

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.	3.987.952,16	0,00
Intereses devengados no vencidos	261.037,34	0,00
TOTAL	**164.613.980,65**	**0,00**

DESGLOSE DEUDA SEGÚN NPGC	CAPITAL VIVO Y DISPONIBLE	
VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	17.178.347,55	10,45%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	963.009,35	0,59%
VIVIENDAS INTEGRACIÓN SOCIAL	1.071.235,64	0,65%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	2.922.269,83	1,78%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	40.868.947,48	24,87%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	74.264.742,66	45,19%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	10.857.942,92	6,61%
PÓLIZAS	5.680.555,09	3,46%
SUELO URBANIZADO	1.670.377,51	1,02%
SEDES EMVS	8.875.515,28	5,40%
Intereses devengados no vencidos	261.037,34	
TOTAL	**164.613.980,65**	**100,00%**

13.2 Otros pasivos financieros

El importe que se refleja en el epígrafe de “otros pasivos financieros”, se corresponde con las fianzas depositadas a largo plazo y que 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 2017 y 2016 expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldos deudores 2017	Saldos acreedores 2017
	Corriente	**Corriente**
Impuesto sobre el Valor Añadido	0,00	21.928,98
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	312.650,03
Organismo de la Seguridad Social	0,00	290.546,10
Otros	0,00	2.545.272,24
Hacienda Pública por Impto. S/Sociedades	10.675,82	0,00
Total	**10.675,82**	**3.170.397,35**

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**

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.

En Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades se recogen las retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades realizados durante el año 2017 por importe de 10.675,82 euros.

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2017 y 2016 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

2017	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
Resultado del ejercicio	26.014.566,88			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Ajuste gastos financieros		(6.849.731,53)		
Ajuste 30% amortización ejercicio		(392.825,35)		
Deterioro créditos deudores				
Otros gastos no deducibles	70.837,35			
TOTAL AJUSTES	70.837,35	(7.242.556,88)		
Base imponible (con ajustes)	18.842.847,35			
Compensación 50% bases imponibles negativas		(13.007.283,44)		
Base imponible (resultado fiscal)	5.835.563,91			
Tipo gravamen 25%	1.458.890,97			
Bonificación 99%		(1.444.302,06)		
Deducción reversión limitación amortiz. (5%)		(14.588,91)		
Cuota del ejercicio	0,00			
Retenciones y pagos a cuenta		(10.675,82)		
Cuota a ingresar/ (devolver)		**(10.675,82)**		

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 amortz (5%)		(17.638,32)		
Cuota del ejercicio	0,00			
Retenciones y pagos a cuenta		(20.682,25)		
Cuota ingresar/(devolver)		**(20.682,25)**		

El importe de las retenciones y pagos a cuenta a 31 de diciembre de 2017 asciende a 10.675,82 euros (20.682,25 euros a 31 de diciembre de 2016) debido a los resultados positivos previos al cierre del ejercicio. Se realizará la liquidación del impuesto con la presentación en el mes de julio de 2018.

Para el cálculo del Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017, son las siguientes:

AÑO 2017	Compensadas en el ejercicio	Pendiente de compensar	Último año a compensar
Pérdida año 2008	13.007.283,44	3.737.853,43	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	**13.007.283,44**	**78.936.719,25**	

Al 31 de diciembre de 2017 la Sociedad tiene diferencias temporarias correspondientes a la no deducibilidad en ejercicios anteriores de los gastos financieros, el exceso de la amortización contable del inmovilizado e inversiones inmobiliarias, los planes de pensiones y el deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 41.760.444,73 euros (49.460.179,62 euros en 2016).

Hasta el ejercicio anterior no se activaron las mencionadas diferencias temporarias, que vienen determinadas por la bonificación del 99% de la cuota íntegra que ha venido aplicando la empresa y cuya cuantificación del 0,25% de tributación, se consideraba poco significativa. Tampoco se registraban 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 se considera que se dan las circunstancias para registrar los créditos fiscales correspondientes a las bases negativas pendientes de compensar, y otros impuestos diferidos de activos y pasivos correspondientes a otras diferencias temporarias deducibles e imponibles. El importe total de los activos por impuesto diferidos asciende a 301.065,34 euros y el de los pasivos por impuesto diferido a 603.462,72 euros, habiéndose registrado la diferencia en la cuenta de resultados.

15. Provisiones y contingencias

15.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, es el siguiente:

Ejercicio 2017	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones/pagos de sentencias	Saldo final 2017
No Corrientes:				
Litigios y otras responsabilidades	16.607.108,04	2.777.922,44	(7.938.145,99)	11.446.884,49
Total	**16.607.108,04**	**2.777.922,44**	**(7.938.145,99)**	**11.446.884,49**

Ejercicio 2016	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones/pagos de sentencias	Saldo final 2016
No Corrientes:				
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 por litigios y otras responsabilidades ha disminuido por las reparaciones que se han ido realizando como consecuencia de sentencias favorables a comunidades de propietarios por desperfectos en promociones vendidas por la Sociedad.

En el ejercicio 2017 la Sociedad ha aplicado 3.717.877,98 euros de la provisión por litigios resueltos en el presente ejercicio y por un menor riesgo y ha abonado por reparaciones realizadas o pagos de sentencias 4.220.268,01 €. Las dotaciones realizadas han ascendido a 2.777.942,44 €.

Así, en la medida en que se han ido realizando las reparaciones, ha ido disminuyendo el riesgo dotado.

Las dotaciones más elevadas corresponden a las siguientes reclamaciones:

- C.P. Carabanchel, 17 151.489,50 €
- C.P. El Querol IV 140.000,00 €
- C.P. Sanchinarro 6 1.098.791,59 €

- C.P. Pradolongo I 634.207,92 €
- C.P. Vallecas 37 201.334,30 €
- C.P. El Águila Alcatel P-14 278.769,51 €
- C.P. Av. Pamplona 72.190,00 €
- C.P. Vallecas 9 131.012,05 €
- Resoluciones de contratos Colonia Ntra. Sra. Victorias 700.456,38 €
- Devoluciones de retenciones de garantías 954.002,85 €
- Resoluciones de contratos en Gran Vía de S.Fco. 648.511,59 €
- Subcontratistas varias promociones 334.530,46 €
- Intereses de demora varios 1.973.635,87 €

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 2017 y 2016 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 2017, la Sociedad tiene concedidos avales bancarios a favor de terceros por un importe de avales 362.869,91 euros (619.165,30 euros al cierre del ejercicio 2016) 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.

	2016	Reversión	2017
Provisión para promociones finalizadas	1.234.047,92	(1.234.047,92)	0,00
Total	**1.234.047,92**	**(1.234.047,92)**	**0,00**

Debido a la casi inexistencia de ventas en la actividad de la Sociedad, se ha considerado conveniente su reversión.

17. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO

A 31 de diciembre de 2017 el saldo del epígrafe de "Periodificaciones a corto plazo" por importe de 4.485.530,51 euros (2.262.491,99 euros en el ejercicio 2016) corresponde a las subvenciones de explotación recibidas del Ayuntamiento de Madrid para financiar gastos de explotación que se producirán en el 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	2017	2016
Venta de Viviendas	(834.061,98)	2.609.235,08
Venta de Locales	385.767,89	182.196,49
Venta de Garajes	0,00	30.849,44
Venta de suelo	0,00	2.211.334,70
Alquileres	9.353.727,12	7.631.684,30
Prestación de servicios	796.040,57	536.406,44
Total	**9.701.473,60**	**13.201.706,45**

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

Las ventas de viviendas han registrado un saldo negativo debido a las devoluciones de ventas realizadas en el año 2010 y 2011 a adjudicatarios de viviendas en la Colonia Ntra. Sra. de las Victorias tras el acuerdo alcanzado como consecuencia de la sentencia dictada a favor de los residentes de la Colonia.

b) Consumo de mercaderías, materias primas y materias consumibles

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2017	2016
Promociones en curso		
Compras	1.398.139,90	1.477.799,59
Variación de existencias	(3.074.684,67)	353.926,84
Total	**(1.676.544,77)**	**1.831.726,43**
Consumo terrenos y solares		
Compras	13.644,04	656.892,31
Variación de existencias	1.669.256,94	2.811.546,25
Total	**1.682.900,98**	**3.468.438,56**

Las compras de promociones en curso del ejercicio 2017 corresponde a las obras realizadas en la finalización de la urbanización del Área de Rehabilitación de Ciudad de los Ángeles por importe de 1.398.139,90 €.

Las compras de terrenos del ejercicio corresponden a un pago de derramas en el ámbito de Villa de Vallecas por 13.644,04 €.

En el ejercicio 2016 se liquidó una compra realizada en el año 2006 en el ámbito de centralidad del este que supuso un mayor valor de la compra en 584.263,26 €. Además se abonaron derramas en el ámbito de Arroyo del Fresno por importe de 67.280,07 €.

c) Cargas sociales

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2017	2016
Seguridad Social cargo empresa	3.046.168,97	2.689.472,98
Otras cargas sociales	377.095,70	407.868,41
Total	**3.423.264,67**	**3.097.341,39**

d) Resultados por enajenaciones

En el ejercicio de 2017, se han vendido inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 1.180.141,21 euros (686.840,22 euros en 2016) resultando una pérdida por importe de 168.228,78 euros (perdida en 2016 por importe de 215.570,29 euros) (Nota 7.d).

Asimismo se han aplicado dotaciones por deterioro de construcciones a 31 de diciembre de 2017 por un importe de 457.178,01€.

e) Dotaciones y Excesos de provisiones

La Sociedad ha revertido dotaciones de ejercicios anteriores en 3.717.877,98 euros por resoluciones de litigios en el ejercicio 2017 (Nota 15.1) y ha dotado 2.769.139,47 € por nuevos pleitos contra la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad ha revertido el deterioro que mantenía dotado para futuras reparaciones por desperfectos en promociones vendidas por importe de 1.234.047,92 €.

19. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios 2017 y 2016 expresado en euros, es el siguiente:

Operación	**2017**		**2016**	
EXCMO.AYTO.MADRID	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
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	441.746,31	0,00	435.052,65	0,00
Ayto.- venta viviendas Pº. Dirección	0,00	112.925,56	0,00	204.289,12
Ayto. de Madrid subvenciones pdte.cobro	0,00	0,00	0,00	0,00
Ayto. de Madrid alquiler locales	746,76	0,00	1.465,68	0,00
Ayto.- G.M.U.- locales	140.035,82	0,00	140.035,82	0,00
Ayto. cta./cte. Deudor	74.822.158,87	0,00	62.706.481,61	0,00
Total	**75.404.687,76**	**171.318,02**	**63.283.035,76**	**262.681,58**

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

	Accionista Único	
	2017	**2016**
Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 8)	75.264.651,94	63.142.999,94
Créditos a empresas del grupo a corto plazo (Nota 8)	140.035,82	140.035,82
Deudas con Empr. del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13)	171.318,02	262.681,58

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 2017 ha ascendido a 1.595.982,36 euros (-1.003.533,33 euros en el ejercicio 2016).

El importe correspondiente a Clientes, Empresas Grupo y Asociados recoge las subvenciones reconocidas a favor de la Sociedad y pendientes de cobro.

20. OTRA INFORMACIÓN

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2017 y 2016, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	2	3	5	3	2	5
Grupo 0 Nivel 1.1	0	1	1	0	0	0
Grupo 1 Nivel 2	9	10	19	10	9	19
Grupo 1 Nivel 3	3	7	10	7	6	13
Grupo 1 Nivel 4	18	21	39	20	18	38
Grupo 1 Nivel 5	16	20	36	15	21	36
Grupo 2 Nivel 6	9	23	32	8	22	30
Grupo 2 Nivel 7	21	91	112	23	86	109
Grupo 2 Nivel 8	1	11	12	0	16	16
Grupo 3 Nivel 9	4	2	6	4	1	5
TOTAL	**83**	**189**	**272**	**90**	**181**	**271**

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	2	3	5	2	2	4
Grupo 0 Nivel 1.1	0	1	1	0	0	0
Grupo 1 Nivel 2	9	10	19	10	9	19
Grupo 1 Nivel 3	3	7	10	7	6	13
Grupo 1 Nivel 4	19	21	40	19	18	37
Grupo 1 Nivel 5	16	18	34	13	19	32
Grupo 2 Nivel 6	9	23	32	8	22	30
Grupo 2 Nivel 7	21	92	113	23	88	111
Grupo 2 Nivel 8	1	15	16	0	16	16
Grupo 3 Nivel 9	3	2	5	4	1	5
Total	**83**	**192**	**275**	**86**	**181**	**267**

El número medio de personas con discapacidad superior al 33% del total de empleados es el siguiente:

	2017			2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Nª Trabajadores con discapacidad superior al 33%	0	3	3	0	3	3
Total	**0**	**3**	**3**	**0**	**3**	**3**

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

Durante los ejercicios 2017 y 2016 no se han satisfecho primas de seguros de responsabilidad civil a las personas que actúan en representación de los miembros del órgano de administración por daños ocasionados en el ejercicio del cargo.

En el deber de evitar situaciones de conflicto de interés de la Sociedad, ésta dispone de procedimientos de control, a través de su Departamento Jurídico, para dar cumplimiento a lo referido en los artículos 228 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, sobre el deber de información de los administradores. De igual forma, a través de dicho procedimiento, los miembros del órgano de administración han informado que ni ellos o cualquiera de las personas físicas o jurídicas relacionadas poseen participaciones, ni ejercen cargos o funciones en el capital u órganos de gestión de sociedades, en los términos recogidos en los citados artículos.

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2017 y 2016 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:

2017	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	0,00	3.234,00
Alta dirección	181.013,28	0,00

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

La Alta Dirección está compuesta por Gerente y 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 2017 y 2016 es la siguiente:

	2017	2016
Hombres	6	6
Mujeres	2	2

b) Remuneración de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio por trabajos de auditoría de Cuentas Anuales han ascendido 45.617,90 euros (52.500,00 euros en el ejercicio 2016)

Honorarios por auditoria	Año 2017	Año 2016
Auditores	45.617,90	52.500,00

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 el 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 2017 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 16,48 (10,94 días en 2016)

	Ejercicio 2017	**Ejercicio 2016**
	Días	**Días**
Periodo medio de pago a proveedores	16,48	10,94
Ratio de operaciones pagadas	21,15	7,86
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,27	10,16
	Euros	**Euros**
Total pagos realizados	24.560.075,83	20.564.575,00
Total pagos pendientes	1.298.889,58	1.255.865,00

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 GESTIÓN

Durante el año 2017 la Sociedad ha continuado el desarrollo de la Política de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid mediante el cambio de uso de todas las viviendas calificadas inicialmente en venta a un nuevo uso en alquiler y su adjudicación a colectivos con mayores dificultades para acceder a una vivienda digna.

Tras la aprobación del nuevo Reglamento de adjudicación de vivienda en septiembre de 2016 y la incorporación de un programa específico de atención a problemáticas sociales relacionadas con el alojamiento y recogido en el Programa de Atención Prioritaria, se realizó la primera convocatoria de adjudicación en diciembre de 2016, realizándose las contrataciones a lo largo del año 2017.

Se ha continuado fomentado el Servicio Municipal de alquiler (Programa ALMA) poniendo a disposición de los ciudadanos viviendas vacías y susceptibles de ser arrendadas, aportando seguridad y confianza al propietario a través del aporte de seguros y garantías y garantizando al arrendatario el ejercicio de sus derechos legales.

Para asegurar el cumplimiento de estos Planes, el Ayuntamiento ha continuado con los procesos de cesión gratuita de parcelas, transfiriendo en 2017 la titularidad de una parcela para la construcción de nuevas viviendas en el distrito de Carabanchel y la parte proindivisa que completa el 100% de la propiedad en otra parcela en el Distrito de Puente de Vallecas (La Rosilla).

1.- Actuaciones desarrolladas por la EMVS durante 2017

Al cierre del ejercicio 2017 la Sociedad tiene 796 viviendas iniciadas y/o adjudicadas, 844 viviendas en concurso de obra y/o en proceso interno para la licitación y, 716 viviendas en proceso de concurso de arquitectura.

En el mes de septiembre de 2017 el Ayuntamiento de Madrid cedió gratuitamente a la Sociedad la titularidad de la parcela Carabanchel 29 para la promoción de 232 viviendas y el proindiviso de la parcela denominada La Rosilla R3 para completar la titularidad plena de la parcela e iniciar el proceso para la promoción de 97 nuevas viviendas.

El valor de estas cesiones gratuitas ha ascendido a 12.114.301 € que han ido a incrementar el valor de los terrenos de las inversiones inmobiliarias y el valor de las subvenciones de capital en el mismo importe.

Además, el Ayuntamiento de Madrid ha cedido a la Sociedad 112 plazas de garaje del edificio cedido gratuitamente a la Sociedad en el año 2014, en el Pº de la Dirección para realizar los realojos de los residentes en el ámbito, y ha iniciado los trámites para la cesión de un segundo edificio de 70 viviendas y 81 plazas de garaje en el mismo ámbito para continuar realizando el realojo de los residentes legales.

Durante el año 2017 se ha realizado una segunda licitación para la adquisición de viviendas en el mercado secundario, habiéndose realizado hasta la fecha 18 adquisiciones por un importe de 2.075.915,20 €.

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 796.040,57 €. Las Encomiendas que a lo largo del 2017 la Sociedad ha facturado son las siguientes:

- Redacción del Proyecto de Construcción de la Biblioteca Municipal de San Fermín.
- Estudio previo al proyecto de rehabilitación energética integral de los centros deportivos Casa de Campo y Fernando Martín.
- Gestión del Centro Polivalente de Barceló.
- Gestión de ayudas en las Áreas de Fomento y Renovación Urbanas.
- Proyecto para la reparación y consolidación de la Muralla Arabe.

Se han finalizado las obras de urbanización e infraestructuras de las calles Manojo de Rosas, Pan y Toros, Verbena de la Paloma, Bohemios y Chulapona dentro del ARI Ciudad de los Ángeles con un total de 1.607.053 € de ejecución total de estas obras.

Durante 2017 se han gestionado un total de 175 expedientes de rehabilitación (3.138 viviendas) que tras la concesión pasaron a fase de ejecución de obra y justificación. De éstos, se ha informado favorablemente y pagado en 59 expedientes (1.556.493,61 euros).

Además se han realizado diferentes proyectos financiados a través de fondos de Reequilibrio Territorial como la redacción del proyecto de rehabilitación de la Iglesia de Maris Stella en el Distrito de Usera, construcción de un Centro Social en el Cañaveral, alquiler y adecuación de espacios en Lavapiés para la realización de diferentes actividades sociales, realización de distintas actuaciones de intermediación vecinal en el Distrito de Fuencarral el Pardo, adquisición de viviendas en el mercado secundario en el distrito de Carabanchel, San Blas, Villaverde y Vicálvaro, así como las reformas en distintos locales para su puesta en uso en el distrito de Villaverde.

Durante el año 2017 se ha realizado 764 nuevas adjudicaciones en los distintos Programas con la siguiente distribución:

- Arrendamiento General 266 viviendas
- Arrendamiento Joven 109 viviendas
- Atención Prioritaria 240 viviendas
- Emergencia Residencial 109 viviendas
- Convenio Mujeres víctimas de violencia de género 20 viviendas
- Convenio Housing first 20 viviendas
- De las viviendas cedidas por el Sareb se han adjudicado 25 viviendas en total dentro de los distintos programas.

Se ha continuado gestionando el Programa ALMA con la contratación de 853 nuevas viviendas en alquiler a lo largo del año.

Por último, se han atendido cerca de 100.000 consultas relacionadas con la vivienda de manera presencial, online y telefónicamente.

2.- Resultado Económico de la Sociedad

El resultado Económico del Ejercicio 2017 ha arrojado un Beneficio de 26.014.566,88 €.

La cifra de negocios de la Sociedad ha sido de 9.701.473,60 € y engloba los siguientes conceptos:

- Ingresos por ventas de viviendas	(834.061,98) €
- Ingresos por ventas de locales	385.767,89 €
- Ingresos por prestaciones de Servicios (Encomiendas de Gestión)	796.040,57 €
- Ingresos por alquiler	9.353.727,12 €
Total cifra de negocios	9.701.473,60 €

Las ventas de viviendas han sido negativas debido a las rectificaciones de ventas realizadas en el año 2011 en la Colonia de Nuestra Señora de las Victorias tras el Acuerdo alcanzado con los compradores que cumplían los requisitos de adquisición de vivienda en la Colonia Municipal, según Sentencia emitida en el año 2016 a favor de los residentes de la Colonia.

Se han vendido dos locales comerciales en la promoción de Sanchinarro 6, un local en Vallecas 14, un local en Vallecas 57 y por último otro en la promoción de Carabanchel 21 por un importe total de 385.767,89 €.

Los ingresos por arrendamiento han ascendido a 9.353.727,12 € y supone un 22,56% más que el ejercicio anterior. El número de viviendas con contratos formalizados es de 5.455 Viviendas, de las cuales 4.961 viviendas tienen formalizado contrato en alquiler, 105 viviendas tienen contratos de alquiler con opción de compra, 297 viviendas tienen un contrato de emergencia residencial y 92 viviendas se encuentran cedidas en derecho de habitación.

Además la Sociedad tiene alquiladas 410 plazas de garaje y 108 locales comerciales.

El Ayuntamiento ha aportado a la Sociedad una subvención para cubrir los gastos de explotación por importe de 52.102.383,0 €, en 2017.

Los gastos de funcionamiento (Servicios exteriores de la cuenta de Pérdidas y ganancias) han ascendido a 12.898.560,13 € y ha supuesto una disminución del 42,74% respecto al ejercicio anterior debido a una disminución de los gastos de reparaciones en promociones en ejercicios anteriores y un menor importe en demandas interpuestas contra la Sociedad.

Los gastos de personal han ascendido a 13.947.825,21 €, incrementándose un 1,35% respecto a los gastos del ejercicio anterior para un total de 277 trabajadores a 31 de diciembre de 2017.

Durante el año 2017 se ha realizado un análisis de los valores contables de todo el patrimonio de la Sociedad con el fin de su comparativo con los valores de mercado y el resultado ha sido una dotación por deterioro en ejercicios anteriores por un importe de 1.046.688,72 €, de los cuales se han revertido 457.178,01 € en el ejercicio 2017 por un incremento del valor de mercado de los activos deteriorados.

Además de las subvenciones de explotación para financiar los programas de ayuda al alquiler y gestión del patrimonio, se han recibido 3.825.000,0 € en concepto de otras subvenciones de explotación para la realización de proyectos de intermediación vecinal en la ciudad se han recibido 1.000.000,00€; para proyectos de intermediación social en el distrito de Fuencarral-El Pardo 75.000,0 €; para la rehabilitación del Colegio Antonio Moreno en Lavapiés 420.000,0 €, para proyectos sociales en Lavapiés 377.000,0 €; para la construcción de un Centro Comunitario en la Cañada Real 335.000,0 €, para la rehabilitación de la Iglesia de Maris Stella en Usera 1.500.000,0 € y para la redacción del anteproyecto y ejecución de los polígonos A y C de Moratalaz 118.000,0 €.

Además se han recibido 29.504,000,0 € en concepto de subvenciones de capital para las ejecuciones de obra nueva en promociones destinadas al alquiler, adquisiciones de viviendas en el mercado secundario, pago del IVA en las promociones reclasificadas por el cambio de uso de venta a alquiler y pagos de devoluciones de garantías en promociones finalizadas en ejercicios anteriores.

El Beneficio de la empresa presupuestado para el año 2017 era de 22.302.059,0 €, habiéndose cerrado en 26.014.566,88 € debido a la reducción en los gastos de funcionamiento y gestión de patrimonio y la minoración de pleitos contra la Sociedad.

3.- Evolución previsible de la Sociedad

El presupuesto para el año 2018 se encuentra en vías de aprobación por el Ayuntamiento de Madrid, estando actualmente prorrogado el presupuesto del año 2017.

En dicho presupuesto se establecen las líneas de actuación de la Sociedad y sus fuentes de financiación, así como el apoyo financiero a la Sociedad.

Con la aprobación del presupuesto para el año 2018, y mientras esto se produce, con la prórroga del presupuesto del ejercicio 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 cl 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 2017 se han continuado los trabajos de investigación en el Proyecto "INSPIRE" (Rehabilitación Energética e Integral de Edificios) y en el Proyecto "BERTIM" para la mejora sostenible de los sistemas constructivos.

Además se han iniciado los trabajos de acondicionamiento de la central District Heating y de la central de Recogida Neumática de Residuos en el ámbito de Nuestra Señora de los Ángeles en el distrito de Puente de Vallecas.

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 2017
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 2017 desarrollado en páginas 1 a 47 y del INFORME DE GESTIÓN del ejercicio 2017, incluido en las páginas 1 y 5.

Dª. Marta María Higueras Garrobo
Presidenta

D. Francisco López Barquero
Consejero Delegado

D. José Manuel Calvo del Olmo
Vicepresidente y Consejero

D. Jorge García Castaño
Consejero

D. Orlando Chacón Tabares
Consejero

Dª. Mª de las Mercedes González Fernández
Consejera

D. Mariano Fuentes Sedano
Consejero

D. José Ignacio Navas Olóriz
Consejero

De todo lo que doy fe y certifico como: SECRETARIO DEL CONSEJO, en Madrid a 13 de febrero de 2018.

Dª. Paloma Herranz Embid
Secretaria