



MADRID

desarrollo urbano
área delegada de vivienda

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

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

Cuentas Anuales 2020



Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; 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."*, por encargo del: *Presidente del Consejo de Administración.*

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 2020, 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 2020*, 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. 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.



III. Párrafo de énfasis

III.I Llamamos la atención sobre lo descrito en la nota 18.b Medio Propio Instrumental y Servicio Técnico. Cumplimiento de la Regla del 80-20, artículo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, ya que la Sociedad de conformidad con lo previsto en el artículo 32.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Sociedad tiene la consideración de medio propio personificado, respecto del Ayuntamiento de Madrid como poder adjudicador para la realización de cualesquiera trabajos o servicios comprendidos en su Objeto Social.

El apartado b) del referido artículo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, exige a los medios propios personificados que más del 80% de las actividades se lleven a cabo en el ejercicio de los encargos realizados por el poder adjudicador que lo controla.

La Sociedad realiza un 97,07% de sus actividades en el ejercicio de sus cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador del que es medio propio instrumental y servicio técnico.

Este porcentaje ha sido calculado teniendo en consideración el promedio del volumen de negocios total referido a los últimos tres ejercicios excluyendo del cómputo los ingresos por transferencias que financian el servicio público cuya prestación constituye la principal actividad.

Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

III.II Llamamos la atención sobre los hechos descritos en "Actuaciones desarrolladas en la Sociedad para paliar los efectos económicos provocados por el COVID-19" en la nota 17: Ingresos y gastos, en la que se describen los efectos/medidas de la situación excepcional por el estado de alarma provocado por el coronavirus Covid-19. En 11 de mayo de 2020 el consejo de administración de la Sociedad aprobó los siguientes acuerdos:

- No cobrar el recibo de alquiler correspondiente al mes de abril a ningún inquilino conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de la Sociedad de fecha 19 de marzo. (Coste económico: no emisión rentas de abril por importe de 1.013.085,96 euros)
- Aprobar la reducción del 50% de la renta durante cuatro mensualidades a todos aquellos inquilinos que cumplan con los requisitos establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020. (Coste económico: reducción de la renta en 519 contratos por importe de 255.741,89 euros)



- Aprobar la reducción del 50% de la renta durante los meses de mayo y junio a los inquilinos que se ha detectado que están afectados por otras situaciones de vulnerabilidad. (Coste económico: reducción en renta de 770 contratos por importe de **108.936,96 euros**)

Estos hechos no han supuesto un riesgo significativo en la continuidad de la actividad de la entidad.

Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

IV. 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.

IV.I. Reconocimiento de los ingresos (ingresos por arrendamientos y subvenciones)

Descripción

La **sociedad** tiene por objetivo principal facilitar a la población madrileña el derecho a una vivienda adecuada, así como de otros programas sociales dirigidos a las personas en situaciones de vulnerabilidad residencial para lo cual se le atribuyen una serie de funciones que se indican en la Nota 1 de la Memoria adjunta. Por la realización de estas funciones, se reciben, principalmente, ingresos por dos vías: arrendamientos de viviendas y subvenciones (de capital y de explotación). El adecuado registro contable de los ingresos es un área significativa y susceptible de incorrección material, lo que requiere un **análisis pormenorizado e individualizado** de cada uno de ellos.

Por un lado, tal como se detalla en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, a **31 de diciembre de 2020**, la **sociedad** tiene registrado bajo el epígrafe de **"1.c) Ingresos por arrendamiento"** ingresos por importe de **10.730.231,23 euros (11.892.998,84 euros en el ejercicio 2019)**. El circuito de control interno establecido por la Sociedad para el control de sus ingresos por arrendamientos y su cobro a los inquilinos pretende minimizar el riesgo de impago y error en los ingresos. El adecuado control de las operaciones de cobro de rentas de alquiler es fundamental para garantizar que las mismas se registran en su totalidad, en el periodo y por el importe correcto, riesgo de por sí, inherente a estas transacciones.



Por otro lado, tal como se detalla en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, a *31 de diciembre de 2020*, la *sociedad* tiene registrado bajo los epígrafes de “5.b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio” y “9. Imputación Subvenciones de Inmovilizado no financiero” ingresos por *50.757.681,41 euros* y *13.884.606,76 euros* respectivamente (*60.114.221,21 euros* y *7.726.229,41 euros* respectivamente en el *ejercicio 2019*). Debido a su importe junto con la relevancia de una correcta imputación a ingresos de estas subvenciones, consideramos las subvenciones de explotación y de capital como un aspecto relevante de la auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros principales procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Evaluación de los sistemas de control existentes sobre el proceso de reconocimiento de ingresos por arrendamientos y subvenciones.
- Realización de pruebas de cumplimiento sobre el funcionamiento de los controles anteriores a partir de las estadísticas e información obtenida del sistema informático soporte de la gestión de la *sociedad*.
- Realización de pruebas globales basadas en el análisis de variaciones de actividad y márgenes en las distintas áreas que componen la actividad de la *sociedad*, obteniendo, en su caso, respuestas a las mismas por parte de la Dirección.
- Sobre una muestra, hemos realizado procedimientos de validación de cobro de rentas a los inquilinos conforme a los contratos de los mismos, realizando pruebas sustantivas sobre cobros recibidos y validando también las resoluciones de las subvenciones reconocidas y la correlación con sus gastos asociados.
- Hemos verificado la correcta imputación de los ingresos en el periodo correspondiente, de acuerdo al criterio de devengo.
- Evaluación de que la información revelada en las *cuentas anuales* cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.



IV.II. Valoración de las Inversiones Inmobiliarias y las Existencias

Descripción

Tal y como se detallan en las *notas 7 y 9* del balance adjunto, a *31 de diciembre de 2020 la Sociedad* tiene registrados bajo los epígrafes de “Inversiones inmobiliarias” y “Existencias” activos por importe de *680.310.908,47 euros* y *29.847.580,09 euros* respectivamente (*594.110.387,90 euros* y *38.343.477,65 euros* respectivamente en el *ejercicio 2019*). 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.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Entre otros procedimientos, hemos evaluado 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.

V. Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el *informe de gestión del ejercicio 2020*, 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 Sociedad 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 2020 y su contenido y presentación son conforme a la normativa que resulta de aplicación.



VI. 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 Sociedad en España, que se identifica en la *Nota 2* de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de *cuentas anuales* libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de 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.

VII. 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.

- 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 Sociedad.
- 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 Sociedad 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.



Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu



Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, 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.

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

En *Madrid*, a 17 de *marzo* de 2021

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

Fdo: Dº: Óscar Sánchez Carmona
Socio *BS Audit*
Inscrito en el *R.O.A.C.* con el nº *20.026*
C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º letra C
28011 Madrid



MADRID

desarrollo urbano
área delegada de vivienda

emvs
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

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

Cuentas Anuales 2020



BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2020	2019
ACTIVO		947.096.105,90	849.957.718,59
A) ACTIVO NO CORRIENTE		712.635.476,92	625.539.926,30
I. Inmovilizado Intangible	5	28.683,09	10.404,73
5. Aplicaciones Informáticas		28.683,09	10.404,73
II. Inmovilizado Material	6	24.184.849,83	23.611.475,19
1. Terrenos y Construcciones		20.865.477,58	21.031.373,66
1a. Terrenos		15.032.752,50	15.032.752,50
1b. Construcciones		5.832.725,08	5.998.621,16
2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material		976.571,18	822.070,35
3. Inmovilizado en curso y anticipos		2.342.801,07	1.758.031,18
III. Inversiones Inmobiliarias	7	680.310.908,47	594.110.387,90
1. Terrenos		233.219.376,49	208.367.940,72
2. Construcciones		292.354.878,97	301.422.568,91
3. Inmovilizado en curso y anticipos		154.736.653,01	84.319.878,27
V. Inversiones Financieras L/P	8	7.984.436,74	7.645.610,16
2. Créditos a Terceros		6.083.552,43	6.511.479,40
5. Otros Activos Financieros		1.900.884,31	1.134.130,76
VI. Activos por Impuesto Diferido	14	126.598,79	162.048,32
B) ACTIVO CORRIENTE		234.460.628,98	224.417.792,29
II. Existencias	9	29.847.580,09	38.343.477,65
2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos		29.847.580,09	38.343.477,65
III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar		136.925.110,46	128.185.608,48
1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	8	4.524.665,32	3.943.678,90
2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas	8/18	130.706.293,35	123.866.158,60
3. Deudores Varios	8	1.617.850,95	285.839,40
4. Personal	8	50.673,36	66.221,72
5. Activos por Impuesto Corriente	14	25.627,48	23.709,86
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		67.547.902,61	57.748.670,34
1. Tesorería		67.547.902,61	57.748.670,34



BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2020	2019
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		947.096.105,90	849.957.718,59
A) PATRIMONIO NETO		901.956.375,97	788.677.117,05
A-1) Fondos Propios		236.425.600,03	214.644.593,66
I. Capital		147.030.142,50	147.030.142,50
1. Capital Escriturado	10	147.030.142,50	147.030.142,50
III. Reservas		24.729.409,60	21.205.447,90
1. Legal y Estatutarias	10	13.361.835,96	9.837.874,26
2. Otras Reservas		11.367.573,64	11.367.573,64
V. Resultados Ejercicios Anteriores		(19.314.391,17)	(51.030.046,51)
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)		(19.314.391,17)	(51.030.046,51)
VI. Otras Aportaciones de Socios		62.199.432,73	62.199.432,73
VII. Resultado del Ejercicio	3	21.781.006,37	35.239.617,04
A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos	11	665.530.775,94	574.032.523,39
B) PASIVO			
Pasivo no corriente		7.410.859,95	26.398.283,44
I. Provisiones a largo plazo	15	4.890.579,51	7.113.324,12
4. Otras Provisiones		4.890.579,51	7.113.324,12
II. Deudas a largo plazo	13	780.336,15	17.808.472,18
2. Deudas con entidades de crédito			16.939.656,26
5. Otros pasivos financieros		780.336,15	868.815,92
IV. Pasivos por Impuesto diferido	14	1.739.944,29	1.476.487,14
Pasivo corriente		37.728.869,98	34.882.318,10
II. Provisiones a corto plazo	16	0,00	0,00
2. Otras provisiones		0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo	13	6.268,68	3.381.284,45
2. Deudas con entidades de crédito		0,00	3.370.955,77
4. Otros Pasivos financieros		6.268,68	10.328,68
IV. Deudas con empr.del grupo y asociadas a corto plazo	13,18	1.101.694,23	58.392,46
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		25.952.285,98	24.687.735,29
1. Proveedores	13	17.046.138,19	16.868.669,34
3. Acreedores varios	13	6.492.793,47	5.487.334,24
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	599.025,22	643.799,01
6. Otras deudas Administraciones Públicas	14	1.784.536,70	1.657.776,67
7. Anticipos de clientes	13	29.792,40	30.156,03
VI. Periodificaciones a corto plazo	16	10.668.621,09	6.754.905,90



CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS	Notas de la Memoria	2020	2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe Neto de la Cifra de Negocio	17a	11.009.375,58	12.306.446,75
a) Ventas	7	47.648,35	62.455,00
b) Prestaciones de Servicios		231.496,00	350.992,91
c) Ingresos por arrendamiento	7	10.730.231,23	11.892.998,84
2. Variación existencias prod.terminados y en curso	17b		
4. Aprovisionamientos		(10.127.585,77)	(4.117.463,86)
a) Consumo de mercaderías	17b	(48.157,82)	(127.019,08)
b) Consumo materias primas y otras materias consumibles	17b	(3.813.837,48)	(3.990.444,78)
d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov.	9	(6.265.590,47)	
5. Otros Ingresos de Explotación		50.982.265,26	61.580.040,83
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		224.583,85	1.465.819,62
b) Subv.de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	50.757.681,41	60.114.221,21
6. Gastos de Personal		(15.237.196,92)	(14.588.753,67)
a) Sueldos, Salarios y Asimilados		(11.753.753,38)	(11.075.695,49)
b) Cargas Sociales	17c	(3.483.443,54)	(3.513.058,18)
7. Otros Gastos de Explotación		(23.081.397,64)	(22.997.927,85)
a) Servicios Exteriores		(15.767.568,53)	(14.644.336,17)
b) Tributos		(5.004.601,95)	(4.652.602,33)
c) Pérd., Deterioro y Var.de Provisiones por Operac.Comerc.	8	(2.306.910,65)	(3.685.892,59)
d) Otros gastos de gestión corriente		(2.316,51)	(15.096,76)
8. Amortización del Inmovilizado	5,6 y 7	(10.092.992,65)	(10.376.555,47)
9. Imputación Subv.Inmovilizado no Financiero	11	13.884.606,76	7.726.229,41
10. Dotaciones y excesos de Provisiones	17e	5.414.819,78	4.676.563,60
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado		(34.526,09)	2.013.941,96
a) Deterioros y Pérdidas		385.210,17	2.282.871,39
b) Resultados por Enajenaciones y Otras	17d	(419.736,26)	(268.929,43)
A.1) RESULTADO EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		22.717.368,31	36.222.521,70
14. Ingresos Financieros		157.802,81	201.759,58
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		157.802,81	201.759,58
b2) De terceros		157.802,81	201.759,58
15. Gastos financieros		(795.258,07)	(855.653,47)
b) Por deudas con terceros		(795.258,07)	(855.653,47)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		(637.455,26)	(653.893,89)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A1+A2)		22.079.913,05	35.568.627,81
20. Impuesto sobre Beneficios	14	(298.906,68)	(329.010,77)
A.4) RESULT.EJERC.PROCEDENTE OPERAC.CONTINUADAS (A.3+20)		21.781.006,37	35.239.617,04
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)		21.781.006,37	35.239.617,04



A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACION	Notas de la Memoria	2020	2019
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		22.079.913,05	35.568.627,81
2. Ajustes del resultado		38.048,58	299.606,98
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6 y 7	10.092.992,65	10.376.555,47
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8,9	5.880.380,30	(2.282.871,39)
c) Variación de provisiones (+/-)	15 y 16	(3.107.909,13)	(990.671,01)
d) Imputación de subvenciones (-)	11	(13.884.606,76)	(7.726.229,41)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	17.d	419.736,26	268.929,43
g) Ingresos financieros (-)		(157.802,81)	(201.759,58)
h) Gastos financieros (+)		795.258,07	855.653,47
3. Cambios en el capital corriente		(6.427.491,66)	(31.266.523,10)
a) Existencias (+/-)		4.157,86	
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(8.739.501,98)	(34.093.957,22)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		1.264.550,69	2.827.434,12
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		1.043.301,77	
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		13.495.213,33	24.616.917,23
a) Pagos de intereses (-)		(777.709,69)	(837.637,83)
c) Cobros de intereses (+)		157.802,81	201.759,58
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	14	5.866,94	(7.784,56)
e) Otros pagos o cobros (-/+)		14.109.253,27	25.260.580,04
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		29.185.683,30	29.218.628,92
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION			
6. Pagos por inversiones (-)		(78.659.891,49)	(54.494.404,98)
b) Inmovilizado intangible	5	(25.636,80)	
c) Inmovilizado material	6	(1.014.932,37)	(2.203.202,74)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(76.829.609,71)	(52.225.509,60)
e) Otros activos financieros		(789.712,61)	(65.692,64)
7. Cobros por desinversiones (+)		1.909.473,03	778.042,07
d) Inversiones inmobiliarias		1.307.256,55	0,00
e) Otros activos financieros		602.216,48	778.042,07
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(76.750.418,46)	(53.716.362,91)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		77.657.031,08	42.034.030,93
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		77.657.031,08	42.034.030,93
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	(20.293.063,65)	(5.628.691,99)
10. b) Devolución y amortización de			(5.628.691,99)
b.2. Deudas con entidades de crédito (-)		(20.293.063,65)	
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)		57.363.967,43	36.405.338,94
E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		9.799.232,27	11.907.604,95
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		57.748.670,34	45.841.065,39
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		67.547.902,61	57.748.670,34

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO****A 31 de diciembre de 2020**

a) Estado de ingresos y gastos reconocido correspondiente al ejercicio 2020

Nº de cuentas		2020	2019
	A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	21.781.006,37	35.239.617,04
94	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	105.382.859,31	75.730.060,53
	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	105.382.859,31	75.997.500,00
	Otros ajustes		(267.439,47)
	B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)	105.382.859,31	75.730.060,53
-84	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(13.884.606,76)	(7.726.229,41)
	X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(13.884.606,76)	(7.726.229,41)
	Otros ajustes		
	C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	(13.884.606,76)	(7.726.229,41)
	TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	113.279.258,92	103.243.448,16



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 2019	147.030.142,50	21.205.447,90	(51.030.046,51)	62.199.432,73	35.239.617,04	0,00	574.032.523,39	788.677.117,05
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2020	147.030.142,50	21.205.447,90	(51.030.046,51)	62.199.432,73	35.239.617,04	0,00	574.032.523,39	788.677.117,05
I Total ingresos y gastos reconocidos					21.781.006,37		91.498.252,55	113.279.258,92
III Otras variaciones del patrimonio neto		3.523.961,70	31.715.655,34		(35.239.617,04)			0,00
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2020	147.030.142,50	24.729.409,60	(19.314.391,17)	62.199.432,73	21.781.006,37	0,00	665.530.775,94	901.956.375,97

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 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
E) SALDO FINAL CORREGIDO AÑO 2019	147.030.142,50	17.528.121,67	(84.125.982,54)	62.199.432,73	36.773.262,26	0,00	506.028.692,27	685.433.668,89
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2018	147.030.142,50	17.528.121,67	(84.125.982,54)	62.199.432,73	36.773.262,26	0,00	506.028.692,27	685.433.668,89
I Total ingresos y gastos reconocidos					35.239.617,04		68.003.831,12	103.243.448,16
III Otras variaciones del patrimonio neto		3.677.326,23	33.095.936,03		(36.773.262,26)			0,00
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2019	147.030.142,50	21.205.447,90	(51.030.046,51)	62.199.432,73	35.239.617,04	0,00	574.032.523,39	788.677.117,05



CUENTAS ANUALES

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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 20, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/07, de 16 de noviembre 2007, 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.r)
- 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 2020 unos resultados negativos acumulados de ejercicios anteriores de 19,31 millones de euros (51,03 millones de euros en 2019), habiendo obtenido en el ejercicio 2020 un beneficio de 21,78 millones de euros debido principalmente a las aportaciones a la explotación del Ayuntamiento de Madrid por importe de 50,76 millones de euros (60,08 millones de euros en 2019).

Adicionalmente, se han recibido del Ayuntamiento de Madrid subvenciones y donaciones de capital en el ejercicio 2020 por un importe de 98,04 millones de euros (Nota 11).

Se ha aprobado el presupuesto para el año 2021, con un beneficio previsto de 6,65 millones de euros con unas aportaciones de explotación y capital por parte del Ayuntamiento, previsto inicialmente en 47,00 millones de euros y 72,96 millones de euros, respectivamente.

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

e) Agrupación de partidas

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



f) Elementos recogidos en varias partidas

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

g) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3. Aplicación del resultado

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

<u>Base de reparto</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y Ganancias (Beneficio)	<u>21.781.006,37</u>
Total	<u><u>21.781.006,37</u></u>

DISTRIBUCIÓN

A Reserva legal	2.178.100,64
A Reserva voluntaria	288.514,56
A resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>19.314.391,17</u>
Total	<u><u>21.781.006,37</u></u>

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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



b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

(*) Las construcciones nuevas se amortizan al 2% anual. Las construcciones destinadas a rehabilitación, así como las viviendas adquiridas en el mercado secundario para su arrendamiento se amortizan al 4% anual.



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 para su destino a la explotación en alquiler.

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.
- 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 que no poseen una calificación para su uso en alquiler.

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 2019 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, permaneciendo únicamente en la cuenta de existencias los solares pendientes de urbanizar, proindivisos, y los destinados a usos comerciales e industriales.

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 imponible 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 2020 y 2019 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Compras	Saldo final
<u>Ejercicio 2020</u>			
Aplicaciones informáticas	2.254.407,63	0,00	2.254.407,63
Anticipos inmov. Inmaterial	0,00	25.636,00	25.636,00
Total	2.254.407,63	25.636,00	2.280.043,63

Cuenta	Saldo inicial	Compras	Saldo final
<u>Ejercicio 2019</u>			
Aplicaciones informáticas	2.254.407,63	0,00	2.254.407,63
Total	2.254.407,63	0,00	2.254.407,63

La variación durante los ejercicios 2020 y 2019 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldo final
<u>Ejercicio 2020</u>				
Aplicaciones informáticas	(2.244.002,90)	0,00	(7.358,44)	(2.251.361,34)
Total	(2.244.002,90)	0,00	(7.358,44)	(2.251.361,34)

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldos final
<u>Ejercicio 2019</u>				
Aplicaciones informáticas	(2.227.911,65)	0,00	(16.091,25)	(2.244.002,90)
Total	(2.227.911,65)	0,00	(16.091,25)	(2.244.002,90)

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2020 y 2019 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2020</u>		
Aplicaciones informáticas	10.404,73	3.046,29
Anticipos inmv. Inmaterial	0,00	25.636,80
Total	10.404,73	28.683,09

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2019</u>		
Aplicaciones informáticas	26.495,98	10.404,73
Total	26.495,98	10.404,73



Al cierre del ejercicio 2020 el valor de los elementos del inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y que siguen en uso, expresados en euros, asciende a 2.236.617,63 euros.

6. Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2020 y 2019 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldo final
<u>Ejercicio 2020</u>					
Terrenos y construcciones	23.532.348,90				23.532.348,90
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	975.113,02	11.939,27			987.052,29
Equipos informáticos	3.772.839,19	418.223,21			4.191.062,40
Instalaciones en curso	1.758.031,18	584.769,89			2.342.801,07
Total	30.038.332,29	1.014.932,37	0,00	0,00	31.053.264,66

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldo final
<u>Ejercicio 2019</u>					
Terrenos y construcciones	23.327.556,54			204.792,36	23.532.348,90
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	804.377,66	170.735,36			975.113,02
Equipos informáticos	3.498.402,99	274.436,20			3.772.839,19
Instalaciones en curso	0,00			1.758.031,18	1.758.031,18
Total	27.630.337,19	445.171,56	0,00	1.962.823,54	30.038.332,29



La variación durante los ejercicios 2020 y 2019 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldo final
<u>Ejercicio 2020</u>					
Terrenos y Construcciones	(2.500.975,24)	(165.896,08)			(2.666.871,32)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(684.585,96)	(36.166,90)			(720.752,86)
Equipos informáticos	(3.241.295,90)	(239.494,75)			(3.480.790,65)
Total	(6.426.857,10)	(441.557,73)	0,00	0,00	(6.868.414,83)

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldo final
<u>Ejercicio 2019</u>					
Terrenos y Construcciones	(2.130.286,80)	(165.896,08)		(204.792,36)	(2.500.975,24)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(654.601,70)	(29.984,26)			(684.585,96)
Equipos informáticos	(3.086.767,92)	(154.527,98)			(3.241.295,90)
Total	(5.871.656,42)	(350.408,32)	0,00	(204.792,36)	(6.426.857,10)

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2020 y 2019 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2020</u>		
Terrenos y Construcciones	21.031.373,66	20.865.477,58
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	290.527,06	266.299,43
Equipos Informáticos	531.543,29	710.271,75
Instalaciones en curso	1.758.031,18	2.342.801,07
Total	23.611.475,19	24.184.849,83

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2019</u>		
Terrenos y Construcciones	21.197.269,74	21.031.373,66
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	149.775,96	290.527,06
Equipos Informáticos	411.635,07	531.543,29
Instalaciones en curso	0,00	1.758.031,18
Total	21.758.680,77	23.611.475,19



La Sociedad posee inmuebles cuyo valor de coste por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019
Terrenos	15.032.752,50	15.032.752,50
Construcciones	8.499.596,40	8.499.596,40
Total	23.532.348,90	23.532.348,90

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 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 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	424.866,50	439.127,36
Equipos Informáticos	2.961.214,19	2.943.269,45
Total	3.386.080,69	3.382.396,81

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 2020 y 2019 es suficiente.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2020 como a 31 de diciembre de 2019 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 2020 ni en el ejercicio 2019.

El inmovilizado material en curso, que a cierre del ejercicio asciende a 2.342.801,07 euros, corresponde a las ejecuciones de obra realizadas para la puesta en marcha de la Central Térmica District Heating y la Central de Recogida Neumática de Residuos Urbanos Domésticos. Durante el año 2020 se han realizado obras por importe de 584.769,89 euros para su puesta en funcionamiento. Se estima que a lo largo del próximo ejercicio podrá ponerse en funcionamiento la instalación y por tanto será traspasado a la cuenta de "otras instalaciones, utillaje y mobiliario".



7. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2020 y 2019 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

2020	Saldo inicial	Aportaciones del Ayuntamiento	Traspaso desde Existencias	Adquisiciones	Ventas / Bajas	Amortización	Deterioros / Excesos	Reclasificación	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	215.309.702,73	14.922.563,51	5.434.206,47	4.598.650,10	(103.984,31)				240.161.138,50
Deterioro terrenos	(6.941.762,01)								(6.941.762,01)
Total valor neto terrenos	208.367.940,72	14.922.563,51	5.434.206,47	4.598.650,10	(103.984,31)	0,00	0,00	0,00	233.219.376,49
Construcciones	472.902.329,79				(1.623.008,50)			1.814.184,87	473.093.506,16
Amortización acumulada Construcciones	(157.676.671,02)					(9.644.076,48)			(167.320.747,50)
Deterioro construcciones	(13.803.089,86)						385.210,17		(13.417.879,69)
Total valor neto construcciones	301.422.568,91	0,00	0,00	0,00	(1.623.008,50)	(9.644.076,48)	385.210,17	1.814.184,87	292.354.878,97
Construcción en curso para alquiler	84.319.878,27			72.230.959,61				(1.814.184,87)	154.736.653,01
TOTAL	594.110.387,90	14.922.563,51	5.434.206,47	76.829.609,71	(1.726.992,81)	(9.644.076,48)	385.210,17	0,00	680.310.908,47

2019	Saldo inicial	Aportaciones del Ayuntamiento	Traspaso desde Existencias	Adquisiciones	Ventas / Bajas	Amortización	Deterioros / Excesos	Reclasificación	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	202.204.234,06		12.347.087,01	1.253.343,37	(488.916,90)			(6.044,81)	215.309.702,73
Deterioro terrenos			(6.941.762,01)						(6.941.762,01)
Total valor neto terrenos	202.204.234,06	0,00	5.405.325,00	1.253.343,37	(488.916,90)	0,00	0,00	(6.044,81)	208.367.940,72
Construcciones	471.355.508,32		347.313,19	2.381.584,06	(983.328,23)			(198.747,55)	472.902.329,79
Amortización acumulada Construcciones	(148.298.550,04)					(9.582.913,34)		204.792,36	(157.676.671,02)
Deterioro construcciones	(16.085.961,25)						2.282.871,39		(13.803.089,86)
Total valor neto construcciones	306.970.997,03	0,00	347.313,19	2.381.584,06	(983.328,23)	(9.582.913,34)	2.282.871,39	6.044,81	301.422.568,91
Construcción en curso para alquiler	35.729.296,10			50.348.613,35				(1.758.031,18)	84.319.878,27
TOTAL	544.904.527,19	0,00	5.752.638,19	53.983.540,78	(1.472.245,13)	(9.582.913,34)	2.282.871,39	(1.758.031,18)	594.110.387,90

a) Principales movimientos del ejercicio

Respecto a los terrenos, el Ayuntamiento ha cedido gratuitamente 4 parcelas por importe 14.924.065,22 euros en 8.16 Arroyo del fresno, APR 06.02 "Paseo de la Dirección", Parcela 8 El Espinillo y Carabanchel 28.

Se ha adquirido el 28,44% de la parcela 2.70 de Vallecas 62 y el 54,39% de la parcela Vicálvaro la Catalana 1 RC 1B por importe de 3.372.694,26 euros. Con estas adquisiciones se han completado el 100% de las parcelas y se ha traspasado el importe por el porcentaje que ya era propiedad de la EMVS desde existencias a terrenos de destinados al alquiler en inversiones inmobiliarias por importe de 5.434.206,47 euros.

Este traspaso se ha producido a través de la emisión de factura de autoconsumo con el correspondiente incremento de IVA (valor de los inmuebles traspasados por importe de 4.496.112,51 euros, más 938.093,96 euros en concepto de IVA).

Durante el año 2019 se traspasaron terrenos por importe de 12.347.087,01 euros y 347.313,19 euros en productos terminados (viviendas, plazas de garaje y locales comerciales) y se completó el traspaso de todos los productos terminados desde existencias a inversiones inmobiliarias.



Respecto a las construcciones, durante el ejercicio, la Sociedad ha realizado obras en nuevas promociones por importe de 50.808.540 euros. El desglose por promociones ha sido el siguiente:

EJECUCIONES DE OBRAS EN 2020	IMPORTE
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 1 (6.1)	2.156.821,53
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 6 (9.1)	2.316.668,98
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 13 (13)	6.085.425,15
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 2 (6.2)	2.102.407,87
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 3 (6.3)	28.216,70
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 4 (7)	171.064,93
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 14 5y7 (8y9.2)	317.235,39
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 9 (10.2)	4.361.079,61
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 11 (11.2)	4.321.906,32
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 12 (12.1)	3.276.933,25
LA ROSILLA 1 (R1)	374.909,01
LA ROSILLA 2 (R2)	248.810,01
LA ROSILLA 3 (R3)	70.524,77
LA ROSILLA 4 (R4)	3.884.933,17
MENDEZ ALVARO NORTE 3 (P. A-F)	4.387.628,06
SAN FRANCISCO JAVIER V-2ª (5.1)	1.444.981,23
SICILIA II	6.352,50
VALLECAS ENS. 27 (6.25D)	41.565,21
LOS OLIVOS 2	422.295,69
CARABANCHEL ENS. 29 (4.6)	10.057.492,64
SAN FRANCISCO JAVIER VI (5.2)	1.520.838,30
SIERRA TOLEDANA 4 (E1)	644.059,41
SIERRA TOLEDANA 1 (A7)	-21.710,82
SIERRA TOLEDANA 2 (D4)	253.926,99
SIERRA TOLEDANA 5 (G5)	862.086,00
CARABANCHEL ENS. 34-II (4.5.2C)	266.963,72
CAÑAVERAL 01 (M-5-A)	21.279,75
CAÑAVERAL 02 (M-5-B)	18.041,74
INGENIEROS-VILLAVERDE 6,2	307.174,10
CAÑAVERAL 03 (M-41-B)	142.520,93
CAÑAVERAL 04 (M-39-A)	122.543,04
CAÑAVERAL 05 (M-39-B)	51.667,29
CAÑAVERAL 06 (M-30-A)	115.742,45
CAÑAVERAL 07 (M-30-D)	119.282,56
CAÑAVERAL 08 (T-10-B-C)	653,40
CAÑAVERAL 09 (M-34-B)	653,40
CAÑAVERAL 10 (T-6-B)	653,40
CAÑAVERAL 11 (T-6-A)	653,40
CAÑAVERAL 12 (M-5-C)	653,40
TRES PECES 9	303.605,83
TOTAL EJECUCIONES DE OBRA 2020	50.808.540,31



A lo largo del año 2020 se han realizado 28 adquisiciones de viviendas en el mercado secundario por un importe de 5.673.929,16 euros, 98 viviendas a la SAREB por importe de 10.552.688,45 euros y 19 viviendas a la Seguridad Social por importe de 5.205.556,30 euros (estos importes recogen impuestos y gastos de notaría y registro), y se han traspasado viviendas adquiridas ya reparadas para su puesta en uso en alquiler, desde la cuenta de construcciones en curso para arrendamiento, a la cuenta de productos terminados para el alquiler por importe de 1.814.184,87 euros.

Por otro lado, a lo largo del año se han dado de baja los siguientes importes de inversiones inmobiliarias:

- Por ventas de viviendas y plazas de garaje a adjudicatarios en el Paseo de la Dirección y por opciones de compra: 1.470.740,25 euros
- Por cesiones de locales comerciales al Ayuntamiento de Madrid y la venta de un local: 254.048,30 euros
- Bajas en terrenos por las ventas y cesiones anteriores de locales comerciales: 103.984,31 euros.

En el año 2020 la Sociedad ha aplicado deterioro de plazas de garaje y locales comerciales por importe de 385.210,17 euros debido a la venta de plazas y el traspaso de locales al ayuntamiento.

Se han amortizado bienes por importe de 9.542.296,43 euros.

El resumen de los movimientos en las inversiones inmobiliarias durante el año 2020 es el siguiente:

- El Ayuntamiento de Madrid ha cedido de forma gratuita 4 parcelas por importe de 14.922.563,51 euros.
- Se han traspasado de solares desde existencias a inversiones inmobiliarias por importe de 5.434.206,47 euros.
- Se han adquirido terrenos por importe de 3.372.694,26 euros.
- Se han ejecutado obras en promociones destinadas al alquiler por importe de 50.808.540,31 euros.
- Se han adquirido 145 viviendas por importe de 21.432.173,91 euros.
- Se han retrocedido deterioros de años anteriores de locales y plazas de garaje por importe de 385.210,17 euros.
- Se han dado de baja activos por importe de 1.726.992,81 euros por ventas y cesiones al Ayuntamiento de Madrid.
- Se han realizado amortizaciones de viviendas, locales y plazas de garaje durante el ejercicio por importe de 9.644.076,48 euros.
- El importe total de las inversiones inmobiliarias se ha visto incrementado en un total de 86.200.520,57 euros.



La distribución de los deterioros de las inversiones inmobiliarias es la siguiente:

Distribución del deterioro	Deterioro
Terrenos	(6.941.762,01)
Viviendas	0,00
Garajes	(12.243.555,51)
Locales	(1.174.324,18)
Total	(13.417.879,69)

b) Resultado por enajenaciones

Durante el ejercicio de 2020 se ha dado, de baja por ventas de inversiones inmobiliarias, 1.419.291,02 euros, resultando una pérdida por importe de 239.521,59 euros.

Estas ventas son consecuencia de la formalización de contratos de venta a los adjudicatarios por expropiaciones en el paseo de la dirección y por contratos con opción de compra.

Además, como consecuencia de las cesiones de 5 locales comerciales al Ayuntamiento de Madrid, se han dado de baja de activos por un valor de 307.701,79 euros, resultando una pérdida de 307.701,79 euros.

c) Tipo de inversiones y destino de las mismas:

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. A fecha de cierre del ejercicio el número de viviendas terminadas que componen el patrimonio de la Sociedad asciende a 6.606 viviendas.



La distribución de las Inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

Cuenta	2020					
	Terrenos	Deterioro Terrenos	Construcción	Deterioro Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Terrenos	240.161.138,50	(6.941.762,01)				233.219.376,49
Viviendas			601.116.488,27		(162.959.372,06)	438.157.116,21
Garajes			21.251.928,13	(12.243.555,51)	(2.001.487,86)	7.006.884,76
Locales			5.359.962,72	(1.174.324,18)	(2.258.107,53)	1.927.531,01
Total	240.161.138,50	(6.941.762,01)	627.728.379,12	(13.417.879,69)	(167.218.967,45)	680.310.908,47

Cuenta	2019					
	Terrenos	Deterioro Terrenos	Construcción	Deterioro	Amortización acumulada	TOTAL
Terrenos	215.309.702,73	(6.941.762,01)				208.367.940,72
Viviendas			530.267.434,65	0,00	(153.944.802,25)	376.322.632,40
Garajes			21.340.762,39	(12.549.397,81)	(1.572.907,54)	7.218.457,04
Locales			5.614.011,02	(1.253.692,05)	(2.158.961,23)	2.201.357,74
Total	215.309.702,73	(6.941.762,01)	557.222.208,06	(13.803.089,86)	(157.676.671,02)	594.110.387,90

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

- Ingresos:

En los ejercicios 2020 y 2019 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 10.730.231,23 euros y 11.908.339,03 euros respectivamente.

- Gastos:

En los ejercicios 2020 y 2019 los gastos derivados de inversiones inmobiliarias ascendieron a 10.797.588,23 euros y 11.580.546,56 euros respectivamente.

d) Otra información

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

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, es de 40.687.622,83 euros y 38.507.118,82 euros respectivamente.

Existen subvenciones de capital recibidas que afectan a edificios destinados a alquiler, quedando al cierre del ejercicio 2020, pendiente de aplicar a resultados un importe de 187.762.463,47 euros, 192.845.769,66 euros al cierre del ejercicio 2019.

Durante el ejercicio 2020 y 2019 no se han capitalizado gastos financieros.



Al 31 de diciembre de 2020 no hay ningún elemento del inmovilizado con carga hipotecaria, en 2019 los elementos del inmovilizado con cargas hipotecarias ascendían a 40.076.359,78 euros.

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 2020 y 2019 de la siguiente manera:

	2020	2019
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a terceros	6.083.552,43	6.511.479,40
Fianzas entregadas y pagos anticipados	1.900.884,31	1.134.130,76
Total activos financieros a largo plazo	7.984.436,74	7.645.610,16
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	136.925.110,46	128.161.898,62
Créditos a empresas del grupo (Nota 18)	140.035,82	140.035,82
Total activos financieros a corto plazo	137.065.146,28	128.301.934,44

El detalle de los créditos a terceros a largo plazo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Cientes a Largo Plazo	2020	2019
Coste	6.797.191,79	7.399.408,41
Provisión (Nota 8.b)	(713.639,50)	(887.929,01)
Saldo al cierre del ejercicio	6.083.552,29	6.511.479,40



El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

Clientes y deudores varios a corto plazo	2020	2019
Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	4.524.665,32	3.943.678,90
Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 8)	130.706.293,35	123.866.158,60
Deudores Varios	1.617.850,95	285.839,40
Otros créditos con Admo. Públicas	25.627,48	23.709,86
Personal	50.673,36	66.221,72
Total	136.925.110,46	128.185.608,48

El detalle de los “clientes, ventas y prestación de servicios” al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2020	2019
Coste	16.238.140,17	14.644.909,74
Provisión (Nota 8.b)	(11.713.474,85)	(10.701.230,84)
Saldo al cierre del ejercicio	4.524.665,32	3.943.678,90

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 2020 y 2019, sin tener en cuenta la provisión asociada, es el siguiente:

Cuenta	2021	2022	2023	2024	resto	Total
Créditos a terceros 2020	480.371,58	468.735,91	426.147,03	366.343,24	5.055.594,03	6.797.191,79
Total	480.371,58	468.735,91	426.147,03	366.343,24	5.055.594,03	6.797.191,79

Cuenta	2020	2021	2022	2023	resto	Total
Créditos a terceros 2019	551.180,00	490.182,00	488.074,00	440.981,00	5.428.991,41	7.399.408,41
Total	551.180,00	490.182,00	488.074,00	440.981,00	5.428.991,41	7.399.408,41



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 2020 y 2019, expresadas en euros, han sido las siguientes:

Cuenta	2020			2019		
	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	887.929,01	(174.289,51)	713.639,50	1.288.766,19	(400.837,18)	887.929,01
Clientes y partidas a cobrar c/p	10.073.679,97	871.172,34	10.944.852,31	9.650.542,73	423.137,24	10.073.679,97
Clientes y partidas a cobrar planes de pago	627.550,87	141.071,67	768.622,54	0,00	627.550,87	627.550,87
Deudores varios	0,00	147.139,65	147.139,65	0,00	0,00	0,00

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 a 31 de diciembre de 2020 se ha estimado en un 10,56%, siendo del 12% al cierre del año 2019.

Para los créditos a cobrar de clientes y partidas a cobrar a corto plazo la dotación se realiza sobre todos los recibos impagados con una antigüedad superior a 6 meses. Los recibos pendientes de cobro a cierre del ejercicio con una antigüedad inferior a 6 meses ascienden a 1.598.513,01 euros.

En el año 2019 se dotó por primera vez un deterioro por el incumplimiento esperado de los planes de pagos formalizados, para el abono de las deudas de clientes por los recibos impagados, por un importe del 22,30% sobre el importe pendiente de cobro. El porcentaje esperado de impago de planes de pago en el ejercicio 2020 es del 20,80%.

Durante el ejercicio 2020 ha disminuido la provisión por créditos de clientes a largo plazo en 174.289,51 euros debido a la disminución del riesgo y se ha incrementado la dotación por recibos impagados en alquiler por importe de 871.172,34 euros y por planes de pagos 141.071,67 euros.

La dotación en 2020 por impagos de clientes a largo plazo asciende a 713.639,50 euros en 2020 (887.929,01 euros en 2019), la dotación por impagos de recibos de clientes corto plazo asciende a 10.944.852,31 euros (10.073.679,97 euros en 2019), y la dotación por impago de clientes con planes de pago asciende a 768.622,54 euros (627.550,87 euros en 2019).

Además, se ha dotado en 2020 por deuda de más de un año de la partida de deudores varios por importe de 147.139,65 euros.



9.- Existencias

El detalle de las existencias está compuesto por aquellos terrenos que no están destinados a uso residencial, o estándolo, no son propiedad 100% de la Sociedad. En existencias se recogen los terrenos para uso comercial, industrial o pendientes de urbanizar.

El desglose en 2020 y 2019 es el siguiente:

Descripción	2020	2019
Suelo		
Terrenos rústicos	26.714.718,04	26.711.050,68
Terrenos industriales urbanizables	18.875.843,82	18.865.461,74
Solares	25.678.917,23	30.193.236,99
Total suelo	71.269.479,09	75.769.749,41
Provisión depreciación terrenos y solares	(41.421.899,00)	(37.426.271,76)
Provisión depreciación productos terminados	0,00	0,00
Provisión depreciación productos en curso	0,00	0,00
Total provisión depreciación	(41.421.899,00)	(37.426.271,76)
Total Neto	29.847.580,09	38.343.477,65

Los terrenos se valoran a su coste de adquisición, incluyendo los costes de urbanización proyecto y planeamiento.

En el ejercicio 2020 se han traspasado al epígrafe de terrenos de inversiones inmobiliarias 4.496.112,51 euros (5.752.638,19 euros en 2019), tras la adquisición de los proindivisos que han completado el 100% de la propiedad de Vallecas 62 (2.70) y Vicalvaro la Catalana RC-1B (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 terrenos de inversiones inmobiliarias se realiza por el valor del activo más el IVA aplicado. Durante el año 2020 se ha emitido la correspondiente factura de autoconsumo añadiendo al valor de los terrenos 938.093,96 euros en concepto de IVA.



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

2020	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias terrenos y solares	(37.426.271,76)	2.269.963,23	(6.265.590,47)		(41.421.899,00)
2019	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias terrenos y solares	(44.393.541,25)	25.507,48		6.941.762,01	(37.426.271,76)

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.

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 2020 y 2019.

A 31 de diciembre de 2020 no existen garantías asociadas a terrenos dentro de existencias, ni tampoco las había al cierre del ejercicio 2019.



Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2020 y 2019 de existencias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

2020	Saldo inicial	Trasposos existencias / inversiones	Ejecuciones de obra	Adquisiciones	Ventas / Bajas	Deterioros / Excesos	Reclasificación	Saldo final
Materia prima y otros aprovisionamientos	75.769.749,41	(4.496.112,51)		44.000,01	(48.157,82)			71.269.479,09
Deterioro materia prima y otros aprov	(37.426.271,76)					(3.995.627,24)		(41.421.899,00)
Total valor neto materia prima y otros aprov	38.343.477,65	(4.496.112,51)	0,00	44.000,01	(48.157,82)	(3.995.627,24)	0,00	29.847.580,09
Productos terminados	0,00							0,00
Deterioro Productos terminados	0,00							0,00
Total valor neto productos terminados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Productos en curso	0,00							0,00
Anticipos a proveedores	0,00							0,00
TOTAL	38.343.477,65	(4.496.112,51)	0,00	44.000,01	(48.157,82)	(3.995.627,24)	0,00	29.847.580,09

2019	Saldo inicial	Trasposos existencias / inversiones	Ejecuciones de obra	Adquisiciones	Ventas / Bajas	Deterioros / Excesos	Reclasificación	Saldo final
Materia prima y otros aprovisionamientos	87.970.052,55	(12.694.400,20)	54.594,26	566.521,88	(127.019,08)			75.769.749,41
Deterioro materia prima y otros aprov	(44.393.541,25)	6.941.762,01				25.507,48		(37.426.271,76)
Total valor neto materia prima y otros aprov	43.576.511,30	(5.752.638,19)	54.594,26	566.521,88	(127.019,08)	25.507,48	0,00	38.343.477,65
Productos terminados	0,00							0,00
Deterioro Productos terminados	0,00							0,00
Total valor neto productos terminados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Productos en curso	0,00							0,00
Anticipos a proveedores	198.068,43						(198.068,43)	0,00
TOTAL	43.774.579,73	(5.752.638,19)	54.594,26	566.521,88	(127.019,08)	25.507,48	(198.068,43)	38.343.477,65

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.

c) Otras Reservas

Las otras reservas de la Sociedad se vieron incrementadas en el año 2018, por reexpresión de las cantidades, en 11.367.054,61 euros debido al ajuste contable realizado por las liquidaciones de convenios de Áreas de rehabilitación que disminuyeron los acreedores de la Sociedad en esa misma cantidad.

11. Subvenciones, donaciones y legados

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2020 y 2019 en las partidas que componen las subvenciones, donaciones y legados recibidos de capital, expresados en euros, son los siguientes:

2020							
Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Disminución	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final 2020
Ayto.de Madrid	Local (746)	572.817.609,24	98.037.223,81		(13.834.606,76)		657.020.226,29
Cdad.de Madrid	Autonómica (746)	1.214.914,15	7.345.635,50		(50.000,00)		8.510.549,65
Total		574.032.523,39	105.382.859,31	0,00	(13.884.606,76)	0,00	665.530.775,94

2019							
Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Disminución	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final 2019
Ayto.de Madrid	Local (746)	504.763.778,12	75.997.500,00	(267.439,47)	(7.676.229,41)	0,00	572.817.609,24
Cdad.de Madrid	Autonómica (746)	1.264.914,15	0,00	0,00	(50.000,00)	0,00	1.214.914,15
Total		506.028.692,27	75.997.500,00	(267.439,47)	(7.726.229,41)	0,00	574.032.523,39

El total de aportaciones de capital recibidas en 2020 asciende a 105.382.859,31 euros, de los cuales 83.114.660,30 euros han sido aportaciones de capital del Ayuntamiento de Madrid, 7.345.635,50 euros han sido aportaciones por la Comunidad de Madrid a la promoción de vivienda en alquiler en el Marco del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, y 14.922.563,51 euros han sido cesiones gratuitas de suelos del Ayuntamiento de Madrid.



En 2019 se recibieron 75.997.500 euros, que corresponde a aportaciones de capital del Ayuntamiento de Madrid.

Las aportaciones de capital recibidas durante el año 2020 se han destinado a las siguientes actuaciones:

Ayto. Financiación promoción de edificios en alquiler	62.240.564,40 €
Ayto. Adquisición Viviendas y Suelos	20.874.095,90 €
Ayto. Cesiones gratuitas de terrenos	14.922.563,51 €
CAM Promoción de vivienda en alquiler	7.345.635,50 €

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha recibido de su accionista único, el Ayuntamiento de Madrid, aportaciones de explotación por importe de 54.672.797,72 euros para los siguientes conceptos:

Financiación Programas Ayuda Alquiler	46.470.000,00 €
Financiación realojo núcleo chabolista "El Gallinero"	19.292,35 €
Financiación Obras en el Colegio Antonio Moreno	2.981.159,15 €
Financiación Obras en el Colegio Santa Marta de Babio	613.192,82 €
Financiación obras de urbanización ARRUS 2018-2021	3.059.435,60 €
Financiación gastos gestión ARRUS 2018-2021	1.529.717,80 €

Las aportaciones de explotación para la financiación de programas en alquiler y la financiación para realojos en el gallinero se han traspasado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias en su totalidad, el resto de aportaciones se aplicarán en la medida en que se va realizando el gasto.

Las aportaciones de capital se traspasan a cuenta de resultados por el mismo porcentaje en el cual se amortizan o por la baja de los bienes que financian. Durante el año 2020 se han traspasado a la cuenta de resultados 13.884.606,76 euros de aportaciones de capital.

A 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene contabilizados 10.668.621,09 euros en "periodificaciones a corto plazo" de su cifra de balance, correspondiente a subvenciones de explotación recibidas y pendientes de realizar de ejercicios anteriores. Durante el año, la Sociedad ha aplicado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias parte de las subvenciones de explotación recibidas en ejercicios anteriores, en la medida en que ha ido realizando las actuaciones para las que fueron concedidas.



En concreto, los importes recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a aportaciones de explotación del Ayuntamiento de Madrid son los siguientes:

Aportaciones Explotación del Ayuntamiento en la cuenta de Pérdidas y Ganancias 2020	
Aportaciones 2020 para Gastos de explotación	46.470.000,00
Aportaciones para gastos de realojo del "Gallinero"	19.292,35
Aportaciones para gastos de viviendas cedidas por SAREB	
Aportaciones para Prestación de Servicio de Intermediación Social	17.315,36
Aportación para Obras en el Centro destinado a Alojamientos Temporales	
FRT Lavapiés:	
- Varios Proyectos	9.031,15
- Reforma Colegio Público Antonio Moreno	21.240,73
FRT Villaverde:	
- Pista deportiva	273.936,60
- Servicio de intermediación social	232.763,70
- Reforma de locales en Villaverde Butarque	163.380,06
- Adecuación del solar en calle Islas 37-39	75.835,11
- Auditorio Plata y Castañar	22.792,32
- Adecuación local planta baja C/Albino Hernández Lázaro,15	135,58
FRT Fuencarral El Pardo:	
- Servicio de intermediación social	40.849,99
FRT Carabanchel:	
- Obras en el suelo dotacional en la calle Caronte	349.035,24
FRT Vicálvaro:	
- Servicio de intermediación social	198.898,68
- Construcción Sede comunitaria en la Cañada Real	9.485,34
FRT San Blas:	
- Remodelación Colegio Santa Marta de Babio	569.219,85
FRT Usera:	
- Reforma Iglesia Maris Stella	2.285.870,47
Total Subv. explotación incorporadas al resultado	50.759.082,53

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 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 ha ido reduciendo mediante cancelaciones anticipadas los préstamos hipotecarios que gravan sus activos de modo que durante el año 2020 se han cancelado todos los préstamos de la Sociedad.

13.- Pasivos financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Débitos y partidas a pagar a largo plazo	0,00	16.939.656,26	780.336,15	868.815,92	780.336,15	17.808.472,18
Débitos y partidas a pagar a corto plazo	0,00	3.370.955,77	25.275.712,19	23.098.679,76	25.275.712,19	26.469.635,53
	0,00	20.310.612,03	26.056.048,34	23.967.495,68	26.056.048,34	44.278.107,71



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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Deudas con entidades de crédito	0,00	16.939.656,26	0,00	0,00	0,00	16.939.656,26
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	780.336,15	868.815,92	780.336,15	868.815,92
Pasivos financieros no corrientes	0,00	16.939.656,26	780.336,15	868.815,92	780.336,15	17.808.472,18
Deudas con entidades de crédito	0,00	3.370.955,77	0,00	0,00	0,00	3.370.955,77
Otros pasivos financieros (Nota 13.2)	0,00	0,00	6.268,68	10.328,68	6.268,68	0,00
Deudas con Empr. del Grupo y asociadas (Nota 19)	0,00	0,00	1.101.694,23	58.392,46	1.101.694,23	58.392,46
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	24.167.749,28	23.029.958,62	24.167.749,28	23.029.958,62
Pasivos financieros corrientes	0,00	3.370.955,77	25.275.712,19	23.098.679,76	25.275.712,19	26.459.306,85
Total pasivos financieros	0,00	20.310.612,03	26.056.048,34	23.967.495,68	26.056.048,34	44.267.779,03

13.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo con Entidades de Crédito”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2020	2019
Deudas con entidades de crédito a LP	0,00	16.939.656,26
Total	0,00	16.939.656,26



Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo con Entidades de crédito”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2020	2019
Deudas con entidades de crédito a CP	0,00	3.353.407,39
Intereses devengados no vencidos	0,00	17.548,38
Total	0,00	3.370.955,77

A lo largo del ejercicio 2020 se han cancelado todos los préstamos que la Sociedad mantenía vivos a 31 de diciembre de 2019 por importe de 20.293.063,65 euros según se había previsto realizar en los presupuestos aprobados para el año 2020.

El detalle del endeudamiento con entidades financieras al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

2020		
ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
BANCO SANTANDER, SA.	0,00	0,00
BANKIA, SA.	0,00	0,00
NCG BANCO, SA.	0,00	0,00
CAIXABANK, SA.	0,00	0,00
BBVA, SA.	0,00	0,00
IBERCAJA BANCO, SA.	0,00	0,00
UNICAJA BANCO, SA.	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00

ACTUALIZACIÓN DEUDA SEGÚN NPGC

CAPITAL VIVO Y
DISPONIBLE

VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	0,00	
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	0,00	
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	0,00	
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	0,00	
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	0,00	
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	0,00	
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	0,00	
POLIZAS	0,00	
SEDES EMVS	0,00	
TOTAL	0,00	0,00%



2019		
ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
BANCO SANTANDER, SA.	3.988.169,28	0,00
BANKIA, SA.	3.153.079,48	0,00
NCG BANCO, SA.	1.085.781,13	0,00
CAIXABANK, SA.	1.781.653,73	0,00
BBVA, SA.	8.842.961,17	0,00
IBERCAJA BANCO, SA.	1.441.418,86	0,00
UNICAJA BANCO, SA.	0,00	0,00
TOTAL	20.293.063,65	0,00

ACTUALIZACIÓN DEUDA SEGÚN NPGC

CAPITAL VIVO Y
DISPONIBLE

VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	7.286.720,04	35,91%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	368.518,63	1,82%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	377.580,51	1,86%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	2.229.105,73	10,98%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	444.728,70	2,19%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	0,00	0,00%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	5.598.240,76	27,59%
POLIZAS	0,00	0,00%
SEDES EMVS	3.988.169,28	19,65%
TOTAL	20.293.063,65	100,00%

13.2 Otros pasivos financieros

El importe que se refleja en el epígrafe de “otros pasivos financieros”, se corresponde con las fianzas depositadas a largo plazo, 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, incluyen la retención por los servicios prestados por “Provivienda” en el proyecto de intermediación social en el distrito de Fuencarral-El Pardo y la retención por los trabajos realizados por la empresa “Instalaciones y Sistemas Prosper S.L.”, según se ha recogido en los contratos formalizados.

	A LARGO PLAZO		A CORTO PLAZO	
	2020	2019	2020	2019
Fianzas	780.336,15	868.815,92	6.268,68	10.328,68
Total	780.336,15	868.815,92	6.268,68	10.328,68

**14 -Situación fiscal**

El detalle de este epígrafe en los ejercicios 2020 y 2019 expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldos deudores 2020	Saldos acreedores 2020
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido		1.101.667,68
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas		335.988,28
Organismo de la Seguridad Social		352.648,20
Otros		-5.767,46
Hacienda Pública por Impto. S/Sociedades	25.627,48	
Total	25.627,48	1.784.536,70

Cuenta	Saldos deudores 2019	Saldos acreedores 2019
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido		1.036.818,77
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas		308.640,09
Organismo de la Seguridad Social		318.229,56
Otros		-5.911,75
Hacienda Pública por Impto. S/Sociedades	23.709,86	
Total	23.709,86	1.657.776,67

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 2020 por importe de 9.880,27 euros, que una vez calculada la provisión de Impuesto sobre Sociedades de 2020 a final del ejercicio, sale a devolver, más el importe pendiente de devolución del ejercicio 2019 por importe de 15.747,21 euros.



La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

2020	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Resultado del ejercicio antes de impuestos	22.079.913,05			
Ajuste gastos financieros		(5.050.578,13)		
Ajuste 30% amortización ejercicio		(392.825,35)		
Deterioro créditos deudores	141.071,67	(174.289,51)		
Pérdidas créditos incobrables	142.219,28			
Deterioro inversiones inmobiliarias		(16.078,82)		
Pérdidas inmovilizado material	307.701,79			
Otros gastos no deducibles	60.701,82	(32.304,19)		
TOTAL AJUSTES	651.694,56	(5.666.076,00)		
Base imponible (con ajustes)	17.065.531,61			
Compensación 70% bases imponibles negativas		(11.945.872,13)		
Base imponible (resultado fiscal)	5.119.659,48			
Tipo gravamen 25%	1.279.914,87			
Bonificación 99%		(1.267.115,72)		
Deducción reversión limitación amortiz (5%) (2019)		(2.992,70)		
Deducción reversión limitación amortiz (5%) (2020)		(9.806,45)		
Cuota del ejercicio	0,00			
Retenciones y pagos a cuenta		(9.880,27)		
Cuota a ingresar/ (devolver)		(9.880,27)		



2019	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
Resultado del ejercicio antes de impuestos	35.568.627,81			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Ajuste gastos financieros		(10.020.854,93)		
Ajuste 30% amortización ejercicio		(392.825,35)		
Deterioro créditos deudores	627.550,87	(400.837,18)		
Pérdidas créditos incobrables	1.100.286,30			
Deterioro inversiones inmobiliarias		(113.733,32)		
Pérdidas inmovilizado material	185.514,31			
Otros gastos no deducibles	79.945,76	(31.722,56)		
TOTAL AJUSTES	1.993.297,24	(10.959.973,34)		
Base imponible (con ajustes)	26.601.951,71			
Compensación 70% bases imponibles negativas		(18.621.366,20)		
Base imponible (resultado fiscal)	7.980.585,51			
Tipo gravamen 25%	1.995.146,38			
Bonificación 99%		(1.975.194,91)		
Deducción reversión limitación amortiz (5%) (2018)		(3.302,90)		
Deducción reversión limitación amortiz (5%) (2019)		(16.648,57)		
Cuota del ejercicio	0,00			
Retenciones y pagos a cuenta		(15.747,21)		
Cuota a ingresar/ (devolver)		(15.747,21)		

El importe de las retenciones y pagos a cuenta a 31 de diciembre de 2020 asciende a 9.880,27 euros (15.747,21 euros a 31 de diciembre de 2019) 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 2021.

Para el cálculo del Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 imponible negativas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2020, son las siguientes:

AÑO 2020	Compensadas en el ejercicio	Pendiente de compensar
Pérdida año 2009	1.888.157,55	0,00
Pérdida año 2011	10.057.714,58	16.442.918,40
Pérdida año 2012	0,00	9.286.774,32
Total	11.945.872,13	25.729.692,72

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene diferencias temporarias sin activar correspondiente a la no deducibilidad de los gastos financieros, de las provisiones por operaciones de tráfico, de las provisiones por gastos sociales y de la amortización contable del inmovilizado e inversiones inmobiliarias por importe de 20.975.889,40 euros (26.159.389,31 euros en 2019).

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

Hasta el ejercicio 2017 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 imponible 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 imponible.

En el ejercicio 2020, el importe de los pasivos por impuesto diferido asciende a 1.739.944,29 € (a 1.476.487,14 euros en 2019).

El importe de los activos por impuestos diferidos en 2020 asciende a 126.598,79 euros (162.048,32 euros en 2019).



15.- Provisiones y contingencias

15.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta 2020	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Pagos	Saldo final 2020
<u>No Corrientes:</u>					
Litigios y otras responsabilidades	7.113.324,12	1.888.383,76	(3.144.856,55)	(966.271,82)	4.890.579,51
Total	7.113.324,12	1.888.383,76	(3.144.856,55)	(966.271,82)	4.890.579,51

Cuenta 2019	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Pagos	Saldo final 2019
<u>No Corrientes:</u>					
Litigios y otras responsabilidades	11.121.319,67	1.935.755,36	(4.651.056,12)	(1.292.694,79)	7.113.324,12
Total	11.121.319,67	1.935.755,36	(4.651.056,12)	(1.292.694,79)	7.113.324,12

La dotación global por litigios y otras responsabilidades ha disminuido respecto al ejercicio anterior debido por un lado a los pagos realizados como consecuencia de sentencias favorables a comunidades de propietarios por desperfectos en promociones vendidas por la Sociedad, a las consignaciones realizadas en el juzgado por sentencias desfavorables y por otro lado a las disminuciones de provisiones realizadas en ejercicios anteriores como resultado de sentencias favorables a los intereses de las EMVS.

A 31 de diciembre de 2020 el importe de la dotación por riesgos derivados de litigios pendientes de resolución, asciende a 4.890.579,51 euros.

Las dotaciones más elevadas corresponden a las siguientes reclamaciones:

- Comunidad de Propietarios Pradolongo I 634.207,92 €
- Comunidad de Propietarios Vallecas,46 121.785,45 €
- Comunidad de Propietarios Sanchinarro I 139.006,73 €
- EOC reclamación de intereses 1.328.518,93 €
- Assignia Infraestructuras de Virgen de la Encina 154.203,39€
- Javier Fuster Arquitectos S.L.P. 423.792,20 €
- José Manuel Sonseca Perez y otros (Las Tablas A3) 101.946,63 €
- Alejandro Pastor Carmona y otros (Vallecas 3) 64.305,77 €



• ASCH Infraestructura y Serv, S.A. (Vallecas 21)	90.436,70 €
• ASCH Infraestructura y Serv, S.A. (Isla Formosa)	29.277,31 €
• Comunidad de Propietarios Barajas 3	252.515,31 €
• Comunidad de Propietarios Vallecas 51	592.427,98 €
• Comunidad de propietarios La Perla 10	567.589,71 €
• Comunidad de propietarios Vallecas 56	168.710,13 €

En el ejercicio 2020 la Sociedad ha aplicado 3.144.856,55 euros de la provisión por litigios resueltos en el presente ejercicio y por menores riesgos y ha abonado por reparaciones realizadas o pagos de sentencias 966.271,82 euros. Las dotaciones realizadas por nuevos riesgos han ascendido a 1.888.383,76 euros.

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 2020 y 2019 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 Bankia 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 2020, la Sociedad tiene concedidos avales bancarios a favor de terceros por un importe de 362.869,91 euros (362.869,91 euros al cierre del ejercicio 2019) 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 2020 el saldo del epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" por importe de 10.668.621,09 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	2020	2019
Venta de suelo	47.648,35	62.455,00
Alquileres	10.730.231,23	11.892.998,84
Prestación de servicios	231.496,00	350.992,91
Total	11.009.375,58	12.306.446,75

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



Los ingresos por alquiler se deben a las rentas derivadas de los contratos formalizados por arrendamientos de viviendas, locales y plazas de garaje dentro de los diferentes programas de acceso a la vivienda de la EMVS.

Durante el año 2020 se ha realizado la venta del 43,22% de la parcela 5.49B Vallecas por importe de 47.648,35 euros.

Los ingresos por prestaciones de servicios son el resultado de la facturación realizada al Ayuntamiento de Madrid y otras entidades, derivadas de Encomiendas de gestión realizadas por el Ayuntamiento de Madrid a la EMVS.

Durante el año 2020 se han emitido facturas por las siguientes encomiendas:

- Gestión de ayudas en las Áreas de rehabilitación declaradas 2013-2016: 30.476,46 euros
- Dirección facultativa Obras Biblioteca Jose Saramago: -14.488,96 euros
- Ampliación ayudas ARRUS 2013-2016: 38.709,40 euros
- Gestión ayudas Plan Madre 2017: 118.799,10 euros
- Gestión ayudas Plan Madre 2018: 58.000 euros

Actuaciones desarrolladas en la Sociedad para paliar los efectos económicos provocados por el COVID-19

El 14 de marzo de 2020, mediante el RD 463/2020 se declaró el Estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Con fecha 19 de marzo de 2020, la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid, constituida en Junta General de accionistas de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, órgano soberano de la sociedad, dadas las excepcionales circunstancias ante la crisis provocada por el coronavirus (COVID-19), en virtud del artículo 14 i) de los Estatutos Sociales de la empresa, en relación con el artículo 161 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobó por unanimidad trasladar al Consejo de Administración de la sociedad las siguientes consideraciones:

1. “- Que se suspendan los lanzamientos hasta el 30 de junio de 2020.
2. - Que se acuerde una moratoria del pago de alquileres durante la duración del estado de alarma para todos los inquilinos de la EMVS, al objeto de paliar las consecuencias económicas que está produciendo la crisis sanitaria del coronavirus, especialmente en los colectivos más vulnerables.

Se establecerán los requisitos para la exención de las cuotas a aquellos que resulten gravemente afectados económicamente por la crisis sanitaria del COVID-19. Esa situación será justificada mediante declaración responsable. Para aquellos que no se encontrasen en dicha circunstancia, se establecerá un plan de pagos sin intereses, que permitirá fraccionar o aplazar las cuotas.”

Según lo acordado por la Junta General de la empresa, se debían establecer los requisitos para la exención de las cuotas a aquellos que resultasen gravemente afectados económicamente por la crisis sanitaria, sin establecer los criterios para valorar quienes se debían considerar “gravemente afectados”.



A 31 de marzo de 2020 el número total de contratos en alquiler de viviendas de la EMVS ascendía a 5.626. Todos ellos pertenecientes, en mayor o menor medida, a segmentos de población vulnerable, siendo la emergencia residencial quien copa casi toda la oferta de vivienda de la empresa. A este número había que añadir otros 328 contratos en alquiler con opción de compra de viviendas a esa fecha.

Con motivo del estado de alarma, los registros presenciales estaban cerrados, por lo que se daba una enorme dificultad para muchos de nuestros inquilinos (especialmente los más vulnerables) transmitir vía telemática la documentación acreditativa de haberse visto afectados económicamente, máxime cuando no se establecían los criterios para definir quiénes estaban en dicha situación.

Dado que los recibos relativos al mes de abril debían emitirse en el plazo de 10 días desde los acuerdos de la Junta General, resultaba prácticamente imposible que, en ese tiempo, los servicios de la empresa pudieran elaborar un modelo de declaración responsable, enviarlo a todos los inquilinos, recibir las contestaciones, analizarlas, concluir cuántos de ellos se habían visto afectados económicamente y hacer una propuesta al Consejo de Administración para que tomase una decisión.

El corto periodo de tiempo disponible hasta la emisión del recibo del mes de abril podría provocar que los inquilinos con mayores dificultades, que eran los más vulnerables y los que menos acceso tienen a las tecnologías, podrían ser los que no pudieran beneficiarse de la ayuda. Lo cual era absolutamente contrario al espíritu del acuerdo tomado en Junta General y al propio fin social de la EMVS.

El Decreto del Alcalde de 12 de marzo de 2020 por el que se determinaban los servicios del Ayuntamiento de Madrid, sus organismos autónomos y empresas públicas con motivo de las medidas excepcionales adoptadas para contener el COVID-19, establecía en su apartado tercero, a propósito de la adecuación de procedimientos que *“Las circunstancias excepcionales que motivan la aprobación de este Decreto serán suficientes para justificar la adopción de medidas provisionales o la adopción de los procedimientos de urgencia, emergencia o extraordinarios contemplados en la legislación vigentes y las demás medidas relativas a ampliación de plazos y suspensión de procedimientos que contempla la normativa sobre procedimiento administrativo y régimen jurídico”*.

En el mismo sentido, hay que citar que el Real Decreto-ley 7/2020, de 12 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes para responder al impacto económico del COVID-19, establecía en su artículo 16 que *“la adopción de cualquier tipo de medida directa o indirecta ... para hacer frente al COVID-19 justificará la necesidad de actuar de manera inmediata, al amparo de lo previsto en el artículo 120 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público...”*

Por todo lo anterior, el Consejero Delegado de la empresa, dada la imposibilidad en aquel entonces de conocer el número de inquilinos afectados económicamente por el Covid- 19 y en base a las competencias delegadas por acuerdo del consejo de administración de 8 de julio de 2019, oídas las opiniones de las distintas direcciones de la empresa, acordó que la medida que mejor conciliaba el mandato de la Junta General con los intereses de la empresa, era no girar el recibo a los inquilinos de la EMVS de la renta de alquiler correspondiente al mes de abril; sin perjuicio de que se desarrollaran las medidas necesarias para conocer el número de personas económicamente afectadas y se trasladaran al Consejo de Administración para que adoptase una propuesta definitiva sobre si procedía la exención de la renta o su fraccionamiento.

Inquilinos afectados conforme al RDL 11/ 2020

El Boletín Oficial del Estado, en fecha 1 de abril de 2020, publicó el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptaban medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (en lo sucesivo RDL 11/2020).



La publicación del RDL 11/2020 permitía concretar la forma de llevar a la práctica las medidas adoptadas por la Junta General de la EMVS el 19 de marzo de 2020, ya que se establecían los criterios para determinar los inquilinos afectados económicamente por el Covid- 19, así como la obligatoriedad para todas aquellas empresas con más de 10 viviendas en alquiler de ofrecer a sus inquilinos una de estas dos medidas:

- *Reducción del 50% de la renta durante el tiempo que dure el estado de alarma y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo de cuatro meses.*
- *Moratoria en el pago de la renta que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses.*

Estas medidas eran de aplicación automática para todos aquellos arrendatarios que se encontrasen en situación de vulnerabilidad. Situación que se definía mediante la concurrencia de los siguientes requisitos:

- a) *Que la persona que esté obligada a pagar la renta de alquiler pase a estar en situación de desempleo, Expediente Temporal de Regulación de Empleo (ERTE), o haya reducido su jornada por motivo de cuidados, en caso de ser empresario, u otras circunstancias similares que supongan una pérdida sustancial de ingresos, no alcanzando por ello el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar, en el mes anterior a la solicitud de la moratoria:*
- i. *Con carácter general, el límite de tres veces el IPREM.*
 - ii. *Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo en la unidad familiar. El incremento aplicable por hijo a cargo será de 0,15 veces el IPREM por cada hijo en el caso de unidad familiar monoparental.*
 - iii. *Este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada persona mayor de 65 años miembro de la unidad familiar.*
 - iv. *En caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cuatro veces el IPREM, sin perjuicio de los incrementos acumulados por hijo a cargo.*
 - v. *En el caso de que la persona obligada a pagar la renta arrendaticia sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite previsto en el subapartado i) será de cinco veces el IPREM.*

- b) *Que la renta arrendaticia, más los gastos y suministros básicos, resulte superior o igual al 35 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. A estos efectos, se entenderá por «gastos y suministros básicos» el importe del coste de los suministros de electricidad, gas, gasoil para calefacción, agua corriente, de los servicios de telecomunicación fija y móvil, y las posibles contribuciones a la comunidad de propietarios, todos ellos de la vivienda habitual que corresponda satisfacer al arrendatario.*

El plazo de solicitud era de un mes desde la entrada en vigor del RDL, por tanto, el plazo de presentación de solicitudes finalizaba el 3 de mayo.

Ante esta situación, la EMVS puso en marcha un sistema para que sus inquilinos afectados pudieran comunicarlo, y así conocer el alcance de la ayuda que se podría ofrecer.

Sin embargo, el BOE del 29 de abril, recogía una modificación del RDL 11/2020 por la cual el plazo de presentación de solicitudes para acogerse a estas ayudas se ampliaba otros dos meses (hasta el 3 de julio).

Adicionalmente, durante los meses de marzo y abril, los servicios sociales de la EMVS, en colaboración con Provivienda, habían detectado otras situaciones en las que las familias habían visto reducidos sus ingresos por distintas cuestiones no recogidas en el RDL 11/ 2020, analizado anteriormente (familias con ayudas de familiares, asociaciones, con actividades circunstanciales o esporádicas como limpieza, cuidado de niños o que tuvieron que pedir reducciones de jornadas para el cuidado de los hijos por el cierre de colegios y guarderías).

Ante estas circunstancias el 11 de mayo de 2020 el consejo de administración de la EMVS aprobó los siguientes acuerdos:

Primero. *No cobrar el recibo de alquiler correspondiente al mes de abril a ningún inquilino de la EMVS, conforme al acuerdo adoptado por la Junta General de la EMVS de fecha 19 de marzo de 2020.*

Segundo. *Aprobar la reducción del 50% de la renta durante cuatro mensualidades a todos aquellos inquilinos que cumplan con los requisitos establecidos en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

Tercero. *Aprobar la reducción del 50% de la renta durante los meses de mayo y junio a los inquilinos que se ha detectado están afectados por otras situaciones de vulnerabilidad. Dicha reducción podría aplicarse por dos meses a otras familias afectadas conforme a los informes de los servicios sociales y a la disponibilidad presupuestaria.*

Tras el análisis de las situaciones económicas de los arrendatarios, la Sociedad aplicó en el mes de mayo una reducción del 50% en la renta para las siguientes cuatro mensualidades a un total de 383 familias que cumplían los requisitos recogidos en la ley 11/2020 y una reducción del 50% para un total de dos mensualidades a 136 familias que estaban afectadas por otras situaciones de vulnerabilidad.

En los meses siguientes, y hasta el mes de julio de 2020, se fueron aplicando más reducciones del 50% de la renta a aquellas familias que cumplían con los requisitos establecidos.

Posteriormente, el 23 de julio de 2020 el consejo de administración, en aplicación del RD ley 26/2020 de 7 de julio, aprobó la ampliación del plazo para solicitar las ayudas derivadas del RD 11/2020 y las ayudas adicionales a las familias vulnerables hasta el 30 de septiembre de 2020.



Por último, el 14 de octubre de 2020, el consejo de administración volvió a aprobar la ampliación de las ayudas hasta el 31 de enero de 2021 en aplicación del RD Ley 30/2020 de 29 de septiembre. Así, en el último trimestre del año, el número de contratos a los que se les aplicó las ayudas fueron los siguientes:

Mes	Nº de contratos	No emision de recibos a viviendas	Importe no emitido
abril	5.954		1.013.085,96

El coste económico que ha supuesto la aplicación de estas ayudas en los contratos de alquiler de viviendas ha sido la siguiente:

AYUDAS/MES	Contratos con reduccion del 50% Renta durante 4 meses (RD 11/2020)		Contratos con reduccion del 50% Renta durante 2 meses (otras situaciones de vulnerabilidad)		TOTAL CONTRATOS	TOTAL IMPORTE
	Nº Contratos	Importe Total 4 meses	Nº Contratos	Importe Total 2 meses		
mayo	383	190.351,86	136	17.899,19	519	208.251,05
junio	88	41.656,28	206	30.959,86	294	72.616,14
julio	24	11.522,21	56	9.120,92	80	20.643,13
agosto	8	3.797,04	319	46.107,70	327	49.904,74
septiembre	2	908,66	51	3.935,56	53	4.844,22
octubre	6	3.203,56			6	3.203,56
noviembre	3	1.808,66			3	1.808,66
diciembre	5	2.493,62	2	913,73	7	3.407,35
TOTAL	519	255.741,89	770	108.936,96	1.289	364.678,85



b) Consumo de mercaderías, materias primas y materias consumibles

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2020	2019
Promociones en curso		
Compras	3.813.837,48	3.990.444,78
Variación de Existencias	0,00	0,00
Consumo terrenos y solares		
Compras	44.000,01	621.116,14
Consumo terrenos y solares	(92.157,83)	(494.097,06)
Total Variación terrenos	(48.157,82)	127.019,08

Las compras de promociones en curso del ejercicio 2020 corresponden a las obras realizadas en la ejecución de los proyectos financiados con fondos de reequilibrio territorial.

- Se han continuado los trabajos para la rehabilitación de la Iglesia Maris Stella en el distrito de Usera.
- Se han continuado los trabajos de acondicionamiento del Colegio Santa Marta de Babio en el distrito de San Blas.
- Se han continuado los trabajos de adecuación y urbanización del solar sito en la Calle Caronte 4-10 en el distrito de Carabanchel.
- Se han continuado los proyectos de adecuación del solar de la C/Isas 37-39, la reforma del auditorio de Plata y castañar, las reformas en varios locales de las promociones de Arroyo Butarque, y el acondicionamiento de la pista deportiva en la Calle Ganados del Salobral, 3, en Villaverde.
- Se han continuado las obras de acondicionamiento del Colegio Antonio Moreno en Lavapiés.

La realización de estos trabajos ha ascendido a 3.813.837,48 euros.

Las compras de terrenos del ejercicio por importe de 44.000 euros corresponden a varias derramas en la parcela de Iveco Pegaso y a los gastos de adquisición de los dos proindivisos en Vallecas 2.70 y Vicalvaro la Catalana RC-1B.

**c) Cargas sociales**

Su desglose es el siguiente:

Concepto	2020	2019
Seguridad Social cargo empresa	3.184.150,28	3.127.344,91
Otras cargas sociales	299.293,26	385.713,27
Total	3.483.443,54	3.513.058,18

d) Resultados por enajenaciones

En el ejercicio de 2020, se han vendido y cedido inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 1.726.992,81 euros (1.472.245,13 euros en 2019) resultando una pérdida por importe de 419.736,26 euros (pérdida en 2019 por importe de 268.929,43 euros) (Nota 7.b).

e) Dotaciones y Excesos de provisiones

La provisión por responsabilidades ha pasado de 7.113.324,12 euros en 2019 a 4.890.579,51 euros en 2020. Durante el año se han aplicado dotaciones por responsabilidades de ejercicios anteriores por importe de 3.144.856,55 euros, se han pagado sentencias y acuerdos derivados de pleitos por importe de 966.271,82 euros y se han dotado 1.888.383,76 euros por nuevos pleitos contra la Sociedad en 2020 (Nota 15.1).

El porcentaje de devolución de recibos de clientes a largo plazo ha pasado del 12% en 2019 al 10,56% en 2020. Por ello el deterioro de las deudas a largo plazo pasa de ser 887.929,01 euros a 713.639,50 euros, lo que supone una aplicación de deterioros por importe de 174.289,51 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 ascendido a 871.172,34 euros, con una dotación final de 10.944.852,31 euros. El Índice de morosidad del ejercicio 2020 se ha cerrado en un 20,80% y la Sociedad ha considerado necesario la dotación por posibles impagos de los planes de pago realizados con clientes a corto plazo por un importe de 768.622,54 euros. Además, se ha dotado en 2020 por deuda de más de un año de la partida de deudores varios por importe de 147.139,65 euros.

En el ejercicio 2020 la dotación por deterioro de terrenos ha pasado de 37.426.271,76 euros a 41.421.899,00 euros, habiéndose dotado 6.265.590,47 euros por pérdidas de valor principalmente en las parcelas de Iveco-pegaso (uso comercial), La Atalayuela (uso comercial e industrial), dos parcelas en Vicálvaro (uso industrial) y en centralidad del este (pendiente de



urbanizar). Asimismo, se ha realizado una aplicación de las dotaciones por deterioro de terrenos por importe de 2.269.963,23 euros en varias parcelas, principalmente en la parcela sita en el Camino de Valderribas 77, Melquiades Biencinto 60 y en la colonia fin de semana.

Por último, se han aplicado dotaciones por deterioro de construcciones a 31 de diciembre de 2020 por un importe de 385.210,17. 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.

18. Operaciones con partes vinculadas

a) Saldos pendientes

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019 expresado en euros, es el siguiente:

Operación	2020		2019	
	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	96.709,40		198.429,87	
Ayto.- venta viviendas Pº. Dirección	329.719,33	1.043.301,77		
Ayto. de Madrid subvenciones pdte.cobro	130.253.797,92		123.645.838,97	
Ayto. de Madrid alquiler locales	26.066,70		21.889,76	
Ayto.- G.M.U.- locales	140.035,82		140.035,82	
Total	130.846.329,17	1.101.694,23	124.006.194,42	58.392,46

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2020, conforme a su desglose en el balance es el siguiente:

	Accionista Único	
	2020	2019
Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 8)	130.706.293,35	123.866.158,60
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)	1.101.694,23	58.392,46



El importe correspondiente a clientes, empresas del grupo y Asociados recoge las subvenciones reconocidas a favor de la Sociedad y pendientes de cobro.

- b) Medio Propio Instrumental y Servicio Técnico. Cumplimiento de la Regla del 80-20, artículo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público.

De conformidad con lo previsto en el artículo 32.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. tiene la consideración de medio propio personificado, respecto del Ayuntamiento de Madrid como poder adjudicador para la realización de cualesquiera trabajos o servicios comprendidos en su Objeto Social.

El apartado b) del referido artículo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, exige a los medios propios personificados que más del 80% de las actividades se lleven a cabo en el ejercicio de los encargos realizados por el poder adjudicador que lo controla (en el caso de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., el Ayuntamiento de Madrid), o por otras personas jurídicas controladas por la Entidad que hace el encargo.

En la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., el cumplimiento de esta Regla se realiza atendiendo al porcentaje que representa el volumen de negocios derivado de encargos del Ayuntamiento de Madrid, respecto del volumen global de negocios de la Sociedad.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. realiza un 97,07% de sus actividades en el ejercicio de sus cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador del que es medio propio instrumental y servicio técnico.

De acuerdo con lo previsto en la Circular conjunta, de 22 de marzo de 2019, de la Abogacía General del Estado – Dirección del Servicio Jurídico del Estado y de la Intervención General de la Administración del Estado sobre criterios para el cálculo del cómputo del requisito de actividad exigido por la Ley 9/2017, de 9 de Noviembre, de Contratos del Sector Público en aquellas entidades que sean consideradas medios propios, este porcentaje ha sido calculado teniendo en consideración el promedio del volumen de negocios total referido a los últimos tres ejercicios excluyendo del cómputo los ingresos por transferencias que financian el servicio público cuya prestación constituye la principal actividad de la empresa.



19.- Otra información

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2020 y 2019, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	3	3	6	2	3	5
Grupo 0 Nivel 1.1	0	0	0	0	2	2
Grupo 1 Nivel 2	10	9	19	10	8	18
Grupo 1 Nivel 3	3	9	13	3	9	12
Grupo 1 Nivel 4	16	24	40	15	26	41
Grupo 1 Nivel 5	21	20	41	21	19	39
Grupo 2 Nivel 6	9	26	35	8	23	31
Grupo 2 Nivel 7.1	14	37	51	15	36	51
Grupo 2 Nivel 7	9	60	70	9	60	69
Grupo 2 Nivel 8	1	19	20	1	17	17
Grupo 3 Nivel 9	2	1	4	4	1	5
TOTAL	90	210	300	86	201	287

La distribución del personal Fijo y no Fijo medio a lo largo del ejercicio es la siguiente:

	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
FIJO	59	152	211	60	156	216
NO FIJO	31	58	89	26	45	71



El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2019 y 2020 distribuidos por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría profesional	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	3	3	6	3	3	6
Grupo 0 Nivel 1.1	0	0	0	0	0	0
Grupo 1 Nivel 2	11	9	20	9	9	18
Grupo 1 Nivel 3	3	9	12	3	8	11
Grupo 1 Nivel 4	17	25	42	16	25	41
Grupo 1 Nivel 5	21	19	40	23	21	44
Grupo 2 Nivel 6	9	27	36	8	22	30
Grupo 2 Nivel 7.1	14	38	52	15	36	51
Grupo 2 Nivel 7	10	61	71	9	59	68
Grupo 2 Nivel 8	1	18	19	0	21	21
Grupo 3 Nivel 9	2	2	4	3	1	4
Total	91	211	302	89	205	294

La distribución entre personal fijo y no fijo a 31 de diciembre es la siguiente:

	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
FIJO	58	150	208	59	155	214
NO FIJO	32	62	94	30	50	80

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

	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Nº de Trabajadores con discapacidad superior al 33%	0	7	7	0	6	6

	2020			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
FIJO	58	150	208	59	155	214
NO FIJO	32	62	94	30	50	80



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 un Gerente.

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2020 y 2019 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:

2020	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		924,00
Alta dirección	191.256,51	

2019	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		3.234,00
Alta dirección	188.835,79	

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 2020 y 2019 es la siguiente:

Consejo de Administracion	2020	2019
Hombres	5	6
Mujeres	4	3

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



b) Remuneración de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio por trabajos de auditoría de Cuentas Anuales han ascendido 32.100 euros (32.100 euros en el ejercicio 2019).

Honorarios por auditoria	2020	2019
Auditores	32.100,00	32.100,00

c) Medio ambiente

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

La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio 2020 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 2020 ha sido de 14,79 días (17,28 días en 2019).

	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	14,79	17,28
Ratio de operaciones pagadas	15,28	17,77
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,57	11,78
	Euros	Euros
Total pagos realizados	62.996.300,82	52.263.836,31
Total Pagos pendientes	2.334.986,63	4.713.704,73

c) 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.



INFORME DE GESTIÓN 2020

El año 2020 ha sido para la Sociedad, al igual que para el país, un año lleno de dificultades, debido a la crisis sanitaria declarada por la aparición del COVID-19.

La Sociedad ha tenido que hacer frente a la situación sobrevenida y adaptarse al cambio rápidamente para que los trabajos pudieran continuar desarrollándose con la plantilla teletrabajando gran parte del año.

Para adaptarnos al cambio tan rápidamente se tuvo que incrementar la capacidad de “teletrabajar” de la plantilla en un 566%, para lo cual se adquirieron, por el procedimiento de urgencia, 62 nuevos ordenadores portátiles para ponerlos a disposición de los trabajadores.

A principios de 2020 se disponía de 20 puntos de acceso remoto por VPN y 40 accesos por web ARU. De estas últimas solo podían coincidir 10 conexiones al mismo tiempo. Durante el estado de alarma se ampliaron a otros 50 nuevos ARUS. En el mes de mayo se tramitó la ampliación de ancho de banda y de otras 90 ARUS mas, lo cual ha permitido que a día de hoy se pueda habilitar el acceso remoto a 200 de los 300 trabajadores, ampliando a su vez el ancho de banda disponible para dar cabida a estas nuevas conexiones.

Estos cambios han supuesto que, de una posición inicial a comienzos de año, de 30 trabajadores (10% de la plantilla) con posibilidad de teletrabajo, a mediados de 2020 fueran 200 trabajadores (66% de la plantilla) los que pudieron optar por teletrabajar.

Actualmente se está tramitando un nuevo pliego de comunicaciones en donde se contempla que el 100% de la plantilla pueda trabajar a distancia, si tal caso fuera necesario, con la posibilidad de tener el teléfono del puesto de trabajo disponible en las sesiones de trabajo, de forma que sea accesible de forma remota.

Además, y derivado de las ayudas contempladas en el RDL 11/ 2020 y de las ayudas adicionales implementadas por la Sociedad, fue necesario diseñar un formulario de petición de ayudas al alquiler para los inquilinos afectados por el COVID, ya que con motivo del estado de alarma, los registros presenciales estaban cerrados, por lo que se daba una enorme dificultad para muchos de nuestros inquilinos (especialmente los más vulnerables) transmitir vía telemática la documentación acreditativa de haberse visto afectados económicamente. Solo en la primera quincena del mes de abril hubo casi 11.000 accesos a la página, relativa a las ayudas por COVID-19, y 6.400 accesos al formulario diseñado a tales efectos.

Todo este proceso permitió la concesión de ayudas a 1.289 familias (rebaja de la renta en un 50%), además de la no emisión de los recibos correspondientes al mes de abril.

En cuanto a las obras, durante el año, se han continuado los trabajos iniciados en las 39 promociones previstas inicialmente, con el siguiente balance:

- 8 promociones con un total de 332 viviendas ya se encuentran en comercialización.
- 6 promociones con un total de 526 viviendas han finalizado y se encuentran en trámites administrativos previos a su comercialización.



- 6 promociones con un total de 617 viviendas se encuentran en obras.
- 9 promociones con un total de 864 viviendas se encuentran en licitación de obras.
- 5 promociones con un total de 527 viviendas tienen el proyecto en desarrollo.
- 5 promoción con un total 344 viviendas están en el proceso de licitación del proyecto.

Durante el año se ha hecho un gran esfuerzo para incrementar el número de viviendas adquiridas en el mercado secundario, de manera que a lo largo del año se han adquirido 145 viviendas, de las cuales 19 se han adquirido a la Seguridad Social, 98 al Sareb y 28 a particulares en el mercado secundario.

Se ha continuado gestionando el Programa ALMA para incentivar el alquiler de viviendas vacías entre los particulares. Durante el año 2020 se han formalizado 141 nuevos contratos, estando previsto la aplicación de mejoras para relanzar este servicio mediante la ampliación de la cobertura del seguro por impago y de hogar durante toda la duración del contrato.

En lo que respecta a la adjudicación de viviendas a través del Reglamento de adjudicación de viviendas, al cierre del ejercicio 2020 se han formalizado 230 nuevos contratos de viviendas, 7 locales comerciales y 157 plazas de garaje. Se han renovado 82 contratos y se ha revisado la renta de 1.102 contratos de viviendas para adecuar la renta al nivel de ingresos de las familias adjudicatarias.

Según establece el reglamento de adjudicación de viviendas, cuya última aprobación se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 4 de enero de 2019, el destino de las viviendas adjudicadas debe ser el siguiente:

- 18% a personas en situación de vulnerabilidad residencial
- 20% conjuntamente a menores de 35 años y mayores de 65 años.
- 5% a familias monoparentales
- 5% a familias numerosas
- 4% a personas con discapacidad
- 5% Víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual
- 3% Extrema exclusión residencial

El impulso de la Sociedad a la Rehabilitación en el Municipio se ha continuado realizando mediante la gestión de diferentes convenios y encomiendas para la concesión de ayudas a la rehabilitación y la urbanización de diferentes Áreas declaradas en el Municipio:

- Encomienda para la gestión de ayudas en las Áreas de Renovación y Regeneración Urbana y Rural acogidas al Plan Estatal de Vivienda 2013-2016: "Barrio del Aeropuerto" en el distrito de Barajas, "Manoteras" en el distrito de Hortaleza, "Moratalaz" en el distrito de Moratalaz, "San Nicolás Arechavaleta y Ciudad de los Ángeles" y "Colonia experimental de Villaverde" en el distrito de Villaverde, y "Calle Toledo, Conde Duque y Lavapiés" en el distrito centro.
- Gestión de ayudas para la realización de obras de rehabilitación destinadas a actuaciones de accesibilidad, conservación y eficiencia energética en edificios existentes de uso residencial de vivienda, previstas en la convocatoria Pública de Subvenciones del Plan Mad-Re 2017 y 2018.



- Convenios para la gestión de ayudas y obras de infraestructuras en 10 Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural, conforme al Programa de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbana y Rural, del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021: Áreas de Ambroz, Bº del Aeropuerto 2ª fase, Colonias de Vallecas, Gran San Blas, Colonia Loyola y Virgen de la Inmaculada, Meseta de Orcasitas, Poblado Dirigido de Fuencarral, Poblado dirigido de Orcasitas, Simancas, Colonia experimental de Villaverde.

1.- Actuaciones desarrolladas por la EMVS durante 2020

La inversión realizada en el año 2020 por la ejecución de las 39 promociones ha ascendido a 50,50 millones de euros.

Durante el año 2020 se han iniciado los procedimientos de licitación de 9 nuevas promociones para el inicio de 864 nuevas viviendas.

Se han continuado gestionando los proyectos financiados en ejercicios anteriores con Fondos de Reequilibrio Territorial por un importe total de 4,32 millones de euros. La distribución de estos proyectos es la siguiente:

- Distrito Usera: Rehabilitación de la Iglesia Maris Stella, con una inversión anual de 2,23 millones de euros.
- Distrito Centro: Varios proyectos además de la rehabilitación del colegio Antonio Moreno con una inversión total de 0,01 millones de euros
- Distrito de Villaverde: Se están realizando varios proyectos como la adecuación del solar en la calle islas 37-39, la reforma del auditorio de plata y castañar, la reforma de los locales de Villaverde Butarque, la ejecución de las obras de una pista deportiva y la gestión del contrato del servicio de intermediación social para arrendatarios del distrito. El total invertido en el ejercicio ha ascendido a 0,80 millones de euros.
- Distrito de Vicálvaro: Se ha continuado gestionando el contrato del servicio de intermediación social para el distrito. El importe total invertido en estos proyectos ha ascendido a 0,21 millones de euros.
- Distrito de Fuencarral El Pardo: Se ha continuado el servicio de intermediación social para el distrito, con un importe invertido en el año de 0,15 millones de euros
- Distrito de Carabanchel: se han continuado las obras en el suelo dotacional de la Calle Caronte por importe de 0,35 millones de euros.
- Distrito de san Blas: Se han continuado las obras de remodelación del colegio Santa Marta de Babio por importe total de 0,57 millones de euros.

Se han finalizado las obras para la puesta en marcha de la central Térmica District Heating y la central de recogida neumática de residuos urbanos por un importe total de 0,89 millones de euros.

Asimismo, se han continuado las obras de rehabilitación del edificio sito en la Calle Tres Peces, 9 por un importe de 0,3 millones de euros.

En el año 2020 se han adquirido 28 viviendas en el mercado secundario por un importe total de 5,67 millones de euros, 98 viviendas a la Sareb por un importe total de 10,55 millones de euros y 19 viviendas a la seguridad social por importe de 5,21 millones de euros. En total se han adquirido a lo largo del año 145 viviendas por un importe total de 21,43 millones de euros.



Además, se ha completado el 100% de la propiedad de dos parcelas que la Sociedad mantenía en proindiviso. Las parcelas adquiridas han sido Vallecas 2.70 que permitirá desarrollar 89 nuevas viviendas y Vicálvaro la Catalana RC-1B para 50 nuevas viviendas.

El Ayuntamiento de Madrid ha cedido en 2020 cuatro nuevas parcelas situadas en el Paseo de la Direccion, Arroyo del fresno, Carabanchel y el Espinillo, con una valoración de 14,92 millones de euros, que permitirán desarrollar 264 nuevas viviendas.

La gestión de ayudas a la rehabilitación realizada a lo largo del año tiene un balance de 0,85 millones de euros pagados a beneficiarios en las siguientes ARRUS:

- ARRU Calle Toledo, Conde Duque y Lavapiés: 0,17 mill. €
- ARRU Moratalaz: 0,01mill. €
- ARRU San Nicolás Arechavaleta y Ciudad de los Ángeles: 0,07 mill€
- ARRU Barrio Aeropuerto 1ªFase: 0,60 mill. €

Hay que destacar el gran esfuerzo realizado durante el año para atender todas las solicitudes de reducciones de renta a las familias con mayores problemas socio económicos derivados de la crisis desencadenada por el Covid-19. Se han realizado reducciones de un 50% de la renta durante 4 meses a 519 familias adjudicatarias de viviendas y a otras 770 familias que, a pesar de no cumplir con los requisitos establecidos en el RDL 11/2020, se encontraban en una situación de vulnerabilidad sobrevenida por el covid-19. En total se han concedido reducciones en la renta por importe de 0,36 millones de euros además de la no emisión de recibos en el mes de abril a 5.954 contratos por un importe de 1 millones de euros.

Al cierre del ejercicio 2020 el patrimonio de la Sociedad está constituido por 6.606 viviendas, de las cuales, 5.865 tienen un contrato de alquiler formalizado, 623 viviendas se encuentran en gestión de un nuevo contrato de alquiler y 118 se encuentran en situación de ocupación ilegal, 52 de ellas mediante ocupación forzada y 66 con ocupaciones no forzadas.



3.- Resultado Económico de la Sociedad

El resultado Económico del Ejercicio 2020 ha arrojado un Beneficio de 21,78 millones de euros.

La cifra de negocios de la Sociedad ha sido de 11,01 millones de euros y engloba los siguientes conceptos:

Actividades	2020
Venta de Viviendas	
Venta de Locales	
Venta de Garajes	
Venta de suelo	47.648,35
Alquileres	10.730.231,23
Prestación de servicios	231.496,00
Total	11.009.375,58

Los ingresos por arrendamiento han ascendido a 10,73 millones de euros, lo que supone un 9,89% menos que el ejercicio anterior. El número de viviendas con contratos formalizados asciende a 5.865 al cierre del ejercicio, frente a 5.799 viviendas con contratos formalizados a cierre del año 2019.

Además, la Sociedad tiene alquiladas 847 plazas de garaje y 87 locales comerciales.

El índice de morosidad de la Sociedad se ha situado en el 20,8% al cierre del ejercicio, frente al 22,3% del año anterior.

Se han emitido facturas por la gestión realizada derivada de las encomiendas de gestión que la Sociedad tiene formalizadas con el Ayuntamiento de Madrid para la gestión por los siguientes importes:

- Gestión de ayudas en las Áreas de rehabilitación declaradas 2013-2016: 0,03 millones de euros.
- Dirección facultativa Obras Biblioteca Jose Saramago: 0,01 millones de euros.
- Ampliación ayudas ARRUS 2013-2016: 0,038 millones de euros
- Gestión ayudas Plan Madre 2017: 0,12 millones de euros
- Gestión ayudas Plan Madre 2018: 0,06millones de euros

Durante el año se han adquirido suelos por un importe de 3,4 millones de euros.

El Ayuntamiento ha aportado a la Sociedad 46,47 millones de euros en concepto de aportaciones de explotación.

Los gastos de funcionamiento y de gestión del patrimonio (Servicios exteriores de la cuenta de Pérdidas y ganancias) han ascendido a 15,77 millones de euros.



Los gastos de personal han ascendido a 15,24 millones de euros, lo que supone un 4,44% de incremento respecto al año anterior debido a la subida salarial y a un mayor número de trabajadores.

Además de las subvenciones de explotación para cubrir los gastos de funcionamiento y gestión del patrimonio, se han recibido otros 8,20 millones de euros para la gestión y realización de infraestructuras en las ARRUS 2018-2021, la continuación de las obras en los colegios Antonio Moreno y Santa Marta de Babio y la gestión de los realojos procedentes del Gallinero.

También se han recibido 105,38 millones de euros en concepto de aportaciones de capital para las siguientes actuaciones:

- Ayto. Financiación promoción de edificios en alquiler	62,24 mill. €
- Ayto. Adquisición Viviendas y Suelos	20,87 mill €
- Ayto. Cesiones gratuitas de terrenos	14,92 mill €
- CAM Promoción de vivienda en alquiler	7,35 mill €

El Beneficio de la empresa presupuestado para el año 2020 era de 12,35 millones de euros, habiéndose cerrado el ejercicio con un beneficio de 21,78 millones de euros debido a un traspaso por encima de lo esperado de subvenciones de capital al resultado del ejercicio por aplicación de subvenciones recibidas en ejercicios anteriores y a una reducción de los aprovisionamientos por pleitos.

Hay que señalar que durante el año se han cancelado la totalidad de los préstamos hipotecarios de la Sociedad, no existiendo a cierre de ejercicio ninguna deuda con entidades financieras.

3.- Evolución previsible de la Sociedad

El presupuesto para el año 2021 fue aprobado por la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid el 16 de noviembre de 2020.

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 2021, la Sociedad podrá afrontar los gastos e ingresos del ejercicio de manera sostenible.

4.- Investigación y Desarrollo

Desde el departamento de Innovación se trabaja en la consecución de los objetivos marcados, tanto por el Ayuntamiento de Madrid, como por la propia dirección de la EMVS, consistentes en la construcción de edificios de consumo de energía casi nula, para luchar contra la pobreza energética, y la reducción de las emisiones de CO2.

Para ello se realizan estudios y recomendaciones para los nuevos proyectos apoyándose en tres pilares:



1. Medidas pasivas: propuestas de homogeneización de soluciones constructivas en cuanto a aislamientos, sistemas, carpinterías, vidrios... cuya elección repercute en ahorros energéticos.
2. Medidas activas: implantación de sistemas vanguardistas de instalaciones de climatización y producción de ACS y ventilación, con la tecnología más eficiente y puntera existente en el mercado. Para ello se mantienen reuniones con fabricantes, instaladores, ingenierías, en las que se valoran diferentes soluciones para decidir las mejores propuestas.
3. Medidas de investigación: con el fin de testar los resultados de las medidas contenidas en los dos apartados anteriores y progresar en esta línea, se implementan sistemas de monitorización en el 100% de las viviendas, mediante los cuales se propone, no sólo el adecuado uso que realiza cada vecino de la instalación, sino también el buen funcionamiento de las máquinas y su verdadera eficiencia. Esto sirve de aprendizaje para promociones futuras o para proponer la implantación de algunas medidas en otros edificios de la Sociedad.

También en la línea de la investigación se trabaja en tres aspectos:

- en la instalación de paneles solares fotovoltaicos para autoconsumo. Según los estudios previos se podría llegar a producir energía eléctrica para realizar una cobertura del 50% de la demanda (como propietarios de los edificios) y generar un excedente que, volcándolo a la red, podría llegar a compensar el resto de la demanda, por lo que la EMVS podría pagar solo los términos fijo de los contratos y 0 € por consumos. Esto además de producir ahorros sustanciales, evitaría importantes emisiones de CO₂ a la atmósfera.
- En la incorporación en alguno de los edificios de sistemas industrializados de construcción con el fin de reducir drásticamente los plazos de construcción para intentar acotar costes y reparaciones de posventa.
- En la gestión y coordinación, a nivel administrativo y técnico, en el proyecto europeo de I+D+i como el SUNHORIZON cuyo objetivo es contribuir al desarrollo tecnológico que permite una gestión más eficiente de la energía para abastecer la demanda de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria para rehabilitación de edificios.
Esta partición incluye el desarrollo de un demostrador real en el edificio de la calle Tres Peces 9 donde la inclusión de este Proyecto Europeo, implicará una mejora evidente en las instalaciones, en términos de ahorro energético y confort.

5.- Acciones Propias

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

6.- Hechos Posteriores al Cierre

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

7.- Uso de Instrumentos Financieros

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

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

FORMULACIÓN CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2020

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 2020 desarrollado en páginas 1 a 63 y del **INFORME DE GESTIÓN** del ejercicio 2020, incluido en las páginas 1 y 7.


D. Álvaro González López

Presidente


D. Diego Lozano Pérez

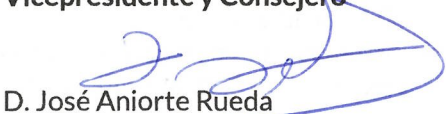
Consejero Delegado


D. Mariano Fuentes Sedano

Vicepresidente y Consejero

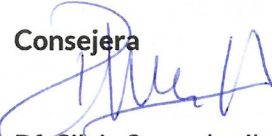

D. José Manuel Calvo del Olmo

Consejero


D. José Anioarte Rueda

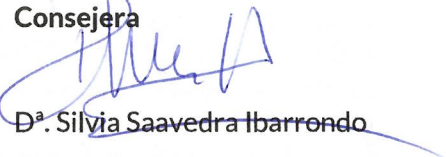
Consejero

D^a. Paloma García Romero


Consejera


D. Aránzazu Purificación Cabello López

Consejera


D^a. Silvia Saavedra Ibarrondo

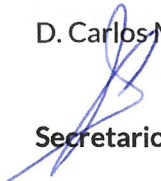
Consejera


D^a. Mercedes González Fernández

Consejera



De todo lo que doy fe y certifico como: **SECRETARIO DEL CONSEJO**, en Madrid a 19 de febrero de 2021.


D. Carlos Medina Martínez

Secretario