

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO



MADRID

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2018



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º C. CP: 28011 Madrid

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

“INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE”

A los Accionistas de “*La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.*”:

I. Opinión

Hemos auditado las *cuentas anuales* adjuntas de *La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.* (en adelante: *La Sociedad*), que comprenden el *balance a 31 de diciembre de 2018*, la *cuenta de pérdidas y ganancias*, el *estado de cambios en el patrimonio neto*, el *estado de flujos de efectivo* correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de las cuentas anuales que contienen un resumen de las políticas contables explicativas.

En nuestra opinión, las *cuentas anuales* adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de *La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.* a *31 de diciembre de 2018*, 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 (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

II. Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre un hecho posterior significativo, pero del *ejercicio 2017*, descrito en la *nota 2.h Corrección de errores de la memoria adjunta*, ya que *El Ayuntamiento de Madrid* comunicó a *la Sociedad* en el mes de *febrero de 2018* que con fecha 1 de enero de 2017 procedía a dar de baja de su contabilidad los activos que fueron cedidos fiduciariamente a la EMVS en los años 1982 y 1986 para su gestión y por tanto debían ser incorporados en el patrimonio de la Sociedad.

La valoración de los activos cedidos fiduciariamente que se han incorporado en las cuentas ha sido la siguiente:

Valor de los Terrenos cedidos:	29.549.142,56 €
Valor de las construcciones:	11.408.197,14 €
Valor total incorporado	40.957.339,70 €



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º C. CP: 28011 Madrid

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

Además, como *la Sociedad lleva gestionando los activos desde el año 1982* se ha considerado una *amortización acumulada de 36 años de gestión* hasta su *incorporación en el activo* en el año 2018 (35 años para el ejercicio 2017).

Los efectos de estas correcciones valorativas han sido las siguientes:

Balance-Activo no corriente	CCAA 31/12/2017	Incorporación de titularidades fiduciarias	CCAA 2017 Reexpresado
Inversiones inmobiliarias			
1.- Terrenos	105.105.124,81	29.549.142,56	134.654.267,37
2.- Construcciones	426.838.776,68	11.408.197,14	438.246.973,82
2.1.- Deterioro	(6.198.292,53)		(6.198.292,53)
2.2.- Amortización acumulada construcciones	(131.320.309,14)	(7.985.737,99)	(139.306.047,13)
Total construcciones	289.320.175,01	3.422.459,15	292.742.634,16
3.- Inmovilizado en curso y anticipos	9.343.259,58		9.343.259,58
Total	403.768.559,40	32.971.601,71	436.740.161,11

Esta corrección valorativa del *año 2017* afecta al *Patrimonio Neto* de *la Sociedad* incrementando las subvenciones de capital en el mismo importe incorporado en el *Activo*, es decir, en **32.971.601,71 €**.

Patrimonio neto 2017	CCAA 31/12/2017	Incorporación de Titularidades Fiduciarias	CCAA 2017 Reexpresado
Capital	147.030.142,50		147.030.142,50
Reservas	3.559.610,37		3.559.610,37
Resultados ejercicios anteriores	-107.539.092,73		-107.539.092,73
Otras Aportaciones Socios	62.199.432,73		62.199.432,73
Resultado del ejercicio	26.014.566,88		26.014.566,88
Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos	241.385.086,80	32.971.601,71	274.356.688,51
TOTAL	372.649.746,55	32.971.601,71	405.621.348,26



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º C. CP: 28011 Madrid

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

Debido a que la incorporación debió haberse realizado en el ejercicio 2017, pero la comunicación a la Sociedad se produjo en el año 2018, se ha corregido de forma retroactiva el error, modificando las cifras comparativas a 31 de diciembre de 2017. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

III. Otras cuestiones

Con fecha *15 de febrero de 2.018*, otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las *cuentas anuales* del *ejercicio 2.017*, en el que expresaron una *opinión no modificada: favorable*.

IV. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora 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 la 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.

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

V. 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 del Balance. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría del Balance en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éste, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias

Tal y como se detallan en las *notas 7 y 9* del balance adjunto, a *31 de diciembre de 2018* La Sociedad tiene registrados bajo los epígrafes de



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º C. CP: 28011 Madrid

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

“*Inversiones inmobiliarias*” y “*Existencias*” activos por importe de *544,9 millones de euros* y *43,7 millones de euros* respectivamente (*403,7 millones de euros* y *59,4 millones de euros* respectivamente en el *ejercicio 2017*). 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 la auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, fundamentalmente, en la evaluación de los indicios de deterioro considerados por *la Sociedad*, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre.

VI. Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el *informe de gestión del ejercicio 2018*, 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 2018* y su contenido y presentación son conforme a la normativa que resulta de aplicación.

VII. 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



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º C. CP: 28011 Madrid

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

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 las *cuentas anuales*, 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.

VIII. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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 auditoría 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 auditoría de cuentas 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.



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º C. CP: 28011 Madrid

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

- 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 las cuentas anuales 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las *cuentas anuales* del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.



Especialistas en Sector Público

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, 4º C. CP: 28011 Madrid

Teléfono: +(34) 91 04 06 018, web: www.bsaudit.eu, email: administracion@bsaudit.eu

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

En *Madrid*, a **21 de febrero** de **2019**

BS Audit

Sociedad inscrita en el **R.O.A.C.** con el **nº S-2328**

50461497A OSCAR
SANCHEZ (R:
B87164547)

Digitally signed by 50461497A OSCAR
SANCHEZ (R: B87164547)
DN: cn=50461497A OSCAR SANCHEZ
(R: B87164547), o=ES,
o=BRAINSTORMING AUDIT SLP,
email=ADMINISTRACION@BSAUDIT.EU
Date: 2019.02.21 10:58:15 +01'00'

Fdo: Dº: Óscar Sánchez Carmona

Socio BS Audit

Inscrito en el **R.O.A.C.** con el **nº 20.026**

C/ Sagrados Corazones 11. 4ºD

28011 Madrid

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

Cuentas Anuales 2018



BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2018	2017 (*)
ACTIVO		758.805.585,92	625.157.780,14
A) ACTIVO NO CORRIENTE		574.958.253,72	464.151.391,44
I. Inmovilizado Intangible	5	26.495,98	40.565,99
5. Aplicaciones Informáticas		26.495,98	40.565,99
II. Inmovilizado Material	6	21.758.680,77	21.713.409,97
1. Terrenos y Construcciones		21.197.269,74	21.363.165,82
1a. Terrenos		15.032.752,50	15.032.752,50
1b. Construcciones		6.164.517,24	6.330.413,32
2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material		561.411,03	350.244,15
III. Inversiones Inmobiliarias	7	544.904.527,19	436.740.161,11
1. Terrenos		202.204.234,06	134.654.267,37
2. Construcciones		306.970.997,03	292.742.634,16
3. Inmovilizado en curso y anticipos		35.729.296,10	9.343.259,58
V. Inversiones Financieras L/P	8	7.967.484,44	5.356.189,03
2. Créditos a Terceros		6.888.684,29	5.023.027,50
5. Otros Activos Financieros		1.078.800,15	333.161,53
VI. Activos por Impuesto Diferido	14	301.065,34	301.065,34
B) ACTIVO CORRIENTE		183.847.332,20	161.006.388,70
II. Existencias	9	43.774.579,73	59.458.286,27
2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos		43.576.511,30	45.911.053,31
3. Productos en curso			133.723,77
4. Productos Terminados			13.413.509,19
6. Anticipo a Proveedores		198.068,43	
III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar		94.091.651,26	78.565.003,77
1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	8	3.793.109,54	2.416.021,85
2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas	8/18	89.830.726,63	75.264.651,94
3. Deudores Varios	8	328.078,42	760.040,56
4. Personal	8	121.098,20	113.613,60
5. Activos por Impuesto Corriente	14	18.638,47	10.675,82
6. Otros Cdtos. con Administración Pública	14	0,00	0,00
IV. Invers.Empr.Grupo y Asociadas C/P	8/18	140.035,82	140.035,82
5. Otros Activos Financieros		140.035,82	140.035,82
VII. Efectivo y otros Activos Líquidos		45.841.065,39	22.843.062,84
1. Tesorería		45.841.065,39	22.843.062,84

(*) Cifras reexpresadas



BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2018	2017 (*)
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		758.805.585,92	625.157.780,14
A) PATRIMONIO NETO		674.066.614,28	405.621.348,26
A-1) Fondos Propios		168.037.922,01	131.264.659,75
I. Capital		147.030.142,50	147.030.142,50
1. Capital Escriturado	10	147.030.142,50	147.030.142,50
III. Reservas		6.161.067,06	3.559.610,37
1. Legal y Estatutarias	10	6.160.548,03	3.559.091,34
2. Otras Reservas		519,03	519,03
V. Resultados Ejercicios Anteriores		(84.125.982,54)	(107.539.092,73)
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		(84.125.982,54)	(107.539.092,73)
VI. Otras Aportaciones de Socios		62.199.432,73	62.199.432,73
VII. Resultado del Ejercicio	3	36.773.262,26	26.014.566,88
A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos	11	506.028.692,27	274.356.688,51
B) PASIVO			
Pasivo no corriente		33.503.690,19	151.528.995,54
I. Provisiones a largo plazo	15	11.121.319,67	11.446.884,49
4. Otras Provisiones		11.121.319,67	11.446.884,49
II. Deudas a largo plazo	13	21.095.877,13	139.478.648,33
2. Deudas con entidades de crédito		20.316.723,12	138.472.560,07
5. Otros pasivos financieros		779.154,01	1.006.088,26
IV. Pasivos por Impuesto diferido	14	1.286.493,39	603.462,72
Pasivo corriente		51.235.281,45	68.007.436,34
II. Provisiones a corto plazo	16	0,00	0,00
2. Otras provisiones		0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo	13	5.644.656,54	11.492.244,17
2. Deudas con entidades de crédito		5.640.596,54	11.492.244,17
4. Otros Pasivos financieros		4.060,00	
IV. Deudas con empr.del grupo y asociadas a corto plazo	13,18	58.392,46	171.318,02
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		33.227.355,78	51.438.343,64
1. Proveedores	13	11.511.089,11	10.958.337,86
3. Acreedores varios	13	18.877.005,52	36.424.629,40
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	590.015,32	537.863,09
6. Otras deudas Administraciones Públicas	14	1.982.589,63	3.170.397,35
7. Anticipos de clientes	13	266.656,20	347.115,94
VI. Periodificaciones a corto plazo	16	12.304.876,67	4.905.530,51

(*) Cifras reexpresadas



CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS	Notas de la Memoria	2018	2017
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe Neto de la Cifra de Negocio	17a	12.981.629,69	9.701.473,60
a) Ventas	7	1.002.870,53	(448.294,09)
b) Prestaciones de Servicios		779.479,34	796.040,57
c) Ingresos por arrendamiento	7	11.199.279,82	9.353.727,12
2. Variación existencias prod.terminados y en curso	17b	2.083.450,68	1.676.544,77
4. Aprovisionamientos		(1.710.651,55)	(893.820,63)
a) Consumo de mercaderías	17b	(8.751.988,58)	(1.682.900,98)
b) Consumo materias primas y otras materias consumibles	17b	(690.457,11)	(1.398.139,90)
d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov.	9	7.731.794,14	2.187.220,25
5. Otros Ingresos de Explotación		56.248.237,69	56.460.507,74
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		941.023,12	870.201,02
b) Subv.de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	55.307.214,57	55.590.306,72
6. Gastos de Personal		(13.761.488,83)	(13.947.825,21)
a) Sueldos, Salarios y Asimilados		(10.614.194,47)	(10.524.560,54)
b) Cargas Sociales	17c	(3.147.294,36)	(3.423.264,67)
7. Otros Gastos de Explotación		(11.787.370,61)	(20.074.802,60)
a) Servicios Exteriores		(10.176.181,22)	(12.898.560,13)
b) Tributos		(3.664.485,23)	(4.021.818,98)
c) Pérd., Deterioro y Var.de Provisiones por Operac.Comerc.	8	2.053.645,84	(3.088.621,16)
d) Otros gastos de gestión corriente		(350,00)	(65.802,33)
8. Amortización del Inmovilizado	5,6 y 7	(10.126.928,35)	(9.283.928,77)
9. Imputación Subv.Inmovilizado no Financiero	11	4.161.660,59	3.863.165,89
10. Dotaciones y excesos de Provisiones	17e	(1.337.298,33)	2.182.786,43
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado		3.637.606,14	288.949,23
a) Deterioros y Pérdidas		4.877.423,54	
b) Resultados por Enajenaciones y Otras	17d	(1.239.817,40)	288.949,23
A.1) RESULTADO EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		40.388.847,12	29.973.050,45
14. Ingresos Financieros		246.696,61	276.640,07
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		246.696,61	276.640,07
b2) De terceros		246.696,61	276.640,07
15. Gastos financieros		(3.179.250,80)	(3.932.726,26)
b) Por deudas con terceros		(3.179.250,80)	(3.932.726,26)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		(2.932.554,19)	(3.656.086,19)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A1+A2)		37.456.292,93	26.316.964,26
20. Impuesto sobre Beneficios	14	(683.030,67)	(302.397,38)
A.4) RESULT.EJERC.PROCEDENTE OPERAC.CONTINUADAS (A.3+20)		36.773.262,26	26.014.566,88
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)		36.773.262,26	26.014.566,88



A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACION	Notas de la Memoria	2018	2017
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		37.456.292,93	26.316.964,26
2. Ajustes del resultado		-3.187.925,84	7.506.514,32
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6 y 7	10.126.928,35	9.283.928,77
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8,9	(12.609.217,68)	4.675.031,36
c) Variación de provisiones (+/-)	15 y 16	(716.347,51)	(6.413.594,89)
d) Imputación de subvenciones (-)	11	(4.161.660,59)	(3.863.165,89)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	17.d	1.239.817,40	168.228,78
g) Ingresos financieros (-)		(246.696,61)	(276.640,07)
h) Gastos financieros (+)		3.179.250,80	3.932.726,26
3. Cambios en el capital corriente		(33.850.560,91)	(17.947.126,97)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(15.526.647,49)	(8.379.118,12)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(18.210.987,86)	(9.476.645,29)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(112.925,56)	(91.363,56)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(5.223.203,44)	(14.098.627,33)
a) Pagos de intereses (-)		(2.978.842,65)	(3.957.791,43)
c) Cobros de intereses (+)		246.696,61	276.640,07
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	14	(7.962,65)	(17.198,29)
e) Otros pagos o cobros (-/+)		(2.483.094,75)	(10.400.277,68)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		(4.805.397,26)	1.777.724,28
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION			
6. Pagos por inversiones (-)		(34.305.346,29)	(14.780.939,67)
b) Inmovilizado intangible	5	(1.672,75)	(16.117,25)
c) Inmovilizado material	6	(330.222,09)	(242.163,85)
d) Inversiones inmobiliarias		(33.227.812,83)	(14.522.658,57)
e) Otros activos financieros		(745.638,62)	
7. Cobros por desinversiones (+)		1.060.631,39	1.278.221,50
e) Otros activos financieros		1.060.631,39	1.278.221,50
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(33.244.714,90)	(13.502.718,17)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		184.855.191,14	36.787.715,34
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		184.855.191,14	36.787.715,34
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	(123.807.076,43)	(14.624.111,24)
10. b) Devolución y amortización de		(123.807.076,43)	(14.624.111,24)
b.2. Deudas con entidades de crédito (-)			(14.624.111,24)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)		61.048.114,71	22.163.604,10
E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		22.998.002,55	10.438.610,21
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		22.843.062,84	12.404.452,63
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		45.841.065,39	22.843.062,84



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO

EL 31 de diciembre de 2018

a) Estado de ingresos y gastos reconocido correspondiente al ejercicio 2018

Nº de cuentas		2018	2017 (*)
	A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	36.773.262,26	26.014.566,88
94	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	235.833.664,35	76.189.816,71
	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	240.240.664,35	76.189.816,71
	Otros ajustes	(4.407.000,00)	0
	B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)	235.833.664,35	76.189.816,71
-84	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(4.161.660,59)	(3.863.165,89)
	X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(4.161.660,59)	(3.863.165,89)
	Otros ajustes	0	0
	C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	(4.161.660,59)	(3.863.165,89)
	TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	268.445.266,02	98.341.217,70

(*) Cifras reexpresadas



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 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
E) SALDO FINAL CORREGIDO AÑO 2017	147.030.142,50	3.559.610,37	(107.539.092,73)	62.199.432,73	26.014.566,88	0,00	274.356.688,51	405.621.348,26
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2018	147.030.142,50	3.559.610,37	(107.539.092,73)	62.199.432,73	26.014.566,88	0,00	274.356.688,51	405.621.348,26
I Total ingresos y gastos reconocidos					36.773.262,26		231.672.003,76	268.445.266,02
III Otras variaciones del patrimonio neto		2.601.456,69	23.413.110,19		(26.014.566,88)			0,00
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2018	147.030.142,50	6.161.067,06	-84.125.982,54	62.199.432,73	36.773.262,26	0,00	506.028.692,27	674.066.614,28

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 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
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					26.014.566,88		39.355.049,11	65.369.615,99
III Otras variaciones del patrimonio neto		1.600.651,35	14.405.862,15		(16.006.513,50)	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
AJUSTES POR CORRECCIONES VALORATIVAS							32.971.601,71	32.971.601,71
E) SALDO FINAL CORREGIDO AÑO 2017	147.030.142,50	3.559.610,37	(107.539.092,73)	62.199.432,73	26.014.566,88	0,00	274.356.688,51	405.621.348,26



MADRID

equidad, derechos
sociales y empleo

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

CUENTAS ANUALES



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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. Actividad

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

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

Con fecha 23 de diciembre de 2004 fue aprobada por la Junta General la nueva denominación de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, SA, y la ampliación de su objeto social.

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

El objeto social de la Sociedad recoge los siguientes puntos:

1. La Sociedad, dentro de la competencia general establecida en el art. 25.2.a) de la Ley de Bases de Régimen Local, de acuerdo con las directrices municipales y coordinadas por su Consejo de Administración, podrá llevar a cabo las siguientes funciones:
 - a) Hacerse cargo de las funciones que correspondan al patrimonio del antiguo Patronato Municipal de Vivienda y de la denominada Sección de Viviendas del Departamento de patrimonio del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
 - b) Administrar, gestionar, conservar, mantener, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración General del Municipio, las viviendas, fincas urbanas, conjuntos urbanísticos o terrenos, solares, plazas de garaje y locales, ya hayan sido 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 la Ciudad 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 la 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. Posteriormente, el 20 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento en sesión plenaria, aprobó el nuevo Reglamento de Adjudicación de Viviendas, que fue publicado en el BOCM el 4 de enero de 2019, entrando en vigor el 5 de enero de 2019.
 - 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.
 - 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) La adquisición y enajenación del suelo.
3. Constituye también el objeto social de la Sociedad la prestación de servicios a terceros en materias relacionadas con la vivienda, el urbanismo, las infraestructuras, la sostenibilidad, la eficiencia energética y cualesquiera otras relacionadas, siempre dentro del ámbito de la conservación, mejora y rehabilitación de viviendas y suelo. Estas actividades podrán llevarse a cabo en cualquier ámbito territorial distinto al de la Ciudad de Madrid.
 4. Como medio propio y servicio técnico de la administración del Ayuntamiento de Madrid en los términos reflejados en la normativa de contratación pública, llevará a cabo los trabajos que le encomiende el Ayuntamiento de Madrid y sus organismos autónomos referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente, en los términos que para cada uno de ellos se establezca.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, formadas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 21, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/07, de 16 de noviembre 2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros con dos decimales.

Las cuentas anuales formuladas por los administradores serán sometidas a aprobación por el Accionista Único de la Sociedad, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales (Nota 4.b) e intangibles (Nota 4.a)
- El cálculo de provisiones por deterioro de las inversiones inmobiliarias (Nota 4.d)



- El cálculo de provisiones por riesgos y gastos (Nota 4.s)
- El cálculo de provisiones por deterioro de existencias (Nota 4.j)
- 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 2018 unos resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores de 84,13 millones de euros (107,54 millones de euros en 2017), habiendo obtenido en el ejercicio 2018 un beneficio de 36,77 millones de euros debido principalmente a las subvenciones a la explotación del Ayuntamiento de Madrid por importe de 55,09 millones de euros (52,71 millones en 2017).

Adicionalmente, se han recibido del Ayuntamiento de Madrid subvenciones y donaciones de capital en el ejercicio 2018 por un importe de 175,11 millones de euros (Nota 11).

Se ha aprobado el presupuesto para el año 2019, con un beneficio previsto de 19,51 millones de € con unas subvenciones de explotación y capital por parte del Ayuntamiento, previsto inicialmente en 55,08 millones de € y 77,20 millones de €, 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

El Ayuntamiento de Madrid ha comunicado a la Sociedad en el mes de febrero de 2018 que con fecha 1 de enero de 2017 procedía a dar de baja de su contabilidad los activos que fueron cedidos fiduciariamente a la EMVS en los años 1982 y 1986 para su gestión y por tanto debían ser incorporados en el patrimonio de la Sociedad.

En el año 2018 la Sociedad ha procedido a la tasación de los elementos cedidos para su incorporación en las cuentas de inversiones inmobiliarias.

Debido a que la incorporación debió haberse realizado en el año 2017 pero la comunicación a la Sociedad se ha producido en el año 2018, se ha corregido de forma retroactiva el error, modificando las cifras comparativas a 31 de diciembre de 2017.

La valoración de los activos cedidos fiduciariamente que se han incorporado en las cuentas ha sido la siguiente:

Valor de los Terrenos cedidos:	29.549.142,56 €
Valor de las construcciones:	11.408.197,14 €
Valor total incorporado	40.957.339,70 €

Puesto que la Sociedad lleva gestionando los activos desde el año 1982 se ha considerado una amortización acumulada por los 36 años de gestión hasta su incorporación en el activo en el año 2018.

Por tanto, el efecto en las cuentas formuladas del año 2017 ha sido la incorporación del valor de los activos en el Balance, minorado en el efecto de la amortización de 35 años.

Los efectos de estas correcciones valorativas han sido las siguientes:

Balance-Activo no corriente	CCAA 31/12/2017	Incorporación de titularidades fiduciarias	CCAA 2017 Reexpresado
Inversiones inmobiliarias			
1.- Terrenos	105.105.124,81	29.549.142,56	134.654.267,37
2.- Construcciones	426.838.776,68	11.408.197,14	438.246.973,82
2.1.- Deterioro	(6.198.292,53)		(6.198.292,53)
2.2.- Amortización acumulada construcciones	(131.320.309,14)	(7.985.737,99)	(139.306.047,13)
Total construcciones	289.320.175,01	3.422.459,15	292.742.634,16
3.- Inmovilizado en curso y anticipos	9.343.259,58		9.343.259,58
Total	403.768.559,40	32.971.601,71	436.740.161,11



Esta corrección valorativa del año 2017 afecta al Patrimonio Neto de la Sociedad incrementando las subvenciones de capital en el mismo importe incorporado en el Activo, es decir, en 32.971.601,71 €.

Patrimonio neto 2017	CCAA 31/12/2017	Incorporación de Titularidades Fiduciarias	CCAA 2017 Reexpresado
Capital	147.030.142,50		147.030.142,50
Reservas	3.559.610,37		3.559.610,37
Resultados ejercicios anteriores	(107.539.092,73)		(107.539.092,73)
Otras Aportaciones Socios	62.199.432,73		62.199.432,73
Resultado del ejercicio	26.014.566,88		26.014.566,88
Subvenciones, Donaciones y Legados Recibidos	241.385.086,80	32.971.601,71	274.356.688,51
TOTAL	372.649.746,55	32.971.601,71	405.621.348,26

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

Pérdidas y Ganancias (Beneficio)

Total

Euros

36.773.262,26

36.773.262,26

DISTRIBUCIÓN

A Reserva legal

A resultados negativos de ejercicios anteriores

Total

3.677.326,23

33.095.936,03

36.773.262,26



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 y material

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

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

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

Sociedad como arrendatario

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

Sociedad como arrendador

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

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 mientras sus circunstancias socioeconómicas no se vean modificadas, 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 están registrados por su valor nominal. 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 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.

A lo largo del año 2018 se ha registrado el cambio de uso de todos los elementos contabilizados como productos terminados, traspasándose por tanto el valor contable y su deterioro a cuentas de inversiones inmobiliarias.

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 de capital no reintegrables:

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

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



k.2) Subvenciones de carácter reintegrables:

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

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

l) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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.

Los ingresos por arrendamientos se reconocen con la emisión del recibo correspondiente.

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 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.



s) 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 2018 y 2017 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Compras	Saldo final
<u>Ejercicio 2018</u>			
Aplicaciones informáticas	2.252.734,88	1.672,75	2.254.407,63
Total	2.252.734,88	1.672,75	2.254.407,63

Cuenta	Saldo inicial	Compras	Saldo final
<u>Ejercicio 2017</u>			
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



La variación durante los ejercicios 2018 y 2017 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldo final
Ejercicio 2018				
Aplicaciones informáticas	(2.212.168,89)	0,00	(15.742,76)	(2.227.911,65)
Total	(2.212.168,89)	0,00	(15.742,76)	(2.227.911,65)

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)

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2018 y 2017 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2018		
Aplicaciones informáticas	40.565,99	26.495,98
Total	40.565,99	26.495,98

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

Al cierre del ejercicio 2018 el valor de los elementos del inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y que siguen en uso, expresados en euros asciende a 2.190.342,63 euros.

**6. Inmovilizado material**

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2018 y 2017 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2018				
Terrenos y construcciones	23.327.556,54			23.327.556,54
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	766.517,35	37.860,31		804.377,66
Equipos informáticos	3.206.041,21	292.361,78		3.498.402,99
Total	27.300.115,10	330.222,09	0,00	27.630.337,19

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

La variación durante los ejercicios 2018 y 2017 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2018				
Terrenos y Construcciones	(1.964.390,72)	(165.896,08)		(2.130.286,80)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(634.706,49)	(19.895,21)		(654.601,70)
Equipos informáticos	(2.987.607,92)	(99.160,00)		(3.086.767,92)
Total	(5.586.705,13)	(284.951,29)	0,00	(5.871.656,42)

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



Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2018 y 2017 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2018		
Terrenos y Construcciones	21.363.165,82	21.197.269,74
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	131.810,86	149.775,96
Equipos Informáticos	218.433,29	411.635,07
Total	21.713.409,97	21.758.680,77

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

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor de coste por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017
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 2018 y 2017 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 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	435.682,14	353.515,07
Equipos Informáticos	2.943.269,45	2.943.269,45
Total	3.378.951,59	3.296.784,52



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 2018 y 2017 es suficiente.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2018 como a 31 de diciembre de 2017 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 2018 ni en el ejercicio 2017.

7. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2018 y 2017 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

2018	Saldo inicial	Aportaciones del Ayuntamiento	Traspaso desde Existencias	Adquisiciones	Ventas	Amortización	Deterioros	Reclasificación	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	134.654.267,37	55.208.914,70	6.558.270,70	69.113,16	(209.287,28)			5.922.955,41	202.204.234,06
Construcciones	438.246.973,82	10.147.087,60	28.681.537,95	3.258.852,76	(3.055.988,40)			(5.922.955,41)	471.355.508,32
Total valor de adquisición	572.901.241,19	65.356.002,30	35.239.808,65	3.327.965,92	(3.265.275,68)	0,00	0,00	0,00	673.559.742,38
Amortización acumulada Construcciones	(139.306.047,13)	(228.163,94)				(8.764.338,97)			(148.298.550,04)
Deterioro construcciones	(6.198.292,53)						4.877.423,54	(14.765.092,26)	(16.085.961,25)
Total valor neto	427.396.901,53	65.127.838,36	35.239.808,65	3.327.965,92	(3.265.275,68)	(8.764.338,97)	4.877.423,54	(14.765.092,26)	509.175.231,09
Construcción en curso para alquiler	9.343.259,58			26.386.036,52					35.729.296,10
TOTAL	436.740.161,11	65.127.838,36	35.239.808,65	29.714.002,44	(3.265.275,68)	(8.764.338,97)	4.877.423,54	(14.765.092,26)	544.904.527,19
2017	Saldo inicial	Aportaciones del Ayuntamiento	Traspaso desde Existencias	Adquisiciones	Ventas	Amortización	Deterioros	Reclasificación	Saldo Final (*)
Terrenos y bienes naturales	73.462.392,46	41.663.443,95	19.553.044,06		(24.613,10)				134.654.267,37
Construcciones	369.164.806,76	13.007.189,42	57.209.148,52		(1.134.170,88)				438.246.973,82
Total valor de adquisición	442.627.199,22	54.670.633,37	76.762.192,58	0,00	(1.158.783,98)	0,00	0,00	0,00	572.901.241,19
Amortización acumulada Construcciones	(122.397.167,52)	(7.985.737,99)			110.354,21	(9.033.495,83)			(139.306.047,13)
Deterioro construcciones	(1.046.688,72)						457.178,01	(5.608.781,82)	(6.198.292,53)
Total valor neto	319.183.342,98	46.684.895,38	76.762.192,58	0,00	(1.048.429,77)	(9.033.495,83)	457.178,01	(5.608.781,82)	427.396.901,53
Construcción en curso para alquiler	1.317.853,50			8.025.406,08					9.343.259,58
TOTAL	320.501.196,48	46.684.895,38	76.762.192,58	8.025.406,08	(1.048.429,77)	(9.033.495,83)	457.178,01	(5.608.781,82)	436.740.161,11

*) cifras reexpresadas (nota 2.h)



a) Principales movimientos 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 2018 corresponden principalmente al traspaso por importe de 5.585.886,67 de euros (más 972.384,03 € en concepto de IVA) de terrenos desde existencias a terrenos de inversiones inmobiliarias y 26.140.111,59 euros (más 2.541.426,36 euros en concepto de IVA) de productos terminados de existencias 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 traspasaron 18.407.342,86 euros y 56.240.151,33 euros respectivamente.

Durante el año 2018 se han realizado 21 adquisiciones de viviendas en el mercado secundario por un importe de 2.923.467,37 euros.

Además, durante el ejercicio 2018 el Ayuntamiento de Madrid ha cedido terrenos para la construcción de promociones en alquiler por importe de 55.208.914,70 de euros, que se han incorporado a la cifra de terrenos de las inversiones inmobiliarias y un edificio sito en el Paseo de la Dirección por importe de 10.147.087,60 que se ha incorporado a un mayor valor de valor de las construcciones de las Inversiones Inmobiliarias del ejercicio (Nota 11).

Por otro lado, en el año 2018 la Sociedad ha cedido al Ayuntamiento de Madrid el uso gratuito de 27 locales comerciales por un plazo de 10 años sin contraprestación. El valor contable de estos locales se ha dado de baja a lo largo del ejercicio, así como su amortización acumulada y su deterioro por un importe total de 442.601,44 euros.

El valor contable de los locales comerciales cedidos al Ayuntamiento asciende a:

- Valor contable	1.295.549,00 euros
- Amortización acumulada	90.454,16 euros
- Deterioro	762.493,40 euros
- Importe Total	442.601,44 euros

La baja contable de dichos locales comerciales procede de inversiones inmobiliarias por importe de 215.951,91 euros y 226.649,53 euros de existencias.

En el año 2018 la Sociedad ha realizado una valoración de sus activos con el fin de comprobar si el valor contable de los mismos se adecúa al valor de mercado por si fuera necesario realizar un deterioro sobre el valor de los mismos.



La conclusión de dicho análisis ha sido la siguiente:

- El importe de los deterioros traspasados durante el año 2018 desde existencias a inversiones inmobiliarias ha sido de 14.765.092,26 euros. Esta cantidad, sumada a los 6.198.292,53 euros de deterioro de las inversiones inmobiliarias con la que se cerró el ejercicio 2017 hace que el deterioro total de los activos antes de la valoración realizada en 2018 ascendiese a 20.963.384,79 euros.
- Por las ventas realizadas durante el ejercicio y la cesión de locales comerciales al Ayuntamiento de Madrid se han dado de baja deterioros en inversiones inmobiliarias por importe de 373.771,03 euros.
- Por la valoración de activos realizada en el año 2018 se ha concluido que entre los deterioros realizados en el ejercicio y el exceso del deterioro de años anteriores hay una variación de exceso por importe de 4.503.652,51 euros.
- El deterioro final de las inversiones inmobiliarias asciende a 16.085.961,25 de euros.

Distribución del deterioro	Deterioro
Viviendas	0,00
Aparcamientos	(14.640.290,58)
Locales	(1.445.670,67)
Total	(16.085.961,25)

b) Resultado por enajenaciones

En el ejercicio de 2018, se han dado de baja por ventas las inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 3.265.275,68 euros (1.180.141,21 euros en 2017) resultando una pérdida por importe de 1.239.817,40 euros (pérdida en 2017 por importe de 168.228,78 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 2018 y 2017 es la siguiente:

Cuenta	2018				
	Terrenos	Construcción	Deterioro	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	202.204.234,06	443.787.168,40	0,00	(144.914.105,17)	501.077.297,29
Aparcamientos		21.797.951,59	(14.640.290,58)	(1.341.108,22)	5.816.552,79
Locales		5.770.388,29	(1.445.670,67)	(2.043.336,61)	2.281.381,01
Total	202.204.234,06	471.355.508,28	(16.085.961,25)	(148.298.550,00)	509.175.231,09

Cuenta	2017				
	Terrenos	Construcción	Deterioro	Amortización acumulada	TOTAL
Viviendas	105.105.124,81	413.418.078,82	(6.198.292,53)	(128.834.080,51)	383.490.830,59
Aparcamientos		9.645.441,87		(1.465.407,21)	8.180.034,66
Locales		3.775.255,99		(1.020.821,42)	2.754.434,57
Total	105.105.124,81	426.838.776,68	(6.198.292,53)	(131.320.309,14)	394.425.299,82

Los ingresos y gastos derivados de la gestión de estos activos ha sido la siguiente:

- Ingresos:

En los ejercicios 2018 y 2017 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron 11.199.279,82 euros y 9.353.727,12 euros respectivamente.

- Gastos:

En los ejercicios 2018 y 2017 los gastos derivados de inversiones inmobiliarias ascendieron a 8.496.252 euros y 11.546.434,20 euros respectivamente.

d) Otra información

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

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, es de 37.237.634,83 euros y 39.297.443,48 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 98.736.080,33 euros (83.125.887,01 euros al cierre del ejercicio 2017).

Durante el ejercicio 2018 y 2017 no se han capitalizado gastos financieros.



Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 existen elementos de inmovilizado por un importe de 64.413.261,21 euros y 128.731.707,56 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 2018 y 2017 de la siguiente manera:

	2018	2017
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a terceros	6.888.684,29	5.023.027,50
Fianzas entregadas y pagos anticipados	1.078.800,15	333.161,53
Total activos financieros a largo plazo	7.967.484,44	5.356.189,03
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	94.073.012,79	78.554.327,95
Creditos a empresas del grupo (Nota 18)	140.035,82	140.035,82
Total activos financieros a corto plazo	94.213.048,61	78.694.363,77

El detalle de los créditos a terceros a largo plazo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Clientes a Largo Plazo	2018	2017
Coste	8.177.450,48	9.238.081,87
Provisión (Nota 8.b)	(1.288.766,19)	(4.215.054,37)
Saldo al cierre del ejercicio	6.888.684,29	5.023.027,50

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 previsión por insolvencias.



El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

Clientes y deudores varios a corto plazo	2018	2017
Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	3.793.109,54	2.416.021,85
Clientes, Empresa Grupo y Asociadas (Nota 8)	89.830.726,63	75.264.651,94
Deudores Varios	328.078,42	760.040,56
Otros créditos con Admo. Públicas	18.638,47	10.675,52
Personal	121.098,20	113.613,60
Total	94.091.651,26	78.565.003,47

El detalle de los “clientes, ventas y prestación de servicios” al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2018	2017
Coste	13.443.652,27	10.622.041,43
Provisión (Nota 8.b)	(9.650.542,73)	(8.206.019,58)
Saldo al cierre del ejercicio	3.793.109,54	2.416.021,85



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 2018 y 2017, 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 2018	706,90	589,31	534,52	531,22	5.815,50	8.177,45
Total	706,90	589,31	534,52	531,22	5.815,50	8.177,45

Cuenta	2018	2019	2020	2021	resto	Total
Créditos a terceros 2017	785,00	756,00	612,00	555,00	6.530,08	9.238,08
Total	785,00	756,00	612,00	555,00	6.530,08	9.238,08

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 2018 y 2017, expresadas en euros, han sido las siguientes:

Cuenta	2018			2017		
	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
Clientes y partidas a cobrar l/p	4.215.054,37	(2.926.288,18)	1.288.766,19	2.313.586,74	1.901.467,63	4.215.054,37
Clientes y partidas a cobrar c/p	8.206.019,58	1.444.523,15	9.650.542,73	7.619.676,10	586.343,48	8.206.019,58

La provisión por deterioro de clientes y partidas a cobrar a largo Plazo se ha determinado en función del índice medio de devolución para aquellos créditos pendientes de vencer. La estimación de impago de estos créditos se ha estimado en un 15,76%.

Para los créditos a cobrar de clientes y partidas a cobrar a corto plazo la dotación se realiza sobretodos los recibos impagados con una antigüedad superior a 6 meses.



Durante el ejercicio 2018 se ha dotado una provisión por recibos impagados por importe de 1.444.523,15 euros (586.343,48 € en 2017) y una aplicación de la provisión de clientes a largo plazo por importe de 2.926.288,18 euros (en 2017 se dotaron 1.901.467,63 euros).

9.- Existencias

El detalle de las existencias está 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 ha traspasado la totalidad de los productos terminados (viviendas, locales comerciales y plazas de garaje) durante el ejercicio 2018.

El desglose en 2018 y 2017 es el siguiente:

Descripción	2018	2017
Suelo	87.970.052,55	96.573.237,51
Terrenos rústicos	26.707.390,04	26.704.827,22
Terrenos industriales urbanizables	18.814.528,12	18.814.528,12
Solares	42.448.134,39	51.053.882,17
Promociones en curso		133.723,77
Edificios construidos viviendas		15.217.112,93
Edificios construidos garajes		12.413.683,62
Edificios construidos locales		2.010.956,09
Anticipo a Proveedores	198.068,43	
Total	88.168.120,98	126.348.713,92
Provisión depreciación terrenos y solares	(44.393.541,25)	(50.662.184,20)
Provisión depreciación productos terminados		(16.228.243,45)
Provisión depreciación productos en curso		
Total provisión depreciación	(44.393.541,25)	(66.890.427,65)
Total Neto	43.774.579,73	59.458.286,27

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 2018 se ha traspasado al epígrafe de inversiones inmobiliarias 31.725.998,26 euros (69.396.778,73 euros en 2017) 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).



Con la reclasificación de inmuebles desde existencias a inversiones inmobiliarias se emite la correspondiente factura de autoconsumo con la repercusión del IVA, de manera que la incorporación de los activos en la cuenta de inversiones inmobiliarias se realiza por el valor del activo más el IVA aplicado. La incorporación realizada en 2018 ha ascendido a 35.239.808,65 euros.

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

2018	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Reversión por ventas	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias terrenos y solares	(50.662.184,20)	4.247.702,66	(2.348.783,01)	4.369.723,30	0,00	(44.393.541,25)

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

El importe de las reversiones del ejercicio 2018 corresponde a excesos de deterioros de terrenos por importe de 4.247.702,66 euros y a dotaciones por menor valor de las tasaciones por importe de 2.348.783,01 euros.

Los saldos y movimientos de las correcciones por deterioro de las existencias de productos terminados y productos en curso habidos durante los ejercicios 2018 y 2017, expresados en euros, han sido los siguientes:

2018	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Reversión por ventas	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias	(16.228.243,45)	0,00	0,00	1.463.151,19	14.765.092,26	0,00

2017	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Reversión por ventas	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias	(21.837.025,23)	0,00	0,00	0	5.608.781,78	(16.228.243,45)

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 14.765.092,26 euros.

El cálculo del deterioro de los terrenos en 2018 se ha realizado mediante la comparación entre el valor contable de los terrenos a diciembre de 2018 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 2018 y 2017.

Al realizarse el traspaso de todos los productos terminados desde existencias a inversiones inmobiliarias no existen garantías sobre edificios, obras en curso y solares incluidos en existencias (Nota 13.1). A 31 de diciembre de 2018 no existen garantías asociadas a elementos de las existencias, 19.758.224 euros al cierre del ejercicio 2017.

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 2018 y 2017 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 2018
Ayto. de Madrid	Local (746)	273.041.774,36	240.240.664,35	(4.111.660,59)	(4.407.000,00)	504.763.778,12
Cdad. de Madrid	Autonómica (746)	1.314.914,15		(50.000,00)		1.264.914,15
Total		274.356.688,51	240.240.664,35	(4.161.660,59)	(4.407.000,00)	506.028.692,27

Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final 2017 (*)
Ayto. de Madrid	Local (746)	200.676.326,66	76.189.816,71	(3.824.369,01)		273.041.774,36
Cdad. de Madrid	Autonómica (746)	1.353.711,03		(38.796,88)		1.314.914,15
Total		202.030.037,69	76.189.816,71	(3.863.165,89)	0,00	274.356.688,51

(*) cifras reexpresadas

El total de subvenciones de capital recibidas en 2018 asciende a 240.468.828,30 euros, de los cuales 65.356.002,30 euros han sido en cesiones gratuitas de bienes y 175.112.826,00 euros en subvenciones de capital.

Como se indica en la nota 7.a) la Sociedad ha recibido en el ejercicio 2018, mediante cesión gratuita, terrenos para la construcción de promociones en alquiler por importe de 55.208.914,70 euros., y un edificio de 70 viviendas y 81 plazas de garaje sito en el Pº de la Dirección por importe de 10.147.087,60 euros.

Además, se ha hecho una corrección retroactiva del ejercicio 2017, para incorporar la valoración de los activos cedidos fiduciariamente que han sido cedidos del Ayuntamiento de Madrid a la Sociedad. (Véase nota 2. h)



El resto de las subvenciones de capital recibidas durante el ejercicio 2018 han sido para las siguientes actuaciones:

Financiación promoción de edificios en alquiler	53.679.838,78
Financiación del IVA de promociones con cambios de uso	4.747.543,22
Cancelación de la gran parte de los préstamos	112.356.829,00
Compra de vivienda para el realojo de Cañada Real	1.800.000,00

Los fondos destinados a financiar Inversiones financieramente sostenibles son los siguientes:

District Heating	1.288.615,00
Recogida de neumáticos (RNRU)	300.000,00
Tres Peces, 9	440.000,00
Edificio OSRAM	500.000,00

Adicionalmente, durante el ejercicio 2018 la Sociedad ha recibido de su accionista único, el Ayuntamiento de Madrid, subvenciones de explotación por importe de 58.077.706,05 euros para los siguientes conceptos:

Financiación Programas Ayuda Alquiler	53.102.383,00
Financiación contratos servicios de intermediación social	781.000,00
Proyecto Revitalización comercial Monte del Arte	200.000,00
Financiación realojo núcleo chabolista "El Gallinero"	26.715,05
Alojamientos temporales en Polígono Industrial Vallecas	804.540,00
FRT Intermediación social Fuencarral-El Pardo	200.000,00
FRT Obras suelo dotacional Calle Caronte en Carabanchel	506.000,00
FRT Rehabilitación Iglesia Maris Stella (Usera)	2.457.068,00

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 2018 la Sociedad tiene contabilizados 12.304.876,67 € 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 2017 la Sociedad recibió de su Accionista Único, el Ayuntamiento de Madrid, subvenciones de explotación por importe de 56.427.383,04 euros.

Durante el ejercicio 2018, se ha traspasado de subvención de capital a subvención de explotación 4.407.000,00 euros. Este importe corresponde a partidas que nos habían sido concedidas en el ejercicio 2016 para compra de viviendas de varios distritos y que actualmente se han destinado a otras actuaciones:

Obra dotacional Calle Caronte en distrito Carabanchel	857.000,00
Remodelación Colegio Santa Marta Bobio en San Blas	700.000,00



Servicio de intermediación social en Vicálvaro	500.000,00
Pista deportiva en Villaverde	350.000,00
Intermediación social Villaverde	1.000.000,00
Reformas de locales de Villaverde	500.000,00
Auditorio Parque Plata y Castañar en Villaverde	500.000,00

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 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 2018 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Débitos y partidas a pagar a largo plazo	20.316.723,12	138.472.560,07	779.154,01	1.006.088,26	21.095.877,13	139.478.648,33
Débitos y partidas a pagar a corto plazo	5.644.656,54	11.492.244,17	31.303.158,61	48.439.264,31	36.947.815,15	59.931.508,48
	25.961.379,66	149.964.804,24	32.082.312,62	49.445.352,57	58.043.692,28	199.410.156,81

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Deudas con entidades de crédito	20.316.723,12	138.472.560,07			20.316.723,12	138.472.560,07
Otros pasivos financieros			779.154,01	1.006.088,26	779.154,01	1.006.088,26
Pasivos financieros no corrientes	20.316.723,12	138.472.560,07	779.154,01	1.006.088,26	21.095.877,13	139.478.648,33
Deudas con entidades de crédito	5.640.596,54	11.492.244,17			5.640.596,54	11.492.244,17
Otros pasivos financieros (Nota 13.2)			4.060,00		4.060,00	
Deudas con Empr. del Grupo y asociadas (Nota 19)			58.392,46	171.318,02	58.392,46	171.318,02
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			31.244.766,15	48.267.946,29	31.244.766,15	48.267.946,29
Pasivos financieros corrientes	5.640.596,54	11.492.244,17	31.307.218,61	48.439.264,31	36.947.815,15	59.931.508,48
Total pasivos financieros	25.957.319,66	149.964.804,24	32.086.372,62	49.445.352,57	58.043.692,28	199.410.156,81

13.1 Deudas con entidades de crédito



Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo con Entidades de Crédito”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2018	2017
Deudas con entidades de crédito a LP	20.316.723,12	138.472.560,07
Total	20.316.723,12	138.472.560,07

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo con Entidades de crédito”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2018	2017
Deudas con entidades de crédito a CP	5.605.032,52	11.256.272,00
Intereses devengados no vencidos	35.564,02	235.972,17
Total	5.640.596,54	11.492.244,17

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	2020	2021	2022	2023	resto	Total
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	3.361.805,64	8.994.291,51	2.392.784,39	1.209.165,49	4.358.676,09	20.316.723,12
Total	3.361.805,64	8.994.291,51	2.392.784,39	1.209.165,49	4.358.676,09	20.316.723,12

Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado medio para los ejercicios 2018 y 2017, del 2,20% y 2,32% 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 2018 y 2017:



2018

ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
BANCO SANTANDER, SA.	5.625.612,56	0,00
BANKIA, SA.	5.491.519,00	0,00
NCG BANCO, SA.	1.287.920,94	0,00
CAIXABANK, SA.	2.015.936,43	0,00
BBVA, SA.	9.434.556,62	0,00
IBERCAJA BANCO, SA.	1.669.912,86	0,00
UNICAJA BANCO, SA.	396.297,23	0,00
TOTAL	25.921.755,64	0,00

ACTUALIZACIÓN DEUDA SEGÚN NPGC

CAPITAL VIVO Y DISPONIBLE

VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	8.636.243,38	33,32%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	451.824,15	1,74%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	414.787,95	1,60%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	2.429.435,27	9,37%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	470.365,11	1,81%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	0,00	0,00%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	7.212.932,17	27,83%
POLIZAS	680.555,05	2,63%
SEDES EMVS	5.625.612,56	21,70%
TOTAL	25.921.755,64	100,00%



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.	24.690.182,20	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
TOTAL	149.728.832,07	0,00

ACTUALIZACION 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 INTEGRACION 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%
POLIZAS	2.513.888,29	1,68%
SEDES EMVS	7.256.102,71	4,85%
TOTAL	149.728.832,07	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, 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. Las fianzas depositadas a corto plazo, se corresponde a PROVIVIVIENDA en concepto de retención por los servicios prestados por el proyecto de intermediación social del distrito de Fuencarral-El Pardo.

	A LARGO PLAZO		A CORTO PLAZO	
	2018	2017	2018	2017
Fianzas	779.154,01	1.006.088,26	4.060,00	0,00
Total	779.154,01	1.006.088,26	4.060,00	0,00

14 -Situación fiscal

El detalle de este epígrafe en los ejercicios 2018 y 2017 expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldos deudores 2018	Saldos acreedores 2018
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido		504.075,78
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas		315.789,79
Organismo de la Seguridad Social		300.278,82
Otros		862.445,24
Hacienda Pública por Impto. S/Sociedades	18.638,47	
Total	18.638,47	1.982.589,63

Cuenta	Saldos deudores 2017	Saldos acreedores 2017
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido		32.675,43
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas		312.650,03
Organismo de la Seguridad Social		290.546,10
Otros		2.534.525,79
Hacienda Pública por Impto. S/Sociedades	10.675,82	
Total	10.675,82	3.170.397,35

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 recoge los ingresos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades realizados durante el año 2018 por importe de 7.962,65 euros, más el importe pendiente de devolución del ejercicio 2017 por importe de 10.675,82 euros.



La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2018 y 2017 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

2018	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Resultado del ejercicio antes de impuestos	37.456.292,93			
Ajuste gastos financieros		(9.872.957,31)		
Ajuste 30% amortización ejercicio		(392.825,35)		
Deterioro créditos deudores	1.288.766,19	(1.709.381,14)		
Deterioro inversiones inmobiliarias	3.462.427,85	(589.510,71)		
Pérdidas inmovilizado material	1.500.051,08			
Otros gastos no deducibles	103.474,48			
TOTAL AJUSTES	6.354.719,60	(12.564.674,51)		
Base imponible (con ajustes)	31.246.338,02			
Compensación 70% bases imponibles negativas		(21.872.436,61)		
Base imponible (resultado fiscal)	9.373.901,41			
Tipo gravamen 25%	2.343.475,35			
Bonificación 99%		(2.320.040,60)		
Deducción reversión limitación amortiza (5%) (2017)		(7.096,38)		
Deducción reversión limitación amortiza (5%) (2018)		(16.338,37)		
Cuota del ejercicio	0,00			
Retenciones y pagos a cuenta		(7.962,65)		
Cuota a ingresar/ (devolver)		(7.962,65)		

2017	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Resultado del ejercicio	26.316.964,26			
Ajuste gastos financieros		(6.849.731,53)		
Ajuste 30% amortización ejercicio		(392.825,35)		
Deterioro créditos deudores				
Otros gastos no deducibles	70.837,35	(457.178,01)		
TOTAL AJUSTES	70.837,35	(7.699.734,89)		
Base imponible (con ajustes)	18.688.066,72			
Compensación 70% bases imponibles negativas		(13.081.646,70)		
Base imponible (resultado fiscal)	5.606.420,02			
Tipo gravamen 25%	1.401.605,01			
Bonificación 99%		(1.387.588,95)		
Deducción reversión limitación amortiz (5%)		(14.016,05)		
Cuota del ejercicio	0,00			
Retenciones y pagos a cuenta		(10.675,82)		
Cuota ingresar/(devolver)		(10.675,82)		



El importe de las retenciones y pagos a cuenta a 31 de diciembre de 2018 asciende a 7.962,65 euros (10.675,82 euros a 31 de diciembre de 2017) 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 2019.

Para el cálculo del Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 2018, son las siguientes:

AÑO 2018	Compensadas en el ejercicio	Pendiente de compensar
Pérdida año 2008	2.970.501,84	0,00
Pérdida año 2009	18.901.934,77	20.509.523,75
Pérdida año 2011	0,00	26.500.632,98
Pérdida año 2012	0,00	9.286.774,32
Total	21.872.436,61	56.296.931,05

Al 31 de diciembre de 2018 la Sociedad tiene diferencias temporarias sin activar correspondiente a la no deducibilidad de los gastos financieros y de la amortización contable del inmovilizado e inversiones inmobiliarias por importe de 36.347.399,37 euros (41.170.934,02 euros en 2017).

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

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. En el ejercicio 2018, el



importe de los pasivos por impuesto diferido asciende a 683.030,67€. El importe total de los activos por impuesto diferidos en 2017 ascendieron a 104.401,11€ y el de los pasivos por impuesto diferido a 603.462,72€ 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 2018 y 2017, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Pagos	Saldo final 2018
<u>No Corrientes:</u> Litigios y otras responsabilidades	11.446.884,49	3.201.307,40	(1.864.009,07)	(1.662.863,15)	11.121.319,67
Total	11.446.884,49	3.201.307,40	(1.864.009,07)	(1.662.863,15)	11.121.319,67

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Pagos	Saldo final 2017
<u>No Corrientes:</u> Litigios y otras responsabilidades	16.607.108,04	2.777.922,44	(3.717.877,98)	(4.220.268,01)	11.446.884,49
Total	16.607.108,04	2.777.922,44	(3.717.877,98)	(4.220.268,01)	11.446.884,49

La dotación global por litigios y otras responsabilidades se mantiene, debido a que los pagos 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 y los exceso de provisiones dotadas en ejercicios anteriores suman casi el mismo importe que lo dotado en el ejercicio, por nuevos litigios.

A 31 de diciembre de 2018 el importe de la dotación por riesgos derivados de litigios pendientes de resolución, asciende a 11.121.319,67 euros.

Las dotaciones más elevadas corresponden a las siguientes reclamaciones:

- IMASATEC, SA. (Prom Vallecas 2) 2.508.853,17 €
- C.P. Vallecas 46 121.785,45 €
- Aparejo Oficina Técnica, S.L. (varias promociones) 86.326,38 €
- ASCH Infraestructura y Serv, S.A. (Vallecas 21) 90.436,70 €
- ASCH Infraestructura y Serv, S.A. (Carabanchel 24) 45.856,76 €
- C.P. Playa de Barlovento, 25 50.503,06 €



- Otras promociones 297.545,88 €

En el ejercicio 2018 la Sociedad ha aplicado 1.864.009,07 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 1.662.863,15 €. Las dotaciones realizadas han ascendido a 3.201.307,40 €.

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 2018 y 2017 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 2018, la Sociedad tiene concedidos avales bancarios a favor de terceros por un importe de avales 362.869,91 euros (362.869,91 euros al cierre del ejercicio 2017) 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. Periodificaciones a corto plazo

A 31 de diciembre de 2018 el saldo del epígrafe de “Periodificaciones a corto plazo” por importe de 12.304.876,67 euros 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).

17. 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	2018	2017
Venta de Viviendas	140.760,69	(834.061,98)
Venta de Locales	220.877,84	385.767,89
Venta de Garajes	(75.000,00)	0,00
Venta de suelo	716.232,00	0,00
Alquileres	11.199.279,82	9.353.727,12
Prestación de servicios	779.479,34	796.040,57
Total	12.981.629,69	9.701.473,60

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

Las ventas de viviendas se han realizado en la Colonia de Ntra. Sra. De las Victorias tras el acuerdo alcanzado como consecuencia de la sentencia dictada a favor de los residentes de la Colonia, plazas de garajes han registrado un saldo negativo debido a ajustes realizados de ejercicios anteriores y en venta de locales se ha realizado la venta de tres locales comerciales en la promoción de Carabanchel 27 que tenían contrato formalizado de alquiler con opción de compra.

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

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2018	2017
Promociones en curso		
Compras	690.457,11	1.398.139,90
Variación de Existencias	(2.083.450,68)	(3.074.684,67)
Consumo terrenos y solares		
Compras	15.079,83	13.644,04
Consumo terrenos y solares	8.736.908,75	1.669.256,94
Total Variación terrenos	8.751.988,58	1.682.900,98

Las compras de promociones en curso del ejercicio 2018 corresponden a las obras realizadas en la ejecución de los proyectos financiados con fondos de reequilibrio territorial.

Se han iniciado los trabajos para la rehabilitación de la Iglesia Maris Stella en el distrito de Usera, se han acondicionado las cocinas en un local del mercado de San Fernando en Lavapiés para la realización de talleres de cocina agroecológica, se ha procedido a la instalación de nuevos bancos en el barrio de Lavapiés.

Se ha realizado la instalación de una estructura dotacional para alojamientos temporales en la parcela -PC4647-96 de Vallecas para dar cobertura a situaciones de emergencia social por situaciones de extrema vulnerabilidad de personas que precisan de acogida temporal ante situaciones de emergencia socio-residencial de cara al inicio de la Campaña Municipal contra el Frio.

Se ha elaborado el proyecto de ejecución de las plazas denominadas AyC de Moratalaz para el rediseño de los usos y equipamientos y la creación de zonas estanciales y áreas de juegos. También, se ha realizado el proyecto de instalación de un edificio temporal para albergar actividades comunitarias y eventos en La Cañada Real y se han iniciado los trabajos para la construcción de una pista deportiva en el Barrio de Butarque (C/Ganados del Salobral, 3) en el distrito de Villaverde.

La realización de estos trabajos ha ascendido a 690.457,11 euros.

Las compras de terrenos del ejercicio por importe de 15.079,83 euros corresponden principalmente a un pago de derramas en el ámbito de Villa de Vallecas.



c) Cargas sociales

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2018	2017
Seguridad Social cargo empresa	2.804.142,61	3.046.168,97
Otras cargas sociales	343.151,75	377.095,70
Total	3.147.294,36	3.423.264,67

d) Resultados por enajenaciones

En el ejercicio de 2018, se han vendido inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 3.265.275,68 euros (1.180.141,21 euros en 2017) resultando una pérdida por importe de 1.239.817,40 euros (pérdida en 2017 por importe de 168.228,78 euros) (Nota 7.b).

e) Dotaciones y Excesos de provisiones

La Sociedad ha aplicado dotaciones de ejercicios anteriores en 1.864.009,07 euros, ha pagado sentencias y acuerdos derivados de pleitos de ejercicios anteriores por importe de 1.662.863,15 euros y ha dotado 3.201.307,40 euros por nuevos pleitos contra la Sociedad en 2018 (Nota 15.1).

La provisión por responsabilidades ha pasado de 11.446.884,49 euros en 2017 a 11.121.319,67 euros en 2018.

Tras una revisión exhaustiva realizada en el ejercicio 2018 sobre los importes pendientes de pago de clientes a largo plazo se ha concluido que el deterioro de estos créditos se establecía en un 15,76% sobre las cantidades pendientes de pago, pasando a ser 1.288.766,19 euros el importe dotado por riesgo de impago de estos créditos. Por tanto, se ha realizado una aplicación de deterioros de ejercicios anteriores de 2.926.288,18 euros.

En clientes a corto plazo, por devolución de recibos emitidos, la dotación realizada recoge todos los recibos impagados con una antigüedad superior a los seis meses. La dotación realizada en el ejercicio ha sido de 1.444.523,15 euros y por tanto el deterioro global de clientes a corto plazo asciende a 9.650.542,73 euros.

Por incremento del valor de los terrenos se han aplicado deterioros de ejercicios anteriores por importe de 4.247.702,66 euros, se han dotado nuevos deterioros de terrenos por importe de 2.348.783,01 euros y se ha aplicado el deterioro de la parcela Vallecas 3.24 por la venta del solar. La provisión por deterioro de terrenos ha pasado de 50.662.184,20 euros a 31 de diciembre de 2017 a 44.393.541,25 euros a 31 de diciembre de 2018.

Asimismo se han aplicado dotaciones por deterioro de construcciones a 31 de diciembre de 2018 por un importe de 8.153.007,63 euros y se han dotado nuevos deterioros por importe de 3.275.584,09 euros. Los deterioros de las construcciones de inversiones inmobiliarias solo



corresponden a lo locales comerciales y plazas de garaje en desuso, no correspondiendo ninguna clase de deterioro a las viviendas.

Después del traspaso realizado de todas las construcciones desde existencias a inversiones inmobiliarias con su correspondiente deterioro, el importe total de deterioro de las inversiones inmobiliarias ha pasado de 6.198.292,53 euros en 2017 a 16.085.961,25 euros en 2018.

18. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios 2018 y 2017 expresado en euros, es el siguiente:

Operación	2018		2017	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
EXCMO.AYTO.MADRID				
Ayto.- G.M.U.- Canon Plan 18000		17.189,63		17.189,63
Ayto.- G.M.U.- agilización parcelas		41.202,83		41.202,83
Ayto. encomiendas de gestión	386.658,44		441.746,31	
Ayto.- venta viviendas Pº. Dirección				112.925,56
Ayto. de Madrid subvenciones Pdte. cobro				
Ayto. de Madrid alquiler locales	9.561,03		746,76	
Ayto.- G.M.U.- locales	140.035,82		140.035,82	
Ayto. cta./cte. Deudor	89.434.507,16		74.822.158,87	
Total	89.970.762,45	58.392,46	75.404.687,76	171.318,02



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

	Accionista Único	
	2018	2017
Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 8)	89.830.726,63	75.264.651,94
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)	58.392,46	171.318,02

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

19. Otra información

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2018 y 2017, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2018			2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	2	3	5	3	2	5
Grupo 0 Nivel 1.1		2	2	0	1	1
Grupo 1 Nivel 2	10	10	20	10	9	19
Grupo 1 Nivel 3	3	9	12	7	6	13
Grupo 1 Nivel 4	17	22	39	20	18	38
Grupo 1 Nivel 5	17	17	34	15	21	36
Grupo 2 Nivel 6	8	22	30	8	22	30
Grupo 2 Nivel 7	22	96	118	23	86	109
Grupo 2 Nivel 8	2	14	16	0	16	16
Grupo 3 Nivel 9	3	2	5	4	1	5
TOTAL	84	197	281	90	182	272



El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2018			2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	1	3	4	2	3	5
Grupo 0 Nivel 1.1	0	3	3	0	1	1
Grupo 1 Nivel 2	11	7	18	9	10	19
Grupo 1 Nivel 3	3	9	12	3	7	10
Grupo 1 Nivel 4	14	26	40	19	21	40
Grupo 1 Nivel 5	18	17	35	16	18	34
Grupo 2 Nivel 6	8	23	31	9	23	32
Grupo 2 Nivel 7	22	96	118	21	92	113
Grupo 2 Nivel 8	1	12	13	1	15	16
Grupo 3 Nivel 9	4	1	5	3	2	5
Total	82	197	279	83	192	275

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

	2018			2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Nº de Trabajadores con discapacidad superior al 33%		4	4		3	3

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

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

La Alta Dirección está compuesta por dos personas, un Consejero Delegado y una Gerenta.



Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2018 y 2017 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:

2018	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		3.234,00
Alta dirección	181.013,28	

2017	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		4.158,00
Alta dirección	183.904,39	

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 2018 y 2017 es la siguiente:

Consejo de Administración	2018	2017
Hombres	6	6
Mujeres	2	2

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

b) Remuneración de los auditores de cuentas

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

Honorarios por auditoría	Año 2018	Año 2017
Auditores	57.735,37	45.617,90

**c) Medio ambiente**

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

La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio 2018 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 2018 ha sido de 15,25 (16,48 días en 2017)

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	15,25	16,48
Ratio de operaciones pagadas	15,73	21,15
Ratio de operaciones pendientes de pago	6,82	14,27
	Euros	Euros
Total pagos realizados	33.601.136,60	24.560.075,83
Total pagos pendientes	1.940.775,57	1.298.889,58

20. Hechos posteriores al cierre

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



MADRID

equidad, derechos
sociales y empleo

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

INFORME DE GESTIÓN



INFORME DE GESTION

La gestión de la EMVS durante el 2018 se ha basado en dos ejes de actuación prioritarios. Por un lado, aumentar el parque de viviendas a través de la promoción de obra nueva, la gestión del alquiler entre particulares y la compra de vivienda en el mercado de segunda mano; y, por otro, facilitar el acceso a una vivienda adecuada y asequible a las personas con menores rentas, ofreciéndoles un servicio de intervención social que les ayude a su plena integración social. Con un único objetivo: dotar a la ciudad de Madrid de un parque de vivienda protegida suficiente para atender las necesidades de la población.

En lo relativo al primero de los ejes de actuación al cierre del ejercicio 2018 la EMVS tiene en marcha la promoción de 3370 viviendas públicas en régimen de arrendamiento.

Otras actuaciones destacadas de la Sociedad para disponer de más viviendas con las que atender la demanda habitacional, son las realizadas a través del servicio ALMA, que gestiona el alquiler de viviendas entre particulares y que al cierre de este ejercicio, cuenta con 7.897 contratos vigentes. Y la compra de 36 viviendas en el mercado secundario.

En lo que respecta al segundo de los ejes de actuación, al cierre del ejercicio 2018, se han adjudicado un total de 1873 viviendas, de acuerdo con los programas contemplados en el Reglamento de 2012, modificado en 2016, con el siguiente detalle:

- Arrendamiento general: 1.109 viviendas
- Arrendamiento joven: 371 viviendas
- Atención prioritaria: 393 viviendas

La EMVS también participa, facilitando viviendas, a través de distintos convenios, en los que se realiza una intervención integral dirigida a colectivos especialmente vulnerables:

- Viviendas Solidarias: Actualmente 200 viviendas se encuentran a disposición de este programa para su gestión por distintas entidades para atender a distintos colectivos vulnerables. Se trata de un programa en el que las entidades realizan una intervención integral con las familias, en virtud Convenio al efecto con el Área de Equidad, Derechos Sociales y Empleo
- Atención integral a Mujeres en situación de vulnerabilidad por Violencia de género con menores a su cargo, hoy dependiente del A.G Políticas G. y D, y en colaboración con la Agencia para el Empleo, con un seguimiento y gestión integral de las beneficiarias, dotado con 20 viviendas.
- Construyendo Hogar: HOUSING FIRST MADRID: Programa dotado con 100 recursos habitacionales para atender a personas sin hogar, dentro de la estrategia Lares 2015-2010 y la estrategia regional y Nacional de personas sin hogar, para fomentar una mejor calidad de vida y autonomía de este colectivo, en virtud de Convenio con el Área de Equidad, Derechos Sociales y Empleo.



- Refugiados: 41 viviendas dedicadas a este programa para facilitar el alojamiento en viviendas municipales por razones humanitarias, a través de distintas entidades que mantienen convenios con el Ministerio de Trabajo.

1.- Actuaciones desarrolladas por la EMVS durante 2018

De acuerdo con el planteamiento municipal, la construcción de viviendas se acompaña, según los casos, de plazas de garaje, locales comerciales y trasteros, y y/o dotacionales en su caso.

Por este motivo, la EMVS cuenta con un número importante de estos inmuebles que, al igual que ocurre con su patrimonio de viviendas, pone a disposición de la población y entidades, exclusivamente en régimen de arrendamiento.

Además de los ya adjudicados a lo largo del año 2017, la Empresa ha ofrecido mediante una oferta pública en alquiler alrededor de 1.300 plazas de garaje distribuidas en 15 distritos de la capital, con precios que oscilan entre los 40 y 80 euros mensuales para coches y entre 15 y 25 euros mensuales para motos, del mismo modo que se han ofrecido 199 plazas de dos nuevas promociones a los residentes de las mismas con carácter prioritario.

Así mismo, en la oferta pública en alquiler se han ofrecido 28 locales distribuidos en distintos distritos de la capital, con precios que oscilan entre los 176 y 1.400 euros mensuales.

Continuando con la colaboración con el Ayuntamiento, a través de las Juntas municipales, se han adjudicado, 9 locales a Asociaciones sin ánimo de lucro y 27 locales a 8 Juntas Municipales con el fin de aumentar los servicios al ciudadano, para dar continuidad y avance a la política municipal.

Se ha continuado trabajando en el desarrollo de diferentes encargos del Ayuntamiento:

En el marco de las funciones encomendadas a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. (EMVS), relativas a la gestión y tramitación de las ayudas para la realización de obras de rehabilitación previstas en el Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas.

La EMVS ha realizado 53 Informes definitivos, con las pertinentes visitas, requerimientos de documentación y órdenes de pago en este ejercicio.

El Plan Vivienda 2018-2021 contempla tres programas específicos para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad de las viviendas, para el fomento de la conservación, mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad en viviendas y el programa para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

Mediante la Orden de 5 de noviembre, se designa a la EMVS como Ente Gestor de estas ayudas, habiendo sido declaradas en el municipio de Madrid las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) que se indican a continuación: Colonia de Vallecas, Poblado dirigido de Fuencarral, Colonia Loyola-Virgen de la Inmaculada, Ambroz, Gran San Blas, Simancas, Poblado dirigido de Orcasitas, Barrio del Aeropuerto 2ª fase, colonia Experimental 2ª fase

Entre las actuaciones encargadas por las Juntas de Distrito, con cargo a Fondos de equilibrio territorial, cabe destacar:



- **DISTRITO CENTRO**

- **Colegio Antonio Moreno Rosales**

A lo largo de 2018 se ha redactado el proyecto de ejecución, que ha contemplado las diferentes fases de la intervención y la organización del presupuesto para facilitar la ejecución de la obra a lo largo de 2019. El objetivo está en lograr la reapertura del centro para el próximo curso escolar.

Superficie construida: 4.463,51 m²

Presupuesto: 420.000 euros

- **Reparación de alcorques**

Esta es una de las actividades denominadas de “microcirugía” de barrios por la que se mejora la protección de los árboles. Ha consistido en la reparación y el relleno del alcorque con caucho reciclado.

Presupuesto: 25.000 euros.

- **Reformas en el Mercado de San Fernando**

Se ha intervenido en un local del mercado, adecuando un antiguo almacén de jamones para su uso como centro de promoción de la agroalimentación con salas multiuso y una cocina industrial destinadas a la formación.

Presupuesto: 154.000 euros.

- **Patio del Colegio San Ildefonso**

Se ha mejorado el sombreado en el patio del histórico colegio, mediante la instalación de unos toldos fijos con un sistema innovador que permite la instalación de estos dispositivos en edificios protegidos.

Presupuesto: 20.180 euros

- **Plaza de Arturo Barea**

Esta actuación surge por iniciativa popular, denominado “Re-naturalización de Lavapiés”. Con este proyecto se mejorarán las condiciones de seguridad y salubridad, los recorridos peatonales y la accesibilidad a portales y locales, se evitarán recintos cerrados que puedan servir de refugio y generar zonas insalubres y se aportarán nuevas zonas de estancia.

Presupuesto: 412.654,08 euros.



- **DISTRITO VILLAVERDE**

- **Locales para uso comunitario en Villaverde: Proyecto de ejecución.**

Consiste en la elaboración del proyecto y ejecución de la reforma de 8 locales (731,28m²) de la EMVS en Butarque para adecuarlos a diversos usos para contribuir a reactivar el barrio.

Presupuesto: 500.000 euros

- **Instalación Deportiva**

Se realiza una intervención en una parcela del barrio de Butarque para instalar una zona de skate park, una zona de calesstenia y parque deportivo con paseos y espacios libres.

Presupuesto: 500.000 euros

- **DISTRITO MORATALAZ**

- **FRT Plazas P1 P2 Y P3 Polígono A Y C (Moratalaz)**

Proyecto de Ejecución para las tres plazas denominadas P1, P2 y P3 y Dirección Facultativa en el Distrito Municipal de Moratalaz, aprobado en octubre de 2018.

Presupuesto: 35.593,71 euros

- **DISTRITO VICÁLVARO**

- **Centro Multifuncional en Cañada Real Galiana**

En el marco de las actuaciones acordadas en el Pacto Regional CM-Ayto Madrid en Cañada, la EMVS ha llevado la Dirección Facultativa de las obras para la preparación de la parcela 37B del Sector V en la que se ejecutaron los trabajos de vallado del solar, picado, demolición de escombros y transporte a vertedero y elaboración de solera de hormigón e instalación de la estructura dotacional.

Presupuesto: 335.000,00 euros

- **DISTRITO CARABANCHEL**

- **Adecuación de Solar en C/ Caronte**

La intervención propuesta consiste en la adecuación de un solar en el distrito de Carabanchel para evitar la degradación, tanto del solar como del entorno, y facilitar su utilización para el desarrollo de actividades sociocomunitarias en el barrio.

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN DE CONSTRUCCIONES MODULARES: 278.512,40 € (sin IVA)



PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA URBANIZACIÓN: 899.914,32 €
(sin IVA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 11.017,92 m²

- **DISTRITO USERA**

- Maris Stella

La EMVS se ha encargado de la elaboración del proyecto y próxima ejecución de los trabajos necesarios para la restauración y ampliación del edificio Maris Stella, situado en la calle Doctor Tolosa Latour nº 16, para centro de interpretación ambiental del Parque Pradolongo, distrito de Usera (Madrid).

Presupuesto: 4.207.068,00 euros

- **DISTRITO SAN BLAS**

- Colegio Santa Marta Babio.

Se trata de un recinto de uso dotacional en el que se ubican los conocidos como Pabellón B, Pabellón C y un amplio espacio libre sobre el que se desarrollará el proyecto diseñado. El recinto se encuentra actualmente sin uso y está sufriendo un importante deterioro como consecuencia de la vandalización del recinto y de los pabellones existentes. Con esta premisa, la intervención se centra en la recuperación funcional del conjunto del recinto, facilitando el uso del Pabellón B, eliminando los riesgos de la ocupación y vandalización del Pabellón C y adecuando el espacio libre para su uso por parte del vecindario.

SUPERFICIE DE PARCELA: 10.039 m². PABELLÓN B: 1.956,65 m²

Presupuesto: 700.000 euros

ACTUACIONES ENCARGADAS POR LAS JUNTAS DE DISTRITO. ENCOMIENDAS DE GESTIÓN

- Encomienda de gestión Biblioteca San Fermín

Las obras se iniciaron con fecha 4 de abril del 2018 estando al final de año en fase de estructura. Así mismo, se han iniciado recientemente los trabajos de albañilería y fachadas.

Otras actuaciones:

Realización de Certificados de Eficiencia Energética del patrimonio de la EMVS

Durante el año 2018 se ha gestionado la realización de los Certificados de Eficiencia Energética de las viviendas y promociones propiedad de la EMVS que no lo tenían y de las viviendas que se acogen al servicio ALquila MADrid (ALMA). En total se han realizado más de 600 Certificados del patrimonio de la EMVS y más de 100 del Plan ALMA.



Estudio básico de la situación de la vivienda y demanda residencial en el municipio de Madrid

En el 2018 se realiza el Estudio Básico de la situación de la vivienda y demanda residencial en el Municipio de Madrid, cuyo objetivo es la determinación con fiabilidad estadística tanto de la situación de la vivienda en Madrid, como de las características de la demanda a nivel global de Municipio y desagregado por distritos, comprendiendo tanto la demanda existente en el mercado, como la potencial. Para ello, se han recogido datos de forma presencial en más de 6.300 hogares. El universo de la encuesta lo forman las viviendas familiares ocupadas como residencia principal, empadronadas en el Municipio de Madrid.

Los resultados de este estudio servirán para diseñar programas eficientes tanto desde el punto de vista social como urbanístico y de diseño de tipologías de vivienda que respondan a la demanda actual de la población de Madrid.

Centro de Acogida El Vivero, Pozo del Tío Raimundo

Se instala una estructura modular para alojamiento temporal de personas en situación de emergencias habitacional solicitantes de asilo, refugio y/o ayuda humanitaria, con un presupuesto de 835.258,16 euros

2.- Resultado Económico de la Sociedad

El resultado Económico del Ejercicio 2018 ha arrojado un Beneficio de 36.773.262,25 €.

La cifra de negocios de la Sociedad ha sido de 12.981.629,69 € y engloba los siguientes conceptos:

Cifra de Negocios	2018
Venta de viviendas, locales y plazas de garaje	286.638,53
Venta de suelo	716.232,00
Alquileres	11.199.279,82
Prestación de servicios	779.479,34
Total	12.981.629,69

El mayor importe de las ventas se ha producido por la venta de un proindiviso del 32.7097% de la parcela 3.24 del Ensanche de Vallecas ya que era una parcela destinada a uso terciario oficinas por importe de 779.479,34 €. El resto de ventas realizadas ha sido de tres locales comerciales en la promoción de Carabanchel 27 por importe de 220.877€ y la venta de una vivienda en la Colonia de Ntra. Sra. 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.

Los ingresos por arrendamiento han ascendido a 11.199.279,82 € y supone un 19,73% más que el ejercicio anterior. El número de viviendas con contratos formalizados es de 5.680



Viviendas, de las cuales 5.254 viviendas tienen formalizado contrato en alquiler, 73 viviendas tienen contratos de alquiler con opción de compra, 268 viviendas tienen un contrato de cesión onerosa y 85 viviendas se encuentran cedidas en derecho de habitación.

Además la Sociedad tiene alquiladas 628 plazas de garaje y 85 locales comerciales.

El Ayuntamiento ha aportado a la Sociedad una subvención para cubrir los gastos de explotación por importe de 53.102.383,0 €, en 2018.

Los gastos de funcionamiento y de gestión del patrimonio (Servicios exteriores de la cuenta de Pérdidas y ganancias) han ascendido a 10.176.181,22 € y ha supuesto una disminución del 21,11% respecto al ejercicio anterior debido a una disminución de los gastos de funcionamiento y de gestión del patrimonio.

Los gastos de personal han ascendido a 13.761.488,83 €, disminuyendo en un 1,33% respecto al ejercicio anterior debido a un menor gasto en Seguridad Social ya que en 2017 se produjo una liquidación extraordinaria a la Seguridad Social.

Durante el año 2018 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 reversión del deterioro por un importe total de 4.503.652,51 €.

Además de las subvenciones de explotación para cubrir los gastos de funcionamiento y gestión del patrimonio, se han recibido otros 4.975.323,05 € en concepto de otras subvenciones de explotación para la realización de varios proyectos en la ciudad como la rehabilitación de la Iglesia Maris Stella en Usera, para la realización de actuaciones de intermediación vecinal, para la instalación de módulos prefabricados en Vallecas para destinarlos a Alojamientos temporales y para la realización de obras de adecuación de un suelo dotacional en Carabanchel para su uso comunitario.

También se han recibido 175.112.826,0 € en concepto de subvenciones de capital para las siguientes actuaciones:

- 112.356.829 € para la cancelación anticipada de préstamos
- 4.747.543 € para la financiación del IVA por cambios de uso de promociones de venta a alquiler
- 53.679.839 € para financiar promociones de edificios en alquiler
- 1.800.000 € para adquisición de viviendas para el realojo de Cañada Real en virtud del convenio firmado entre el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad de Madrid.



El Ayuntamiento de Madrid ha cedido terrenos en cesión gratuita por importe de 55.208.915 € en el Cañaveral, ha cedido un edificio de 70 viviendas y 81 plazas de garaje en el paseo de la Dirección por importe de 10.147.088 € y se han incorporado los inmuebles cedidos en titularidad fiduciaria en el Patrimonio de la Sociedad por importe de 32.971.602 €.

El Beneficio de la empresa presupuestado para el año 2018 era de 20.039.591,37 €, habiéndose cerrado en 36.773.262,26 € debido a una disminución en los gastos de funcionamiento y gestión de patrimonio y a una reducción de los deterioros dotados en ejercicios anteriores.

Asimismo, el saldo vivo de los préstamos hipotecarios ha ascendido a 25.921.755,64 € al cierre del año 2018 tras la amortización anticipada realizada que supondrá un ahorro en intereses en los próximos ejercicios por importe de 29 millones de euros.

3.- Evolución previsible de la Sociedad

El presupuesto para el año 2019 fue aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid el 19 de Noviembre de 2018.

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

Con la aprobación del presupuesto para el año 2019, la Sociedad podrá afrontar los gastos e ingresos del ejercicio de manera sostenible.

4.- Investigación y Desarrollo

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

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

Durante el año 2018 se han continuado los trabajos de investigación en el Proyecto "BERTIM" (H2020), para la mejora sostenible de los sistemas constructivos. Asimismo, ha comenzado en el cuarto trimestre un nuevo Proyecto, "SUNHORIZON" (Sun Coupled Innovative Heat Pumps), dentro de la iniciativa europea H2020, para dar soluciones



basadas en combinar tecnologías de bombas de calor con tecnología de aprovechamiento solar.

Además continúan los trabajos de acondicionamiento y puesta en marcha 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.



INFORME DE GESTION

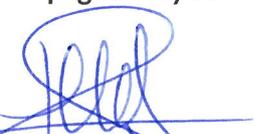
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (EMVS)

FORMULACIÓN CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2018

Y

DEL INFORME DE GESTIÓN

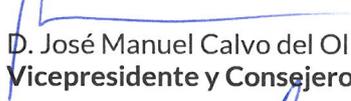
Formulación del BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Y MEMORIA correspondientes al ejercicio 2018 desarrollado en páginas 1 a 59 y del INFORME DE GESTIÓN del ejercicio 2018, incluido en las páginas 1 y 9.



D.ª Marta María Higuera Garrobo
Presidenta



D. Francisco López Barquero
Consejero Delegado



D. José Manuel Calvo del Olmo
Vicepresidente y Consejero

D. Jorge García Castaño
Consejero



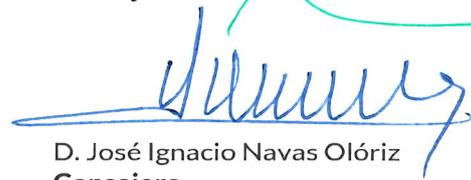
D. Orlando Chacón Tabares
Consejero



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

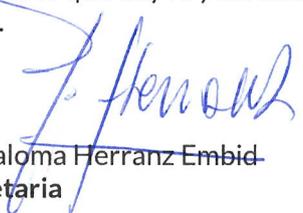


D. Mariano Fuentes Sedano
Consejero



D. José Ignacio Navas Olóriz
Consejero

De todo lo que doy fe y certifico como: SECRETARIO DEL CONSEJO, en Madrid a 12 de febrero de 2019.



D.ª Paloma Herranz Embid
Secretaria