BS Audit

ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente:

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

**Nº ROAC:S-2328**

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente:

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

## ÍNDICE

I. **INFORME DE AUDITORÍA (EJERCICIO 2021).....**

**II. CUENTAS ANUALES (EJERCICIO 2021) .....**
II.1 BALANCE .....
II.2 CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS .....
II.3 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....
II.4 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO .....
II.5 MEMORIA.....
II.6 INFORME DE GESTIÓN.....

**III. ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA (EJERCICIO 2021)**

**IV. INFORME DE VERIFICACIÓN (EJERCICIO 2021).....**

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

# I. INFORME DE AUDITORÍA (EJERCICIO 2021)

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, *www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu*

## *"INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE"*

Al accionista único de: *"La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A."*
Por Encargo de*: "El Presidente del Consejo de Administración de La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A."*

### *I. Opinión con salvedades*

Hemos auditado las *cuentas anuales* adjuntas de *La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.* **(en adelante:** *la Entidad***)**, que comprenden el *balance a 31 de diciembre de 2021, 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, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección *"Fundamento de la Opinión con Salvedades"* de nuestro informe, las *cuentas anuales* de *La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A. expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera* ***a 31 de diciembre de 2021***, *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 con salvedades*

Las *cuentas anuales* adjuntas, fueron recibidas por nosotros de *La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.* con fecha *05 de marzo 2022, no se encuentran firmadas por todos los administradores* de *la Entidad*, tal y como prescribe la normativa vigente, y no se da una explicación razonable de las causas de dicha omisión. En consecuencia, *no podemos determinar el impacto que la omisión de este requerimiento pudiera tener sobre dichas cuentas anuales*.

**********

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.

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, *www.bsaudit.eu* ; *administracion@bsaudit.eu*

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 con salvedades.*

## *III. Aspectos más relevantes de la auditoría*

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

Además de la cuestión descrita en la sección *"Fundamento de la opinión con salvedades"*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

### ***III.I*** *Reconocimiento de los ingresos (ingresos por arrendamientos y subvenciones)*

*Descripción*

La *entidad* 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 2021*, la *entidad* tiene registrado bajo el epígrafe de *"1.c) Ingresos por arrendamiento"* ingresos por importe de *12.795.845,25 euros (10.730.231,23 euros* en el *ejercicio 2020)***.** El circuito de

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, *www.bsaudit.eu* ; *administracion@bsaudit.eu*

control interno establecido por la *entidad* 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 2021*, la *entidad* 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 *49.932.320,84 euros* y *8.230.559,87 euros* respectivamente (*50.757.681,41 euros* y *13.884.606,76 euros* respectivamente en el *ejercicio 2020*).

*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 *entidad*.

- Realización de pruebas globales basadas en el análisis de variaciones de actividad y márgenes en las distintas áreas que componen la actividad de la *entidad*, 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.

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

Una vez aplicados los procedimientos indicados, consideramos que la *entidad* realiza una correcta clasificación e imputación de los *arrendamientos y subvenciones*.

### ***III.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 2021 la entidad* tiene registrados bajo los epígrafes de "*Inversiones inmobiliarias*" y "*Existencias*" activos por importe de *738.435.617,61 euros* y *25.197.687,64 euros* respectivamente (*680.310.908,47 euros* y *29.847.580,09 euros* respectivamente en el *ejercicio 2020*). 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 una cuestión clave.

*Procedimientos aplicados en la auditoría*

Entre otros procedimientos, hemos evaluado los indicios de deterioro considerados por *la entidad*, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre.

Una vez aplicados los procedimientos indicados, consideramos que la *entidad* realiza una correcta contabilización del valor registrado tanto en *inversiones inmobiliarias* como en *existencias*, así como del valor registrado en la *provisión por depreciación de valor* de ambas partidas.

## *IV. Párrafo de énfasis*

***IV.I*** Llamamos la atención sobre la *nota 2. Bases de presentación de las cuentas anuales: Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*, en la que describen los efectos de la situación excepcional provocada por el *coronavirus Covid-19*:

*La Sociedad ha tenido en consideración la situación actual del Covid-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad, siendo el aspecto más relevante de dicha situación la concesión de ayudas durante el ejercicio 2021 por importe de 11.564,51 euros a un total de 39 familias.*

*Este párrafo no modifica nuestra opinión.*

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

***IV.II*** Llamamos la atención sobre la *nota 4.t Normas de registro y valoración: Cambio de Criterio de Contabilización* de la memoria adjunta, ya que *la entidad* ha cambiado el criterio de contabilización de los: "*Trabajos realizados para su propio activo*". Hasta el *año 2020* los *trabajos realizados* que *incrementaban el valor de las promociones inmobiliarias y del inmovilizado material pasaban a formar parte del balance directamente sin dejar constancia en la cuenta de pérdidas y ganancias*. Debido a que la actividad principal es la *promoción de vivienda en alquiler*, a partir del *año 2021* se ha decidido que dicha actividad tenga reflejo en la *cuenta de resultados* para así dejar constancia de forma más clara de las actuaciones realizadas en el ejercicio.

Esta nueva forma de contabilización *no causa efecto en el resultado del ejercicio* puesto que por un lado supone un *incremento de la cifra de "Gastos de aprovisionamientos"* y *por otro lado se recoge esa misma cantidad en la cifra de ingresos por "Trabajos realizados por la empresa para su activo".*

Por ello, en la nota *nota 4.u Comparación de la información. Corrección de Errores* de la memoria adjunta, se ha procedido a ***re- expresar los saldos*** del *ejercicio 2020*, con la única finalidad de mostrar adecuadamente la información comparativa del *ejercicio 2020*.

Un resumen de los cambios comentados anteriormente en las partidas del *ejercicio 2020* son las siguientes:

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | CCAA 31/12/2020 | Incorporación de Trabajos realizados para el propio activo | CCAA 2020 Reexpresada |
|---|---|---|---|
| **3. Trabajos realizados por la empresa para su activo** | **0,00** | **77.212.257,93** | **77.212.257,93** |
| **4. Aprovisionamientos** | **(10.127.585,77)** | **(77.212.257,93)** | **(87.339.843,70)** |
| a) Consumo de mercaderías | (48.157,82) | (77.212.257,93) | (77.260.415,75) |
| b) Consumo materias primas y otras materias consumibles | (3.813.837,48) | | (3.813.837,48) |
| d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov. | (6.265.590,47) | | (6.265.590,47) |
| **TOTAL** | **(10.127.585,77)** | **0,00** | **(10.127.585,77)** |

Esta corrección valorativa del *ejercicio 2020* no afecta a las cifras de Balance, ni al patrimonio de la *entidad*.

Los *77.212.257,93 euros* corresponden a los siguientes conceptos, que fueron a incrementar directamente las cifras de balance sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias:

- Ejecuciones de obra *50.495.179 87 euros*
- Adquisiciones de viviendas *21.361.588,23 euros*
- Inversiones inmovilizado material *888.375,72 euros*

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

- Traspaso de suelos desde existencias *4.467.114,11 euros*

*Este párrafo no modifica nuestra opinión.*

## *V. Otras Cuestiones*

***V.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, articulo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público*, ya que *la entidad* 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 entidad 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 entidad* realiza un *91,84%* 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 de *la entidad*.

## *VI. Otra información: Informe de gestión*

La *otra información* comprende exclusivamente al *informe de gestión del ejercicio 2021*, cuya formulación es responsabilidad de los *administradores* de *la entidad* y no forma parte integrante de las *cuentas anuales*.

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

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, *www.bsaudit.eu* ; *administracion@bsaudit.eu*

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, no tenemos nada que informar respecto a *la otra información*. La información que contiene concuerda con la de las *cuentas anuales* del *ejercicio 2021* y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## *VII. Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales*

Los *Administradores* de *la Entidad* son los responsables de la formulación de las *Cuentas Anuales* adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de *la Entidad*, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a *la Entidad* en España, y del control interno que considere 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 los responsables de la valoración de la capacidad de *la Entidad* 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 el órgano de gestión tiene intención o la obligación legal de liquidar *la Entidad* o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

## *VIII. Responsabilidad 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

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

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

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

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la *sociedad* para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en 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*

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

**********

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

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

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

En *Madrid*, a *10 de marzo* de *2022*

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

50461497A OSCAR SANCHEZ (R: B87164547)

Firmado digitalmente por 50461497A OSCAR SANCHEZ (R: B87164547)
DN: c=50461497A OSCAR SANCHEZ (R: B87164547), c=ES, o=BRAINSTORMING AUDIT SLP, email=ADMINISTRACION@BSAUDIT.EU
Fecha: 2022.03.10 14:27:11 +01'00'

***Fdo: Dº: Óscar Sánchez Carmona***
*Socio BS Audit*
*Inscrito en el R.O.A.C. con el nº 20.026*
*C/ Ferraz 28, Local*
*28008 Madrid*

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

## II. CUENTAS ANUALES (EJERCICIO 2021)

***II.1 Balance***

***II.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias***

***II.3 Estado de Flujos de Efectivo***

***II.4 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto***

***II.5 Memoria***

***II.6 Informe de Gestión***

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 2021

| BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS | Notas de la Memoria | 2021 | 2020 (*) |
|---|---|---|---|
| **ACTIVO** | | **1.051.381.518,09** | **947.096.105,90** |
| **A) ACTIVO NO CORRIENTE** | | **771.499.447,09** | **712.635.476,92** |
| **I. Inmovilizado Intangible** | 5 | **418.798,47** | **28.683,09** |
| 5. Aplicaciones Informáticas | | | 28.683,09 |
| **II. Inmovilizado Material** | 6 | **24.131.398,35** | **24.184.849,83** |
| 1. Terrenos y Construcciones | | 20.937.042,95 | 20.865.477,58 |
| 1a. Terrenos | | 15.032.752,50 | 15.032.752,50 |
| 1b. Construcciones | | 5.904.290,45 | 5.832.725,08 |
| 2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material | | 751.235,59 | 976.571,18 |
| 3. Inmovilizado en curso y anticipos | | 2.443.119,81 | 2.342.801,07 |
| **III. Inversiones Inmobiliarias** | 7 | **738.435.617,61** | **680.310.908,47** |
| 1. Terrenos | | 253.591.060,09 | 233.219.376,49 |
| 2. Construcciones | | 294.667.840,13 | 292.354.878,97 |
| 3. Inmovilizado en curso y anticipos | | 190.176.717,39 | 154.736.653,01 |
| **V. Inversiones Financieras L/P** | 8 | **8.417.360,68** | **7.984.436,74** |
| 2. Créditos a Terceros | | 5.570.842,36 | 6.083.552,43 |
| 5. Otros Activos Financieros | | 2.846.518,32 | 1.900.884,31 |
| **VI. Activos por Impuesto Diferido** | 14 | **96.271,98** | **126.598,79** |
| **B) ACTIVO CORRIENTE** | | **279.882.071,00** | **234.460.628,98** |
| **II. Existencias** | 9 | **25.197.687,64** | **29.847.580,09** |
| 2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos | | 25.003.952,05 | 29.847.580,09 |
| 6. Anticipo a Proveedores | | 193.735,59 | |
| **III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar** | | **127.951.128,97** | **136.925.110,46** |
| 1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios | 8 | 5.602.538,36 | 4.524.665,32 |
| 2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas | 8/18 | 120.813.948,45 | 130.706.293,35 |
| 3. Deudores Varios | 8 | 1.470.183,88 | 1.617.850,95 |
| 4. Personal | 8 | 56.936,52 | 50.673,36 |
| 5. Activos por Impuesto Corriente | 14 | 7.521,76 | 25.627,48 |
| 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 |
| **VI. Periodificaciones C/P** | | **968.180,90** | |
| **VII. Efectivo y otros Activos Líquidos** | | **125.625.037,67** | **67.547.902,61** |
| 1. Tesorería | | 125.625.037,67 | 67.547.902,61 |

(*) Cifras reexpresadas

| BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS | Notas de la Memoria | 2021 | 2020 (*) |
|---|---|---|---|
| **PATRIMONIO NETO Y PASIVO** | | **1.051.381.518,09** | **947.096.105,90** |
| **A) PATRIMONIO NETO** | | **1.003.651.682,14** | **901.956.375,97** |
| **A-1) Fondos Propios** | | **256.700.238,63** | **236.425.600,03** |
| **I. Capital** | | **147.030.142,50** | **147.030.142,50** |
| 1. Capital Escriturado | 10 | 147.030.142,50 | 147.030.142,50 |
| **III. Reservas** | | **28.534.335,55** | **24.729.409,60** |
| 1. Legal y Estatutarias | 10 | 15.539.936,60 | 13.361.835,96 |
| 2. Otras Reservas | | 12.994.398,95 | 11.367.573,64 |
| **V. Resultados Ejercicios Anteriores** | | **0,00** | **(19.314.391,17)** |
| 2. (Resultados negativos ejercicios anteriores) | | | (19.314.391,17) |
| **VI. Otras Aportaciones de Socios** | | **62.199.432,73** | **62.199.432,73** |
| **VII. Resultado del Ejercicio** | 3 | **18.936.327,85** | **21.781.006,37** |
| **A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos** | 11 | **746.951.443,51** | **665.530.775,94** |
| **B) PASIVO** | | | |
| **Pasivo no corriente** | | **9.665.415,16** | **7.410.859,95** |
| **I. Provisiones a largo plazo** | 15 | **5.830.660,10** | **4.890.579,51** |
| 4. Otras Provisiones | | 5.830.660,10 | 4.890.579,51 |
| **II. Deudas a largo plazo** | 13 | **1.870.655,20** | **780.336,15** |
| 2. Deudas con entidades de crédito | | | |
| 3. Acreedores por arrendamiento financiero | | 829.944,04 | |
| 4. Derivados | | | |
| 5. Otros pasivos financieros | | 1.040.711,16 | 780.336,15 |
| **IV. Pasivos por Impuesto diferido** | 14 | **1.964.099,86** | **1.739.944,29** |
| **Pasivo corriente** | | **38.064.420,79** | **37.728.869,98** |
| **II. Provisiones a corto plazo** | 16 | **0,00** | **0,00** |
| 2. Otras provisiones | | 0,00 | 0,00 |
| **III. Deudas a corto plazo** | 13 | **119.878,84** | **6.268,68** |
| 2. Deudas con entidades de crédito | | 0,00 | 0,00 |
| 3. Acreedores por arrendamiento financiero | | 117.695,16 | |
| 4. Derivados | | | |
| 5. Otros pasivos financieros | | | |
| 6. Otros Pasivos financieros | | 2.183,68 | 6.268,68 |
| **IV. Deudas con empr.del grupo y asociadas a corto plazo** | 13,18 | **58.392,46** | **1.101.694,23** |
| **V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar** | | **21.200.867,70** | **25.952.285,98** |
| 1. Proveedores | 13 | 12.192.889,59 | 17.046.138,19 |
| 3. Acreedores varios | 13 | 7.595.477,33 | 6.492.793,47 |
| 4. Personal (remuneraciones pendientes de pago) | 13 | 273.282,34 | 599.025,22 |
| 6. Otras deudas Administraciones Públicas | 14 | 1.109.249,08 | 1.784.536,70 |
| 7. Anticipos de clientes | 13 | 29.969,36 | 29.792,40 |
| **VI. Periodificaciones a corto plazo** | 16 | **16.685.281,79** | **10.668.621,09** |

(*) Cifras reexpresadas

| CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS | Notas de la Memoria | 2021 | 2020 (*) |
|---|---|---|---|
| **A) OPERACIONES CONTINUADAS** | | | |
| **1. Importe Neto de la Cifra de Negocio** | 17a | **17.221.959,58** | **11.009.375,58** |
| a) Ventas | 7 | 3.777.994,72 | 47.648,35 |
| b) Prestaciones de Servicios | | 648.119,61 | 231.496,00 |
| c) Ingresos por arrendamiento | 7 | 12.795.845,25 | 10.730.231,23 |
| **2. Variación existencias prod.terminados y en curso** | 17b | | |
| **3. Trabajos realizados por la empresa para su activo** | | **48.791.154,09** | **77.212.257,93** |
| **4. Aprovisionamientos** | | **(54.806.061,82)** | **(87.339.843,70)** |
| a) Consumo de mercaderías | 17b | (56.913.202,54) | (77.260.415,75) |
| b) Consumo materias primas y otras materias consumibles | 17b | (2.594.661,36) | (3.813.837,48) |
| d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov. | 9 | 4.701.802,08 | (6.265.590,47) |
| **5. Otros Ingresos de Explotación** | | **50.119.087,81** | **50.982.265,26** |
| a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente | | 186.766,97 | 224.583,85 |
| b) Subv.de explotación incorporadas al resultado del ejercicio | 11 | 49.932.320,84 | 50.757.681,41 |
| **6. Gastos de Personal** | | **(16.313.952,78)** | **(15.237.196,92)** |
| a) Sueldos, Salarios y Asimilados | | (12.376.002,61) | (11.753.753,38) |
| b) Cargas Sociales | 17c | (3.937.950,17) | (3.483.443,54) |
| **7. Otros Gastos de Explotación** | | **(24.965.649,73)** | **(23.081.397,64)** |
| a) Servicios Exteriores | | (16.508.162,31) | (15.767.568,53) |
| b) Tributos | | (5.476.900,27) | (5.004.601,95) |
| c) Pérd., Deterioro y Var.de Provisiones por Operac.Comerc. | 8 | (2.972.337,89) | (2.306.910,65) |
| d) Otros gastos de gestión corriente | | (8.249,26) | (2.316,51) |
| **8. Amortización del Inmovilizado** | 5,6 y 7 | **(10.205.861,77)** | **(10.092.992,65)** |
| **9. Imputación Subv.Inmovilizado no Financiero** | 11 | **8.230.559,87** | **13.884.606,76** |
| **10. Dotaciones y excesos de Provisiones** | 17e | **886.536,38** | **5.414.819,78** |
| **11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado** | | **144.228,37** | **(34.526,09)** |
| a) Deterioros y Pérdidas | | 206.846,03 | 385.210,17 |
| b) Resultados por Enajenaciones y Otras | 17d | (62.617,66) | (419.736,26) |
| **A.1) RESULTADO EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)** | | **19.102.000,00** | **22.717.368,31** |
| **14. Ingresos Financieros** | | **127.976,15** | **157.802,81** |
| b) De valores negociables y otros instrumentos financieros | | **127.976,15** | **157.802,81** |
| b2) De terceros | | 127.976,15 | 157.802,81 |
| **15. Gastos financieros** | | **(39.165,92)** | **(795.258,07)** |
| b) Por deudas con terceros | | (39.165,92) | (795.258,07) |
| **A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)** | | **88.810,23** | **(637.455,26)** |
| **A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A1+A2)** | | **19.190.810,23** | **22.079.913,05** |
| **20. Impuesto sobre Beneficios** | 14 | **(254.482,38)** | **(298.906,68)** |
| **A.4) RESULT.EJERC.PROCEDENTE OPERAC.CONTINUADAS (A.3+20)** | | **18.936.327,85** | **21.781.006,37** |
| **A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)** | | **18.936.327,85** | **21.781.006,37** |

(*) cifras reexpresadas

| A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACION | Notas de la Memoria | 2021 | 2020(*) |
|---|---|---|---|
| **1. Resultado del ejercicio antes de impuestos** | | **19.190.810,23** | **22.079.913,05** |
| **2. Ajustes del resultado** | | **-873.737,27** | **38.048,58** |
| a) Amortización del inmovilizado (+) | 5,6 y 7 | 10.205.861,77 | 10.092.992,65 |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-) | 8,9 | (4.908.648,11) | 5.880.380,30 |
| c) Variación de provisiones (+/-) | 15 y 16 | 2.085.801,51 | (3.107.909,13) |
| d) Imputación de subvenciones (-) | 11 | (8.230.559,87) | (13.884.606,76) |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-) | 17.d | 62.617,66 | 419.736,26 |
| g) Ingresos financieros (-) | | (127.976,15) | (157.802,81) |
| h) Gastos financieros (+) | | 39.165,92 | 795.258,07 |
| **3. Cambios en el capital corriente** | | **3.106.064,04** | **(6.427.491,66)** |
| a) Existencias (+/-) | | (73.197,40) | 4.157,86 |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-) | | 8.973.981,49 | (8.739.501,98) |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-) | | (4.751.418,28) | 1.264.550,69 |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-) | | (1.043.301,77) | 1.043.301,77 |
| **4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación** | | **2.592.003,09** | **13.495.213,33** |
| a) Pagos de intereses (-) | | (39.165,92) | (777.709,69) |
| c) Cobros de intereses (+) | | 127.976,15 | 157.802,81 |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-) | 14 | 2.358,51 | 5.866,94 |
| e) Otros pagos o cobros (-/+) | | 2.500.834,35 | 14.109.253,27 |
| **5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)** | | **24.015.140,09** | **29.185.683,30** |
| **B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION** | | | |
| **6. Pagos por inversiones (-)** | | **(50.042.514,81)** | **(78.659.891,49)** |
| b) Inmovilizado intangible | 5 | (426.149,68) | (25.636,80) |
| c) Inmovilizado material | 6 | (431.415,82) | (1.014.932,37) |
| d) Inversiones inmobiliarias | 7 | (48.123.986,02) | (76.829.609,71) |
| e) Otros activos financieros | | (946.243,81) | (789.712,61) |
| h) Otros activos | | (114.719,48) | |
| **7. Cobros por desinversiones (+)** | | **989.849,48** | **1.909.473,03** |
| d) Inversiones inmobiliarias | | 342.788,30 | 1.307.256,55 |
| e) Otros activos financieros | | 647.061,18 | 602.216,48 |
| **8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)** | | **(49.052.665,33)** | **(76.750.418,46)** |
| **C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN** | | | |
| **9. Cobros y pagos por instrumentros de patrimonio** | | **83.114.660,30** | **77.657.031,08** |
| e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+) | | 83.114.660,30 | 77.657.031,08 |
| **10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero** | 13 | **0,00** | **(20.293.063,65)** |
| 10. b) Devolución y amortización de | | | |
| b.2. Deudas con entidades de crédito (-) | | | (20.293.063,65) |
| **12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)** | | **83.114.660,30** | **57.363.967,43** |
| **E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)** | | **58.077.135,06** | **9.799.232,27** |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | | **67.547.902,61** | **57.748.670,34** |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | | **125.625.037,67** | **67.547.902,61** |

(*) Cifras reexpresadas

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO**

**A 31 de diciembre de 2021**

a) Estado de ingresos y gastos reconocido correspondiente al ejercicio 2021

| Nº de cuentas | | 2021 | 2020(*) |
|---|---|---|---|
| | **A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias** | **18.936.327,85** | **21.781.006,37** |
| | Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto | 89.651.227,44 | 105.382.859,31 |
| 94 | III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos | 90.112.970,60 | 105.382.859,31 |
| | Otros ajustes | (461.743,16) | |
| | **B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)** | **89.651.227,44** | **105.382.859,31** |
| | Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias | (8.230.559,87) | (13.884.606,76) |
| -84 | X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos | (8.230.559,87) | (13.884.606,76) |
| | Otros ajustes | | |
| | **C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)** | **(8.230.559,87)** | **(13.884.606,76)** |
| | **TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)** | **100.356.995,42** | **113.279.258,92** |

(*) Cifras reexpresadas

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

| | Capital Escriturado | Reservas | Resultados de ejercicios anteriores | Otras aportaciones de socios | Resultado del ejercicio | Ajustes por cambio de valor | Subvenciones donaciones y legados recibidos | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C) SALDO FINAL DEL AÑO 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** |
| D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2021 | 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 |
| I Total ingresos y gastos reconocidos | | 1.338.310,75 | | | 18.936.327,85 | | 81.882.410,73 | 102.157.049,33 |
| III Otras variaciones del patrimonio neto | | 2.466.615,20 | 19.314.391,17 | | (21.781.006,37) | | (461.743,16) | (461.743,16) |
| E) SALDO FINAL DEL AÑO 2021 | **147.030.142,50** | **28.534.335,55** | **0,00** | **62.199.432,73** | **18.936.327,85** | **0,00** | **746.951.443,51** | **1.003.651.682,14** |

**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** |

(*) Cifras reexpresadas

# CUENTAS ANUALES

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

## MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

## EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

### 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 y el RD 1/2021 de 12 de enero, 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.

Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 29 de abril de 2021, en plazo según los artículos 40.2 y 40.5 del RDL 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

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 previsiones 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 2021 un beneficio de 18,94 millones de euros (21,78 millones de euros en 2020), debido principalmente a las aportaciones a la explotación del Ayuntamiento de Madrid por importe de 46,40 millones de euros (46,47 millones de euros en 2020).

La Sociedad ha compensado en su totalidad todas las pérdidas de ejercicios anteriores con el beneficio del año anterior (19,31 millones pendientes de compensar en 2020).

Adicionalmente, se han recibido del Ayuntamiento de Madrid subvenciones y donaciones de capital en el ejercicio 2021 por un importe de 90,11 millones de euros (Nota 11).

Se ha aprobado el presupuesto para el año 2022, con un beneficio previsto de 4,09 millones de euros con unas aportaciones de explotación y capital por parte del Ayuntamiento, previsto inicialmente en 48,47 millones de euros y 54,89 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.

Además, la Sociedad ha tenido en consideración la situación actual del Covid-19, así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, no existiendo riesgo de continuidad en su actividad, siendo el aspecto más relevante de dicha situación la concesión de ayudas durante el ejercicio 2021 por importe de 11.564,51 euros a un total de 39 familias.

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:

| BASE DE REPARTO | Euros |
|---|---|
| Pérdidas y Ganancias (Beneficio) | 18.936.327,85 |
| **Total** | **18.936.327,85** |

| DISTRIBUCIÓN | |
|---|---|
| A Reserva legal | 1.893.632,79 |
| A Reserva voluntaria | 17.042.695,07 |
| **Total** | **18.936.327,85** |

## 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 modificas, 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 registró 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 imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

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

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

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

m) Provisiones y contingencias

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

m.1) Provisiones

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

m.2) Pasivos contingentes

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

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

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

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

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

p) Transacciones entre partes vinculadas

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

q) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

Las actuaciones de rehabilitación privada financiadas con fondos del Excmo. Ayuntamiento de Madrid y otras instituciones públicas o privadas se abonan al epígrafe de deudas asociadas a organismos por convenios a la recepción de los fondos y se carga a dicha cuenta por la aplicación de los fondos a la rehabilitación privada sin pasar por la cuenta de pérdidas y

ganancias del ejercicio debido a que la Sociedad se considera como mero gestor de dichos fondos.

r) Provisión para riesgos y gastos

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

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

En las sentencias favorables de demandas contra la Sociedad interpuestas en ejercicios anteriores se ha considerado que la reducción del riesgo de la cifra de "Otras Provisiones" del balance debe suponer un incremento de la cifra de "otras reservas" al ser un ingreso del ejercicio en el que se dotó el gasto por el incremento del riesgo.

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.

t) Cambio criterio de contabilización.

En el año 2021 la Sociedad ha cambiado el criterio de contabilización de los trabajos realizados para su propio activo. Hasta el año 2020 los trabajos realizados que incrementaban el valor de las promociones inmobiliarias y el inmovilizado material pasaban a formar parte del balance directamente sin dejar constancia en la cuenta de pérdidas y ganancias. Debido a que la actividad principal es la promoción de vivienda en alquiler, a partir del año 2021 se ha decidido que dicha actividad, además todas aquellas que incrementen el valor de los activos como es la adquisición de viviendas en el mercado secundario o los trabajos realizados para el inmovilizado material, tengan reflejo en la cuenta de resultados para así dejar constancia de forma más clara de las actuaciones realizadas en el ejercicio.

Esta nueva forma de contabilización no causa efecto en el resultado del ejercicio puesto que por un lado supone un incremento de la cifra de gastos de aprovisionamientos y por otro lado se recoge esa misma cantidad en la cifra de ingresos por "Trabajos realizados por la empresa para su activo".

u) Comparación de la Información. Corrección de errores

Las cifras comparativas del ejercicio 2020 han sido re-expresadas, para facilitar su comparación con el ejercicio 2021, tras el cambio en los criterios de contabilización. La Sociedad ha re-expresado el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de flujos de efectivo del ejercicio 2020.

La entidad está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2021 y 2020. Ambos se encuentran auditados.

El cambio de criterio contable en las cuentas del año 2020 implica los siguientes cambios:

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | CCAA 31/12/2020 | Incorporación de Trabajos realizados para el propio activo | CCAA 2020 Reexpresada |
|---|---|---|---|
| **3. Trabajos realizados por la empresa para su activo** | **0,00** | **77.212.257,93** | **77.212.257,93** |
| **4. Aprovisionamientos** | **(10.127.585,77)** | **(77.212.257,93)** | **(87.339.843,70)** |
| a) Consumo de mercaderías | (48.157,82) | (77.212.257,93) | (77.260.415,75) |
| b) Consumo materias primas y otras materias consumibles | (3.813.837,48) | | (3.813.837,48) |
| d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov. | (6.265.590,47) | | (6.265.590,47) |
| **TOTAL** | **(10.127.585,77)** | **0,00** | **(10.127.585,77)** |

Esta corrección valorativa del año 2020 no afecta a las cifras de Balance, ni al patrimonio de la Sociedad.

Los 77.212.257,93 euros corresponden a los siguientes conceptos, que fueron a incrementar directamente las cifras de balance sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias:

- Ejecuciones de obra 50.495.179 87 euros
- Adquisiciones de viviendas 21.361.588,23 euros
- Inversiones inmovilizado material 888.375,72 euros
- Traspaso de suelos desde existencias 4.467.114,11 euros

## 5. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2021 y 2020 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

| Cuenta | Saldo inicial | Compras | Traspasos | Saldo final |
|---|---|---|---|---|
| Ejercicio 2021 | | | | |
| Aplicaciones informáticas | 2.254.407,63 | 366.330,48 | 85.456,00 | 2.706.194,11 |
| Anticipos inmov. Inmaterial | 25.636,80 | 59.819,20 | -85.456,00 | 0,00 |
| Total | 2.280.044,43 | 426.149,68 | 0,00 | 2.706.194,11 |

| Cuenta | Saldo inicial | Compras | Traspasos | Saldo final |
|---|---|---|---|---|
| Ejercicio 2020 | | | | |
| Aplicaciones informáticas | 2.254.407,63 | 0,00 | | 2.254.407,63 |
| Anticipos inmov. Inmaterial | 0,00 | 25.636,80 | | 25.636,80 |
| Total | 2.254.407,63 | 25.636,80 | | 2.280.044,43 |

La variación durante los ejercicios 2021 y 2020 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

| Cuenta | Saldo inicial | Baja | Adiciones | Saldo final |
|---|---|---|---|---|
| Ejercicio 2021 | | | | |
| Aplicaciones informáticas | (2.251.361,34) | 0,00 | (36.034,30) | (2.287.395,64) |
| Total | (2.251.361,34) | 0,00 | (36.034,30) | (2.287.395,64) |

| Cuenta | Saldo inicial | Baja | Adiciones | Saldos final |
|---|---|---|---|---|
| Ejercicio 2020 | | | | |
| 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) |

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2021 y 2020 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

| Cuenta | Saldo inicial | Saldo final |
|---|---|---|
| Ejercicio 2021 | | |
| Aplicaciones informáticas | 3.046,29 | 418.798,47 |
| Anticipos inmv. Inmaterial | 25.636,80 | 0,00 |
| Total | 28.683,09 | 418.798,47 |

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

Al cierre del ejercicio 2021 el valor de los elementos del inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y que siguen en uso, expresados en euros, asciende a 2.252.734,88 euros.

## 6. Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2021 y 2020 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

| Cuenta | Saldo inicial | Adiciones | Bajas | Reclasificación | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|
| Ejercicio 2021 | | | | | |
| Terrenos y construcciones | 23.532.348,90 | | | 242.307,60 | 23.774.656,50 |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 987.052,29 | 1.083,73 | | 36.139,71 | 1.024.275,73 |
| Equipos informáticos | 4.191.062,40 | 51.566,04 | | | 4.242.628,44 |
| Instalaciones en curso | 2.342.801,07 | 378.766,05 | | (278.447,31) | 2.443.119,81 |
| Total | 31.053.264,66 | 431.415,82 | 0,00 | 0,00 | 31.484.680,48 |

| Cuenta | Saldo inicial | Adiciones | Bajas | Reclasificación | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|
| Ejercicio 2020 | | | | | |
| 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 |

La variación durante los ejercicios 2021 y 2020 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

| Cuenta | Saldo inicial | Adiciones | Bajas | Reclasificación | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|
| Ejercicio 2021 | | | | | |
| Terrenos y Construcciones | (2.666.871,32) | (170.742,23) | | | (2.837.613,55) |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | (720.752,86) | (38.808,02) | | | (759.560,88) |
| Equipos informáticos | (3.480.790,65) | (275.317,05) | | | (3.756.107,70) |
| Total | (6.868.414,83) | (484.867,30) | 0,00 | 0,00 | (7.353.282,13) |

| Cuenta | Saldo inicial | Adiciones | Bajas | Reclasificación | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|
| Ejercicio 2020 | | | | | |
| 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) |

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2021 y 2020 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

| Cuenta | Saldo inicial | Saldo final |
|---|---|---|
| Ejercicio 2021 | | |
| Terrenos y Construcciones | 20.865.477,58 | 20.937.042,95 |
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 266.299,43 | 264.714,85 |
| Equipos Informáticos | 710.271,75 | 486.520,74 |
| Instalaciones en curso | 2.342.801,07 | 2.443.119,81 |
| Total | 24.184.849,83 | 24.131.398,35 |

| Cuenta | Saldo inicial | Saldo final |
|---|---|---|
| Ejercicio 2020 | | |
| 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 |

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor de coste por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, expresados en euros, es el siguiente:

| Cuenta | Saldo al 31.12.2021 | Saldo al 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Terrenos | 15.032.752,50 | 15.032.752,50 |
| Construcciones | 8.741.904,00 | 8.499.596,40 |
| Total | 23.774.656,50 | 23.532.348,90 |

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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 31.12.2021 | Saldo al 31.12.2020 |
|---|---|---|
| Otras instalaciones, utillaje y mobiliario | 435.766,23 | 424.866,50 |
| Equipos Informáticos | 3.207.416,82 | 2.961.214,19 |
| Total | 3.643.183,05 | 3.386.080,69 |

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 2021 y 2020 es suficiente.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2021 como a 31 de diciembre de 2020 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 2021 ni en el ejercicio 2020.

El inmovilizado material en curso, que a cierre del ejercicio asciende a 2.443.119,81 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 2021 se han realizado obras por importe de 378.766,05 euros para la puesta en marcha del District Heating, que desde el mes de septiembre suministra agua caliente sanitaria a las promociones del ámbito de Nuestra Señora de los Ángeles y San Francisco Javier en el distrito de Puente de Vallecas, aunque a fecha de cierre siguen las tareas de puesta en marcha. La instalación de recogida Neumática de Residuos Urbanos ha continuado con las tareas de acondicionamiento a lo largo del año. Se considera que a lo largo del próximo ejercicio se activarán los gastos realizados para la puesta en marcha con la finalización de todas las actuaciones.

Además se han realizado adquisiciones de equipos informáticos por importe de 51.566,04 euros, mobiliario por importe de 1.083,73 euros y se han activado las obras realizadas en el edificio sede de la EMVS por importe de 278.447,31 euros.

## 7. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2021 y 2020 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

| 2021 | Saldo inicial | Aportaciones del Ayuntamiento | Traspaso desde Existencias | Adquisiciones | Ventas / Bajas | Amortización | Deterioros / Excesos | Reclasificación | Saldo Final |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Terrenos y bienes naturales | 240.161.138,50 | 18.224.650,00 | 1.659.593,22 | 487.440,38 | | | | | 260.532.822,10 |
| Deterioro terrenos | (6.941.762,01) | | | | | | | | (6.941.762,01) |
| **Total valor neto terrenos** | **233.219.376,49** | **18.224.650,00** | **1.659.593,22** | **487.440,38** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **253.591.060,09** |
| Construcciones | 473.093.506,16 | | | | (405.405,96) | | | 12.196.481,26 | 484.884.581,46 |
| Amortización acumulada Construcciones | (167.320.747,50) | | | | | (9.684.960,17) | | | (177.005.707,67) |
| Deterioro construcciones | (13.417.879,69) | | | | | | 206.846,03 | | (13.211.033,66) |
| **Total valor neto construcciones** | **292.354.878,97** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **(405.405,96)** | **(9.684.960,17)** | **206.846,03** | **12.196.481,26** | **294.667.840,13** |
| Construcción en curso para alquiler | 154.736.653,01 | | | 47.636.545,64 | | | | (12.196.481,26) | 190.176.717,39 |
| **TOTAL** | **680.310.908,47** | **18.224.650,00** | **1.659.593,22** | **48.123.986,02** | **(405.405,96)** | **(9.684.960,17)** | **206.846,03** | **0,00** | **738.435.617,61** |

| 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** |

a) Principales movimientos del ejercicio

Respecto a los terrenos, el Ayuntamiento ha cedido gratuitamente 4 parcelas por importe 18.224.650,00 euros. Las parcelas cedidas son Paseo de la Dirección D2, Cañaveral 13, y Nuestra Señora de Loreto P3 y P4.

Se han urbanizado las parcelas 3 y 4 de la antigua colonia de los Olivos después de proceder a su demolición y así poder iniciar las obras en las dos últimas fases en este ámbito por un importe de 428.737,86 euros. Se ha adquirido un nuevo porcentaje proindiviso de la parcela 213 de San Cristóbal de los Ángeles por un importe de 28.037,00 euros y se han producido gastos en varias parcelas por importe de 30.665,52 euros. Todo ello ha supuesto un incremento del valor de los terrenos en 487.440,38 euros.

Se ha traspasado desde la cuenta de existencias de solares a la cuenta de inversiones de terrenos y bienes naturales de las inversiones inmobiliarias un total de 1.659.593,22 euros. Por un lado, se ha traspasado la parcela de Vicálvaro La Catalana Rc-1C por un importe de 1.167.231,03 euros, más 162.926,90 euros en concepto de IVA mediante factura de autoconsumo, y por otro lado se ha traspasado la parcela 213 de San Cristobal de los Angeles, de la cual la EMVS es propietaria de un 76,66%, por un total de 391.388,33 euros.

La parcela de Vicálcaro la Catalana Rc-1C se ha unido a la Parcela Rc-1B para promover un edificio de viviendas en alquiler con 49 viviendas.

Durante el año 2020 se traspasaron terrenos por importe de 15.434.206,47 euros (la parcela de Vicálvaro la Catalana rc-1B y la parcela de Vallecas 62).

Durante el año se han realizado obras y adquisiciones de viviendas en el mercado secundario por importe de 47.636.545,64 euros, de los cuales, 39.216.247,24 euros corresponden a las ejecuciones de obras y 8.420.298,40 euros a adquisidores de viviendas.

A lo largo del año se han adjudicado las obras de 12 nuevas promociones con un total de 1.186 viviendas y han finalizado 584 viviendas distribuidas en 6 promociones.

El desglose del gasto realizado en cada una de las promociones es el siguiente:

| EJECUCIONES DE OBRAS EN 2021 | IMPORTE |
|---|---|
| NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 1 (6.1) | 508.674,99 |
| NTRA. SRA. DE LOS ANGELES 2 (6.2) | 3.589.932 |
| NTRA. SRA. DE LOS ANGELES 3 (6.3) | 836.964 |
| NTRA.SRA DE LOS ANGELES 4 (7) | 995.079 |
| NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 6 (9.1) | 824.857,40 |
| NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 9 (10.2) | 783.391,79 |
| NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 11 (11.2) | 293.275,42 |
| NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 12 (12.1) | 1.459.198,99 |
| NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 13 (13) | 1.320.055,84 |
| NTRA.SRA DE LOS ANGELES 14 (5-7) | 2.823.962 |
| SAN FRANCISCO JAVIER V-2ª (5.1) | 316.525,08 |
| SAN FCO.JAVIER VI | 1.555.366 |
| CARABANCHEL 29 (4.6.2) | 5.547.289 |
| MENDEZ ALVARO NORTE 3 (P. A-F) | 414.656,85 |
| LA ROSILLA 1 | 1.482.641 |
| LA ROSILLA 2 | 1.946.982 |
| LA ROSILLA 3 | 1.080.922 |
| LA ROSILLA 4 | 5.273.119 |
| INGENIEROS 01 | 880.485 |
| CAÑAVERAL 01 (M-5-A) | 1.199.501 |
| CAÑAVERAL 02 (M-5-B) | 1.376.787 |
| CAÑAVERAL 03 (M-41-B) | 892.303 |
| CAÑAVERAL 04 (M-39-A) | 982.375 |
| CAÑAVERAL 05 (M-39-B) | 611.032 |
| CAÑAVERAL 06 (M-30-A) | 679.679 |
| CAÑAVERAL 07 (M-30-D) | 450.694 |
| CAÑAVERAL 08 (T-10-B-C) | 279.318 |
| CAÑAVERAL 09 (M-34-B) | 23.115 |
| CAÑAVERAL 10 (T-6-B) | 155.186 |
| CAÑAVERAL 11 (T-6-A) | 55.166 |
| CAÑAVERAL 12 (M-5-C) | 83.974 |
| CAÑAVERAL 13 (M-34-CD) | 711,48 |
| SIERRA TOLEDANA 1-2-4-5 | 105.940,98 |
| LOS OLIVOS 2 | 87.882,92 |
| CARABANCHEL ENS. 34-II (4.5.2C) | 36.363,36 |
| SICILIA II | 29.773,25 |
| VALLECAS ENS. 27 | 63.661,54 |
| VICALVARO LA CATALANA 4 (RC-1B/1C) | 3.558,76 |
| ARROYO FRESNO 3B | 711,48 |
| ESPINILLO 06 | 711,48 |
| PASEO DE LA DIRECCION D1 Y D2 | 711,48 |
| PASEO DE LA DIRECCION 04 (D2) | 711,48 |
| LOS OLIVOS 3 | 711,48 |
| LOS OLIVOS 4 | 711,48 |
| VALLECAS ENS. 62 (2.70) | 711,48 |
| CARABANCHEL ENS. 28 (4.7.2.AB) | 711,48 |
| TRES PECES, 9 | 160.154,60 |
| **TOTAL** | **39.216.247,24** |

A lo largo del año 2021 se han realizado 45 adquisiciones de viviendas de las cuales 35 se han adquirido a particulares por un importe de 6.529.550,60 euros, 10 viviendas a la Sareb por importe de 1.090.638,11 euros y se han realizado obras de reparaciones y gastos de inscripción y tributación de viviendas adquiridas el año anterior por importe de 800.109,69 euros. El importe total de las adquisiciones de viviendas asciende a 8.420.298,20 euros.

Por otro lado, a lo largo del año se han dado de baja tres viviendas y dos plazas de garaje por ventas a adjudicatarios del paseo de la dirección por un importe neto de 405.405,96 euros.

En el año 2021 la Sociedad ha aplicado deterioro de plazas de garaje y locales comerciales por importe de 206.846,03 euros debido al alquiler de plazas de garaje principalmente.

Se han amortizado bienes por importe de 9.684.960,17 euros.

El resumen de los movimientos en las inversiones inmobiliarias durante el año 2021 es el siguiente:

- El Ayuntamiento de Madrid ha cedido de forma gratuita 4 parcelas por importe de 18.224.650,00 euros.
- Se han traspasado de solares desde existencias a inversiones inmobiliarias por importe de 1.659.593,22 euros.
- Se han producido gastos en varios terrenos por importe de 487.440,38 euros.
- Se han ejecutado obras en promociones destinadas al alquiler por importe de 39.216.247,24 euros.
- Se han adquirido 45 viviendas por importe de 8.420.298,20 euros.
- Se han dado de baja activos por importe de 405.405,96 euros por ventas.
- Se han retrocedido deterioros de años anteriores de locales y plazas de garaje por importe de 206.846,03 euros.
- Se han realizado amortizaciones de viviendas, locales y plazas de garaje durante el ejercicio por importe de 9.684.960,17 euros.
- El importe total de las inversiones inmobiliarias se ha visto incrementado en un total de 58.124.709,14 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 |
| Aparcamientos | (12.039.999,35) |
| Locales | (1.171.034,31) |
| Total | (13.211.033,66) |

b) Resultado por enajenaciones

Durante el ejercicio de 2021 se ha dado, de baja por ventas de inversiones inmobiliarias, 405.405,96 euros, resultando una pérdida por importe de 62.617,66 euros.

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

c) Tipo de inversiones y destino de las mismas:

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden 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 7.323 viviendas.

La distribución de las Inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

| Cuenta | 2021 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Terrenos | Deterioro Terrenos | Construcción | Deterioro Construcciones | Amortización acumulada | TOTAL |
| Terrenos | 260.532.822,10 | (6.941.762,01) | | | | 253.591.060,09 |
| Viviendas | | | 647.527.235,26 | | (171.969.214,28) | 475.558.020,98 |
| Garajes | | | 21.902.072,47 | (12.059.548,31) | (2.430.089,06) | 7.412.435,10 |
| Locales | | | 5.400.120,26 | (1.151.485,35) | (2.374.533,47) | 1.874.101,44 |
| Total | 260.532.822,10 | (6.941.762,01) | 674.829.427,99 | (13.211.033,66) | (176.773.836,81) | 738.435.617,61 |

| Cuenta | 2020 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Terrenos | Deterioro Terrenos | Construcción | Deterioro | 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 |

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

- Ingresos:

En los ejercicios 2021 y 2020 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 12.795.845,25 euros y 10.730.231,23 euros respectivamente.

- Gastos:

En los ejercicios 2021 y 2020 los gastos derivados de inversiones inmobiliarias ascendieron a 13.021.272 y 10.797.588,23 euros respectivamente.

d) Otra información

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

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso es de 43.259.202,59 euros y 40.687.622,83 euros respectivamente.

Existen subvenciones de capital recibidas que afectan a edificios destinados a alquiler, quedando al cierre del ejercicio 2021 pendiente de aplicar a resultados un importe de 194.153.535,28 euros, y 187.762.463,47 euros al cierre del ejercicio 2020.

Durante el ejercicio 2021 y 2020 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2021 no hay ningún elemento del inmovilizado con carga hipotecaria, tampoco a 31 de diciembre de 2020.

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 2021 y 2020 de la siguiente manera:

| | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| **Activos financieros a largo plazo** | | |
| Créditos a terceros | 5.570.842,36 | 6.083.552,43 |
| Fianzas entregadas y pagos anticipados | 2.846.518,32 | 1.900.884,31 |
| **Total activos financieros a largo plazo** | **8.417.360,68** | **7.984.436,74** |
| **Activos financieros a corto plazo** | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | 127.951.128,97 | 136.925.110,46 |
| Créditos a empresas del grupo (Nota 18) | 140.035,82 | 140.035,82 |
| **Total activos financieros a corto plazo** | **128.091.164,79** | **137.065.146,28** |

El detalle de los créditos a terceros a largo plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| **Clientes a Largo Plazo** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Coste | 6.264.850,23 | 6.797.191,93 |
| Provisión (Nota 8.b) | (694.007,87) | (713.639,50) |
| **Saldo al cierre del ejercicio** | **5.570.842,36** | **6.083.552,43** |

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

| **Clientes y deudores varios a corto plazo** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Clientes, Ventas y Prestación de Servicios | 5.602.538,36 | 4.524.665,32 |
| Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 8) | 120.813.948,45 | 130.706.293,35 |
| Deudores Varios | 1.470.183,88 | 1.617.850,95 |
| Activos por impuesto corriente | 7.521,76 | 25.627,48 |
| Personal | 56.936,52 | 50.673,36 |
| **Total** | **127.951.128,97** | **136.925.110,46** |

El detalle de los "clientes, ventas y prestación de servicios" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

| **Clientes por ventas y prestaciones de servicios** | **2021** | **2020** |
|---|---|---|
| Coste | 17.250.955,10 | 16.238.140,17 |
| Provisión (Nota 8.b) | (11.648.416,74) | (11.713.474,85) |
| **Saldo al cierre del ejercicio** | **5.602.538,36** | **4.524.665,32** |

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 2021 y 2020, sin tener en cuenta la provisión asociada, es el siguiente:

| **Cuenta** | **2022** | **2023** | **2024** | **2025** | **resto** | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Créditos a terceros 2021 | 441.355,02 | 400.121,26 | 353.939,51 | 304.871,16 | 4.764.563,28 | 6.264.850,23 |
| **Total** | **441.355,02** | **400.121,26** | **353.939,51** | **304.871,16** | **4.764.563,28** | **6.264.850,23** |

| **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** |

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 2021 y 2020, expresadas en euros, han sido las siguientes:

| Cuenta | 2021 | | | 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 713.639,50 | (19.631,63) | 694.007,87 | 887.929,01 | (174.289,51) | 713.639,50 |
| Clientes y partidas a cobrar c/p | 10.944.852,31 | (212.935,41) | 10.731.916,90 | 10.073.679,97 | 871.172,34 | 10.944.852,31 |
| Clientes y partidas a cobrar planes de pago | 768.622,54 | 147.877,30 | 916.499,84 | 627.550,87 | 141.071,67 | 768.622,54 |
| Deudores varios | 147.139,65 | 0,00 | 147.139,65 | 0,00 | 147.139,65 | 147.139,65 |

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 2021 se ha estimado en un 11,30%, siendo del 10,56% al cierre del año 2020.

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 superior a seis ascienden a 9.248.862,11 euros.

El porcentaje de morosidad del año 2021 ha ascendido al 18,2% frente al 20,8% del año 2020.

Durante el ejercicio 2021 ha disminuido la provisión por créditos de clientes a largo plazo en 19.631,63 euros debido a la disminución del importe de los créditos a largo plazo, aunque el riesgo se ha incrementado en un 0,74%. La dotación por impago de recibos en alquiler a corto plazo ha disminuido en 212.935,41 euros debido a la disminución del riesgo, pero se ha incrementado la dotación por planes de pago en 147.877,30 euros debido al importante incremento de los planes de pago durante el ejercicio.

La dotación en 2021 por impagos de clientes a largo plazo asciende a 694.007,87 euros en 2021 (713.639,50 euros en 2020), la dotación por impagos de recibos de clientes a corto plazo asciende a 10.731.916,90 euros (10.944.852,31 euros en 2020), y la dotación por impago de clientes con planes de pago asciende a 916.499,84 euros (768.622,54 euros en 2020).

Se ha mantenido la dotación por impago 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 2021 y 2020 es el siguiente:

| Descripción | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Suelo | | |
| Terrenos rústicos | 26.720.219,08 | 26.714.718,04 |
| Terrenos industriales urbanizables | 10.760.837,59 | 18.875.843,82 |
| Solares | 24.242.992,30 | 25.678.917,23 |
| Anticipos a Proveedores | 193.735,59 | |
| **Total suelo** | **61.917.784,56** | **71.269.479,09** |
| Provisión depreciación terrenos y solares | (36.720.096,92 ) | (41.421.899,00 ) |
| Provisión depreciación productos terminados | 0,00 | 0,00 |
| Provisión depreciación productos en curso | 0,00 | 0,00 |
| **Total provisión depreciación** | **(36.720.096,92 )** | **(41.421.899,00 )** |
| **Total Neto** | **25.197.687,64** | **29.847.580,09** |

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

En el ejercicio 2021 se han traspasado al epígrafe de terrenos de inversiones inmobiliarias 1.496.666,32 euros (4.496.112,51 euros en 2020), con el traslado de la parcela Vicalvaro La Catalana 1B y el solar correspondiente al bloque 213 de San Cristóbal de los Ángeles. (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 2021 se ha emitido la correspondiente factura de autoconsumo añadiendo al valor de los terrenos 162.926,90 euros en concepto de IVA.

En el año 2021 se ha realizado la venta de la parcela denominada Iveco Pegaso T.4.1, calificada como suelo industrial, por un importe de 3.777.994,72 euros, cuyo coste contable ascendía a 8.122.048,45 euros y el deterioro que tenía dotado ascendía a 4.701.802,08 euros.

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

| 2021 | Saldo inicial | Reversión | Dotación | Traspaso | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|
| Deterioro de existencias terrenos y solares | (41.421.899,00) | 4.701.802,08 | | | (36.720.096,92) |
| | | | | | |
| **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) |

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.

La sociedad no ha capitalizado ningún importe por intereses en los ejercicios 2021 y 2020.

A 31 de diciembre de 2021 no existen garantías asociadas a terrenos dentro de existencias, ni tampoco las había al cierre del ejercicio 2020.

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2021 y 2020 de existencias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

| 2021 | Saldo inicial | Traspasos existencias / inversiones | Adquisiciones | Ventas / Bajas | Deterioros / Excesos | Reclasificación | Saldo final |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Materia prima y otros aprovisionamientos | 71.269.479,09 | (1.496.666,32) | 73.197,40 | (8.122.048,45) | | | 61.723.961,72 |
| Deterioro materia prima y otros aprov | (41.421.899,00) | | | 4.701.802,08 | | | (36.720.096,92) |
| **Total valor neto materia prima y otros aprov** | **29.847.580,09** | **(1.496.666,32)** | **73.197,40** | **(3.420.246,37)** | **0,00** | **0,00** | **25.003.864,80** |

| 2020 | Saldo inicial | Traspasos existencias / inversiones | 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)** | **44.000,01** | **(48.157,82)** | **(3.995.627,24)** | **0,00** | **29.847.580,09** |

**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.

En el año en curso se ha contabilizado la resolución de una demanda contra la EMVS por la cual en años anteriores la EMVS tuvo que realizar un gasto por reparaciones en dos comunidades de propietarios por importe de 373.492,78 euros y además se realizaron unas consignaciones en el juzgado a favor de varias comunidades de propietarios por importe de 964.817,97 euros. La sentencia ha concluido que estas reparaciones deben ser abonadas por el contratista contra la retención de garantía al igual que el importe consignado.

Estas dos cantidades han generado un ingreso para la Sociedad, que, al corresponder a ejercicios anteriores, ha pasado a incrementar directamente el importe de otras Reservas en la cantidad de 1.338.310,75 euros.

**Los movimientos de las Reservas durante el año han sido los siguientes:**

| | 2020 | Distribución resultados año 2020 | Ingresos de años anteriores | 2021 |
|---|---|---|---|---|
| **III. Reservas** | **24.729.409,60** | **2.466.615,20** | **1.338.310,75** | **28.534.335,55** |
| 1. Legal y Estatutarias | 13.361.835,96 | 2.178.100,64 | | 15.539.936,60 |
| 2. Otras Reservas | 11.367.573,64 | 288.514,56 | 1.338.310,75 | 12.994.398,95 |

## 11. Subvenciones, donaciones y legados

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2021 y 2020 en las partidas que componen las subvenciones, donaciones y legados recibidos de capital, expresados en euros, son los siguientes:

| 2021 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Entidad otorgante** | **Origen** | **Saldo inicial** | **Aumentos** | **Disminución** | **Imputación a resultados** | **Traspaso** | **Saldo final 2019** |
| Ayto.de Madrid | Local (746) | 657.020.226,29 | 90.112.970,60 | (450.743,45) | (8.180.559,87) | (10.999,71) | 738.490.893,86 |
| Cdad.de Madrid | Autonómica (746) | 8.510.549,65 | | | (50.000,00) | | 8.460.549,65 |
| **Total** | | **665.530.775,94** | **90.112.970,60** | **(450.743,45)** | **(8.230.559,87)** | **(10.999,71)** | **746.951.443,51** |

| 2020 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Entidad otorgante** | **Origen** | **Saldo inicial** | **Aumentos** | **Disminución** | **Imputación a resultados** | **Traspaso** | **Saldo final 2018** |
| 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** |

El total de aportaciones de capital recibidas en 2021 asciende a 90.112.970,60 euros, recibidos en su totalidad del Ayuntamiento de Madrid, de los cuales 71.888.320,60 euros han sido aportaciones para la ejecución de obras y adquisiciones de viviendas y 18.224.650,0 euros se han recibido como aportaciones gratuitas de parcelas.

En 2020 se recibieron 98.037.223,81 euros como aportaciones de capital del Ayuntamiento de Madrid y 7.345.635,50 euros de la Comunidad de Madrid.

Las aportaciones de capital recibidas durante el año 2021 se han destinado a las siguientes actuaciones:

| | |
|---|---|
| Ayto. Financiación promoción de edificios en alquiler | 67.388.320,60 € |
| Ayto. Urbanización Ntra. Sra.Angeles/adquisición viv. | 4.500.000,00 € |
| Ayto. Cesiones gratuitas de terrenos | 18.224.650,00 € |

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha recibido de su accionista único, el Ayuntamiento de Madrid, aportaciones de explotación por importe de 51.562.444,65 euros para los siguientes conceptos:

| | |
|---|---|
| Financiación Programas Ayuda Alquiler | 46.401.109,80 € |
| Financiación realojo núcleo chabolista "El Gallinero" | 4.289,38 € |
| Financiación obras de urbanización ARRUS 2018-2021 | 1.074.564,40 € |
| Financiación gastos gestión ARRUS 2018-2021 | 537.282,20 € |
| Financiación de las obras ARRU Nicolás Arechavaleta | 3.545.198,87 € |

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 2021 se han traspasado a la cuenta de resultados 8.230.559,87 euros de aportaciones de capital.

Durante el año 2021 se ha producido una disminución de las aportaciones de capital debido al ajuste de la aportación esperada en la inversión del District Heating que inicialmente iba a ser financiada con fondos "financieramente sostenibles " del ayuntamiento de Madrid en el año 2018 pero al ampliarse el plazo de la realización de la obra una parte quedó parte de dicha financiación por importe de 450.743,45 euros.

Además, se ha realizado un traspaso por importe de 10.999,71 euros desde la cuenta de aportaciones de capital a la cuenta de "periodificaciones a corto plazo" por ser un sobrante de una inversión financiada con fondos de reequilibrio territorio (adecuación de unos locales propiedad de la EMVS) a otra actuación financiada con estos fondos, pero no es una inversión para la Sociedad (Obras en el auditorio de Plata y Castañar).

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene contabilizados 16.685.281,79 euros en "periodificaciones a corto plazo" de su cifra de balance (desglosado en nota 16 de la memoria), correspondiente a subvenciones de explotación recibidas para la ejecución de obras encargadas por el Ayuntamiento de Madrid 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.

Los importes traspasados a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a aportaciones de explotación del Ayuntamiento de Madrid por las obras realizadas en el ejercicio son los siguientes:

| **Aportaciones Explotación del Ayuntamiento en la cuenta de Pérdidas y Ganancias 2021** | |
|---|---|
| Aportaciones 2021 para Gastos de explotación | 46.401.109,80 |
| Aportaciones para gastos de realojo del "Gallinero" | 4.289,38 |
| FRT Lavapiés: | |
| - Varios Proyectos | 271,77 |
| - Reforma Colegio Público Antonio Moreno | 119.050,21 |
| FRT Villaverde: | |
| - Pista deportiva | 2.666,63 |
| - Servicio de intermediación social | 118.172,34 |
| - Adecuación del solar en calle Islas 37-39 | 32.957,42 |
| - Auditorio Plata y Castañar | 225.014,77 |
| - Adecuación local planta baja C/Albino Hernández Lázaro,15 | 52.382,40 |
| FRT Vicalvaro: | |
| - Servicio de intermediación social | 101.106,87 |
| FRT San Blas: | |
| - Remodelación Colegio Santa Marta de Babio | 501.868,32 |
| FRT Usera: | |
| - Reforma Iglesia Maris Stella | 883.693,47 |
| Aplicación gastos de gestion ARRUS 2018-2021 | |
| - Ambroz ARRUS 2018-2021 | 57.085,00 |
| - Colonia Loyola y V.Inmac ARRUS 2018-2021 | 75.682,92 |
| - Gran San Blas ARRUS 2018-2021 | 80.474,36 |
| - Poblado dirig. Fuencarral ARRUS 2018-2021 | 58.453,98 |
| - Simancas ARRUS 2018-2021 | 52.978,04 |
| -Colonias de Vallecas ARRUS 2018-2021 | 90.057,25 |
| URBANIZACIÓN áreas de rehabilitación 2018-2021 AYTO MADRID | |
| - Barrio del Aeropuerto 2ªF ARRUs 2018-21 | 395.243,30 |
| Urbanización áreas de rehabilitación 2013-2016 AYO MADRID | |
| - Nicolás Arechavaleta ARRU 2013-2016 | 140.621,05 |
| **Total Aplicación Aportaciones Ayuntamiento de Madrid** | **49.393.179,28** |

Los importes traspasados a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a aportaciones de explotación de la Comunidad de Madrid por las obras realizadas en el ejercicio son los siguientes:

| **Aportaciones Explotación de otras Administraciones a la cuenta de Pérdidas y Ganancias 2021** | |
|---|---|
| Aplicación gastos de Gestion ARRUS 2018-2021 COMUNIDAD MADRID | |
| Ambroz ARRUS 2018-2021 C77 | 38.056,66 |
| Colonia Loyola y V.Inmac ARRUS 2018-2021 | 50.455,28 |
| Gran San Blas ARRUS 2018-2021 | 53.649,58 |
| Poblado dirig. Fuencarral ARRUS 2018-2021 | 38.969,32 |
| Simancas ARRUS 2018-2021 | 35.318,70 |
| Colonias de Vallecas ARRUS 2018-2021 | 60.038,17 |
| URBANIZACIÓN áreas de rehabilitación 2018-2021 COMUNIDAD MADRID | |
| Barrio del Aeropuerto 2ªF ARRUs 2018-21 | 261.116,67 |
| Aportacion CAM por rehabilitacion de vivienda EMVS | 1.537,18 |
| **Total Aplicación Aportaciones otras Administraciones** | **539.141,56** |

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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. La Sociedad canceló anticipadamente en el año 2020 todos los préstamos hipotecarios.

**13.- Pasivos financieros**

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** | **2021** | **2020** |
| Débitos y partidas a pagar a largo plazo | 0,00 | 0,00 | 1.870.655,20 | 780.336,15 | 1.870.655,20 | 780.336,15 |
| Débitos y partidas a pagar a corto plazo | 0,00 | 0,00 | 20.152.194,76 | 25.275.712,19 | 20.152.194,76 | 25.275.712,19 |
| | **0,00** | **0,00** | **22.022.849,96** | **26.056.048,34** | **22.022.849,96** | **26.056.048,34** |

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

| | Deudas con entidades de crédito | | Derivados y otros | | Total | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Deudas con entidades de crédito | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otros pasivos financieros | 0,00 | 0,00 | 1.870.655,20 | 780.336,15 | 1.870.655,20 | 780.336,15 |
| **Pasivos financieros no corrientes** | **0,00** | **0,00** | **1.870.655,20** | **780.336,15** | **1.870.655,20** | **780.336,15** |
| Deudas con entidades de crédito | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Otros pasivos financieros (Nota 13.2) | | | 119.878,84 | 6.268,68 | 119.878,84 | 6.268,68 |
| Deudas con Empr. del Grupo y asociadas (Nota 19) | | | 58.392,46 | 1.101.694,23 | 58.392,46 | 1.101.694,23 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar | | | 20.091.618,62 | 24.167.749,28 | 20.091.618,62 | 24.167.749,28 |
| **Pasivos financieros corrientes** | **0,00** | **0,00** | **20.269.889,92** | **25.275.712,19** | **20.269.889,92** | **25.275.712,19** |
| **Total pasivos financieros** | **0,00** | **0,00** | **22.140.545,12** | **26.056.048,34** | **22.140.545,12** | **26.056.048,34** |

13.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad no mantiene ninguna deuda con Entidades financieras.

A lo largo del ejercicio 2020 se cancelaron 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.

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.

El epígrafe "Usufructo Programa Plan REVIVA" recoge las cantidades pendientes de pago a los propietarios que han cedido sus viviendas en usufructo a la EMVS para que esta las ceda en alquiler durante el periodo de cesión del usufructo. Se han traspasado a corto plazo las cantidades previstas para pagar en el siguiente ejercicio a los propietarios.

A fecha de cierre de cuentas se han cedido un total de 19 viviendas en usufructo, por plazo medio de 8 años y valor medio de usufructo de 62.630,15 euros.

Las fianzas depositadas a corto plazo incluyen la "retención por los trabajos realizados por la empresa "Instalaciones y Sistemas Prosper S.L. ", según se ha recogido en el contrato formalizado.

| | A LARGO PLAZO | | A CORTO PLAZO | |
|---|---|---|---|---|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Usufructo Programa Plan REVIVA | 829.944,04 | 0,00 | 117.695,16 | 0,00 |
| Fianzas | 1.040.711,16 | 780.336,15 | 2.183,68 | 6.268,68 |
| **Total** | **1.870.655,20** | **780.336,15** | **119.878,84** | **6.268,68** |

## 14 -Situación fiscal

El detalle de este epígrafe en los ejercicios 2021 y 2020 expresado en euros, es el siguiente:

| Cuenta | Saldos deudores 2021 | Saldos acreedores 2021 |
|---|---|---|
| | Corriente | Corriente |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | | 369.282,10 |
| Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas | | 382.287,69 |
| Organismo de la Seguridad Social | | 358.870,81 |
| Otros | | -1.191,52 |
| Hacienda Pública por Impto. S/Sociedades | 7.521,76 | |
| **Total** | **7.521,76** | **1.109.249,08** |

| 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** |

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 o de devolución al cierre del ejercicio.

En Hacienda Pública por Impuesto sobre Sociedades se recoge los ingresos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades realizados durante el año 2021 por importe de 7.521,76 euros, que una vez calculada la provisión de Impuesto sobre Sociedades de 2020 a final del ejercicio, sale a devolver.

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

| **2021** | **Cuenta de Pérdidas y Ganancias** | | **Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto** | |
|---|---|---|---|---|
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | 19.190.810,23 | | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Aumentos | Disminuciones |
| Ajuste gastos financieros | | (6.279.922,06) | | |
| Ajuste 30% amortización ejercicio | | (392.825,35) | | |
| Deterioro créditos deudores | 147.877,30 | (19.631,63) | | |
| Pérdidas créditos incobrables | 715.977,38 | | | |
| Deterioro inversiones inmobiliarias | | | | |
| Pérdidas inmovilizado material | | | | |
| Otros gastos no deducibles | 114.882,39 | (33.802,63) | | |
| TOTAL AJUSTES | 978.737,07 | (6.726.181,67) | | |
| Base imponible (con ajustes) | 13.443.365,63 | | | |
| Compensación 70% bases imponibles negativas | | (9.410.355,94) | | |
| Base imponible (resultado fiscal) | 4.033.009,69 | | | |
| Tipo gravamen 25% | 1.008.252,42 | | | |
| Bonificación 99% | | (998.169,90) | | |
| Deducción reversión limitación amortiza (5%) | | (10.082,52) | | |
| Cuota del ejercicio | 0,00 | | | |
| Retenciones y pagos a cuenta | | (7.521,76) | | |
| **Cuota a ingresar/ (devolver)** | | **(7.521,76)** | | |

| 2020 | Cuenta de Pérdidas y Ganancias | | Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto | |
|---|---|---|---|---|
| Resultado del ejercicio antes de impuestos | 22.079.913,05 | | | |
| | Aumentos | Disminuciones | Aumentos | Disminuciones |
| 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 amortiza (5%) (2019) | | (2.992,70) | | |
| Deducción reversión limitación amortiza (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)** | | |

El importe de las retenciones y pagos a cuenta a 31 de diciembre de 2021 asciende a 7.521,76 euros (9.880,27 euros a 31 de diciembre de 2020) 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 2022.

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 imponibles negativas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2021, son las siguientes:

| **AÑO 2021** | **Compensadas en el ejercicio** | **Pendiente de compensar** |
|---|---|---|
| Pérdida año 2011 | 9.410.355,94 | 7.032.562,46 |
| Pérdida año 2012 | | 9.286.774,32 |
| **Total** | **9.410.355,94** | **16.319.336,78** |

Al 31 de diciembre de 2021 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 previsiones por gastos sociales y de la amortización contable del inmovilizado e inversiones inmobiliarias por importe de 14.432.024,10 euros (20.975.889,40 euros en 2020).

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 imponibles negativas. Dada la evolución de la Sociedad se considera que se dan las circunstancias para registrar los créditos fiscales correspondientes a las bases negativas pendientes de compensar, y otros impuestos diferidos de activos y pasivos correspondientes a otras diferencias temporarias deducibles e imponibles.

En el ejercicio 2021, el importe de los pasivos por impuesto diferido asciende a 1.964.099,86 € (a 1.739.944,29 euros en 2020).

El importe de los activos por impuestos diferidos en 2021 asciende a 96.271,98 euros (126.598,79 euros en 2020).

**15.- Provisiones y contingencias**

15.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, son los siguientes:

| Cuenta 2021 | Saldo inicial | Dotaciones | Aplicaciones | Pagos | Saldo final 2021 |
|---|---|---|---|---|---|
| No Corrientes:<br>Litigios y otras responsabilidades | 4.890.579,51 | 2.341.050,25 | 886.536,38 | 514.433,28 | 5.830.660,10 |
| **Total** | **4.890.579,51** | **2.341.050,25** | **886.536,38** | **514.433,28** | **5.830.660,10** |

| Cuenta 2020 | Saldo inicial | Dotaciones | Aplicaciones | Pagos | Saldo final 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| No Corrientes:<br>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** |

La dotación global por litigios y otras responsabilidades se ha incrementado respecto al año anterior en 940.080,59 euros debido a la dotación por nuevos pleitos contra la EMVS por importe de 2.341.050,25 euros a lo largo de ejercicio.

A lo largo del año se han abonado 514.433 euros por sentencias desfavorables contra la Sociedad y se han aplicado como exceso de dotaciones 886.536,38 euros por sentencias favorables.

A 31 de diciembre de 2021 el importe de la dotación por riesgos derivados de litigios pendientes de resolución asciende a 5.830.660,10 euros frente a los 4.890.579,51 euros que había en 2020.

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 €
- EOC reclamación de intereses 1.328.518,93 €
- Assignia Infraestructuras de Virgen de la Encina 154.203,39€
- 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 €
- ASCH Infraestructuras y Serv .(Virgen de la Encina) 306.213,12 €
- Comunidad de Propietarios Barajas 3 252.515,31 €

- Comunidad de propietarios La Perla 10 547.185,13 €
- Comunidad de propietarios Vallecas 56 168.710,13 €
- IMASATEC (Vallecas 2 y 5) 1.432.310,62 €
- BRUESA Const. (Carabanchel 18) 211.644,57 €
- Const. Generales del Norte (Sierra Toledana 1) 335.448,53 €
- Jose Gomez Lorenzo y 43 más (varias prom.) 138.588,33 €
- Aparejo Oficina Técnica SL 86.326,76 €

15.2 Contingencias

15.2.1 Retribuciones largo plazo al personal

Premio de jubilación

En el ejercicio 2021 la Sociedad ha solicitado la devolución del premio de jubilación que tenía depositado en la Compañía Aseguradora Plus Ultra por la modificación del artículo referido a los premios de jubilación a los trabajadores dentro del Convenio Colectivo.

En el mes de noviembre de 2021 la redacción del artículo 30 del convenio colectivo pasó a denominarse "premio por años de servicio" en vez de "premio por años de servicio y jubilación" que se recogía en la redacción anterior. Según este artículo los trabajadores percibirán un premio en función de los años trabajados por un máximo de 18.000 euros cuando alcancen los 40 años de servicio. Este importe podrá ser cobrado del siguiente modo:

- 6.000 euros a los 25 años de servicio
- 3.000 euros más a los 30 años de servicio
- 6.000 euros más a los 35 años de servicio
- 3.000 euros más a los 40 años de servicio

Según esto la Sociedad presupuestará cada año las cantidades que por premios deba abonar en función de la antigüedad de los trabajadores.

A cierre del año 2020 existía una dotación externalizada por importe de 241.869,40 euros que ha sido rescatada en su totalidad.

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 CaixaBank.

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 2021, 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 2020) 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 2021 el saldo del epígrafe "Periodificaciones a corto plazo" por importe de 16.685.281,79 euros corresponde a las aportaciones recibidas para realizar obras de infraestructuras en varias Áreas de rehabilitación urbanas declaradas al amparo de los planes estatales de vivienda 2013-2016 y 2018-2021 y para financiar obras en colegios, polideportivos o centros públicos del Ayuntamiento de Madrid. En esta cuenta se recogen los importes recibidos hasta el cierre del ejercicio y pendientes de aplicar.

El desglose de las aportaciones por áreas pendientes de aplicar es el siguiente:

| PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO 2021 | |
|---|---|
| OBRAS COLEGIO ANTONIO MORENO | 3.195.673,64 |
| OBRAS AUDITORIO PLATA Y CASTAÑAR | 585.717,12 |
| OBRAS COLEGIO SANTA MARTA DE BABIO | 117.124,59 |
| OBRAS IGLESIA MARIS STELLA | 154.767,85 |
| ARRU NICOLÁS ARECHAVALETA | 3.404.577,82 |
| ARRU BARRIO DEL AEROPUERTO | 3.978.640,03 |
| ARRU AMBROZ | 729.858,34 |
| ARRU COLONIA LOYOLA | 478.861,80 |
| ARRU GRAN SAN BLAS | 690.876,06 |
| ARRU ORCASITAS | 605.000,00 |
| ARRU POBLADO ORCASITAS | 616.000,00 |
| ARRU POBLADO FUENCARRAL | 507.576,70 |
| ARRU SIMANCAS | 340.703,26 |
| ARRU COLONIA VALLECAS | 674.904,58 |
| ARRU COLONIA VILLAVERDE | 605.000,00 |
| TOTAL INGRESOS ANTICIPADOS | 16.685.281,79 |

El desglose por tipo de actuación es el siguiente:

| Desglose Periodificaciones 2021 | Importe |
|---|---|
| - Remodelación colegio Antonio Moreno | 3.195.673,64 |
| - Auditoria Plata y castañar | 585.717,12 |
| - Remodelación Colegio Sta marta de Babio | 117.124,59 |
| - Reforma Iglesia maris Stella | 154.767,85 |
| - Gastos Gestion ARRUS 2018-2021 | 2.753.780,74 |
| - Obras Urbanización ARRUS 2018-2021 | 6.473.640,03 |
| - Obras Urbanización Nicolás Arechavaleta | 3.404.577,82 |
| Total | 16.685.281,79 |

## 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 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Venta de suelo | 3.777.994,72 | 47.648,35 |
| Alquileres | 12.795.845,25 | 10.730.231,23 |
| Prestación de servicios | 648.119,61 | 231.496,00 |
| **Total** | **17.221.959,58** | **11.009.375,58** |

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 2021 se ha realizado la venta de la parcela IVECO-PEGASO I (T.4.1)/Ingeniero Torres Quevedo, calificada como suelo industrial por importe de 3.777.994,72 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.

Durante el año 2021 se han emitido facturas por las siguientes encomiendas:

| | |
|---|---|
| Ampliación ayudas ARRUS 2013-2016 | 11.609,35 € |
| Gestion ayudas Plan Madre 2017-2018 | 585.500,00 € |
| Encargo estudio Espíritu Santo 34 | 17.829,00 € |
| Encargo gestión Oficina Verde | 33.181,26 € |
| Total facturado 2021 | 648.119,61 € |

b) Consumo de mercaderías, materias primas y materias consumibles

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

| Concepto | 2021 | 2020 (*) |
|---|---|---|
| **Promociones en curso** | | |
| Compras | 50.609.973,05 | 76.458.981,30 |
| Variacion de Existencias | 0,00 | 0,00 |
| | | |
| **Consumo terrenos y solares** | | |
| Compras | 402.632,99 | 44.000,01 |
| Variacion de Terrenos y Solares | (8.048.851,45) | (4.157,82) |
| **Total Variación terrenos** | **(7.646.218,46)** | **39.842,19** |

(*) cifras reexpresadas

En el año 2021 se ha decidido incluir en el concepto de compras las obras que la Sociedad está realizando en las promociones de edificios destinados al alquiler, así como las adquisiciones realizadas de viviendas en el mercado secundario. Este cambio se debe a que hasta el año 2020 los importes se incluían directamente en la cifra de promociones inmobiliarias en curso del balance y no quedaba reflejo de la actividad principal de la EMVS en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El desglose de las compras de promociones en curso es el siguiente:

| **Compras** | |
|---|---|
| Trabajos de la Empresa para su activo: | |
| Promociones en alquiler | 39.216.247,24 |
| District heating/RNRU | 378.766,05 |
| Adquisiciones viviendas | 8.420.298,40 |
| Total trabajos activo empresa | 48.015.311,69 |
| Otras Actuaciones: | |
| Obras infraestructuras ARRUS | 796.981,02 |
| Obras Maris Stella/colegio Antonio Moreno/ Marta de Babio/ auditorio plata y castañar | 1.797.680,34 |
| Otras actuaciones | 2.594.661,36 |
| **TOTAL COMPRAS** | **50.609.973,05** |

El incremento de los terrenos en las inversiones inmobiliarias por importe de 402.632,99 euros corresponde a la inversión realizada en varias parcelas por importe de 73.197,40 euros y el traspaso de la parcela 213 de San Cristobal de los Ángeles desde existencias a inversiones inmobiliarias por importe de 329.435,59 euros.

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

| Concepto | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Seguridad Social cargo empresa | 3.550.936,32 | 3.184.150,28 |
| Otras cargas sociales | 387.013,85 | 299.293,26 |
| **Total** | **3.937.950,17** | **3.483.443,54** |

d)Resultados por enajenaciones

En el ejercicio de 2021, se han vendido inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 405.405,96 euros (1.726.992,81 euros en 2020) resultando una pérdida por importe de 62.617,66 euros (pérdida en 2020 por importe de 419.736,26 euros) (Nota 7.b).

e) Dotaciones y Excesos de provisiones

La provisión por responsabilidades ha pasado de 4.890.579,51 euros en 2020 a 5.830.660,10 euros en 2021. Durante el año se han aplicado dotaciones por responsabilidades de ejercicios anteriores por importe de 886.536,38 euros, se han pagado sentencias y acuerdos derivados de pleitos por importe de 514.433,28 euros y se han dotado 2.341.050,25 euros por nuevos pleitos contra la Sociedad en 2021 (Nota 15.1).

El porcentaje de devolución de recibos de clientes a largo plazo ha pasado del 10,56% en 2020 al 11,30% en 2021. El deterioro de las deudas a largo plazo pasa de ser 713.639,50 euros a 694.007,87 euros, lo que supone una aplicación de deterioros por importe de 19.631,63 euros debido a la disminución de los créditos a largo plazo.

En clientes a corto plazo, la dotación realizada recoge el importe de todos los recibos impagados con una antigüedad superior a los seis meses. La dotación realizada en el ejercicio ha disminuido en 212.935,41 euros, con una dotación final de 10.731.916,90 euros. El Índice de morosidad del ejercicio 2021 se ha cerrado en un 18,20% frente a un 20,80% del 2020.

La Sociedad ha considerado necesario la dotación por posibles impagos en los planes de pago formalizados en el porcentaje del 18,20%, dotando la cantidad de 147.877,30 euros. La dotación final por impagos previstos en planes de pago asciende a 916.499,84 euros.

En el ejercicio 2021 la dotación por deterioro de terrenos ha pasado de 41.421.899,00 euros a 36.720.096,92 euros, habiéndose aplicado 4.701.802,08 euros por la venta de la parcela de Iveco Pegaso T 4.1.

Por último, se han aplicado dotaciones por deterioro de construcciones a 31 de diciembre de 2021 por un importe de 206.846,03 euros por el alquiler de locales y plazas de garaje que estaban deteriorados. Los deterioros de las construcciones de inversiones inmobiliarias solo corresponden a los 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 2021 y 2020 expresado en euros, es el siguiente:

| Operación | 2021 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| EXCMO.AYTO.MADRID | Deudor | Acreedor | Deudor | Acreedor |
| 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 | 630.290,61 | | 96.709,40 | |
| Ayto.- venta viviendas Pº. Dirección | 329.719,33 | | 329.719,33 | 1.043.301,77 |
| Ayto. de Madrid subvenciones pdte.cobro | 119.821.178,00 | | 130.253.797,92 | |
| Ayto. de Madrid alquiler locales | 32.760,51 | | 26.066,70 | |
| Ayto.- G.M.U.- locales | 140.035,82 | | 140.035,82 | |
| **Total** | **120.953.984,27** | **58.392,46** | **130.846.329,17** | **1.101.694,23** |

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2021, conforme a su desglose en el balance es el siguiente:

| | Accionista Único | |
|---|---|---|
| | 2021 | 2020 |
| Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 8) | 120.813.948,45 | 130.706.293,35 |
| Créditos a empresas del grupo a corto plazo (Nota 8) | 140.035,82 | 140.035,82 |
| Deudas con Empr. del Grupo y asociadas a corto plazo (Nota 13) | 58.392,46 | 1.101.694,23 |

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, articulo 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 91,84% 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 2021 y 2020, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

| Categoría profesional | 2021 | | | 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Grupo 0 Nivel 1 | 3 | 4 | 7 | 3 | 3 | 6 |
| Grupo 1 Nivel 2 | 11 | 9 | 20 | 10 | 9 | 19 |
| Grupo 1 Nivel 3 | 4 | 11 | 15 | 3 | 9 | 13 |
| Grupo 1 Nivel 4 | 18 | 25 | 43 | 16 | 24 | 40 |
| Grupo 1 Nivel 5 | 22 | 21 | 43 | 21 | 20 | 41 |
| Grupo 2 Nivel 6 | 9 | 28 | 37 | 9 | 26 | 35 |
| Grupo 2 Nivel 7.1 | 13 | 39 | 52 | 14 | 37 | 51 |
| Grupo 2 Nivel 7 | 10 | 62 | 72 | 9 | 60 | 70 |
| Grupo 2 Nivel 8 | 1 | 20 | 21 | 1 | 19 | 20 |
| Grupo 3 Nivel 9 | 3 | 2 | 5 | 2 | 1 | 4 |
| **TOTAL** | **94** | **221** | **315** | **90** | **210** | **300** |

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

| | 2021 | | | 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| FIJO | 60 | 150 | 210 | 59 | 152 | 211 |
| NO FIJO | 34 | 71 | 105 | 31 | 58 | 89 |

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2020 y 2021 distribuidos por categorías profesionales es el siguiente:

| Categoría profesional | 2021 | | | 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Grupo 0 Nivel 1 | 2 | 4 | 6 | 3 | 3 | 6 |
| Grupo 1 Nivel 2 | 11 | 8 | 19 | 11 | 9 | 20 |
| Grupo 1 Nivel 3 | 5 | 12 | 17 | 3 | 9 | 12 |
| Grupo 1 Nivel 4 | 18 | 25 | 43 | 17 | 25 | 42 |
| Grupo 1 Nivel 5 | 22 | 22 | 44 | 21 | 19 | 40 |
| Grupo 2 Nivel 6 | 9 | 28 | 37 | 9 | 27 | 36 |
| Grupo 2 Nivel 7.1 | 12 | 39 | 51 | 14 | 38 | 52 |
| Grupo 2 Nivel 7 | 10 | 63 | 73 | 10 | 61 | 71 |
| Grupo 2 Nivel 8 | 0 | 21 | 21 | 1 | 18 | 19 |
| Grupo 3 Nivel 9 | 3 | 1 | 4 | 2 | 2 | 4 |
| **Total** | **92** | **223** | **315** | **91** | **211** | **302** |

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

| | 2021 | | | 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| FIJO | 59 | 146 | 205 | 58 | 150 | 208 |
| NO FIJO | 33 | 77 | 110 | 32 | 62 | 94 |

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

| | 2021 | | | 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Nº de Trabajadores con discapacidad superior al 33% | 0 | 11 | 11 | 0 | 7 | 7 |

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 2021 y 2020 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:

| 2021 | Sueldos | Dietas |
|---|---|---|
| Consejo de Administración | | 0,00 |
| Alta dirección | 192.564,96 | |

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

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 2021 y 2020 es la siguiente:

| Consejo de Administracion | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Hombres | 6 | 5 |
| Mujeres | 3 | 4 |

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 2020).

| Honorarios por auditoria | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| 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 el patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe de Inmovilizado material, siendo amortizados con los mismos criterios indicados para el inmovilizado.

La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio 2021 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 2021 ha sido de 15,57 días (14,79 días en 2020).

| | **EJERCICIO 2021** | **EJERCICIO 2020** |
|---|---|---|
| | **Días** | **Días** |
| Periodo medio de pago a proveedores | 15,57 | 14,79 |
| Ratio de operaciones pagadas | 15,64 | 15,28 |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 11,06 | 1,57 |
| | **Euros** | **Euros** |
| Total pagos realizados | 45.141.873,62 | 62.996.300,82 |
| Total Pagos pendientes | 657.857,83 | 2.334.986,63 |

d)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 2021

La gestión de la EMVS durante el 2021 se ha basado en la continuación de los ejes de actuación prioritarios para la Sociedad iniciados en ejercicios anteriores. Por un lado, aumentando el parque de vivienda a través de la promoción de obra nueva y la adquisición de viviendas en el mercado secundario y por otro lado facilitando el acceso a una vivienda adecuada y asequible a las personas con menores rentas.

En lo relativo a la promoción de nuevas viviendas, al cierre del ejercicio 2021 la EMVS tiene en marcha la promoción de 3.126 viviendas públicas en régimen de arrendamiento distribuidas en 37 promociones:

- 17 promociones en ejecución de obras con 1.644 viviendas
- 7 promociones en proyecto de obras con 562 viviendas
- 4 promociones en concurso de proyecto con 330 viviendas
- 9 promociones pendientes de licitar concurso con 590 viviendas

En 2021 se han adjudicado las obras de 12 nuevas promociones con un total de 1.186 viviendas y han finalizado 584 viviendas distribuidas en 6 promociones.

En cuanto a la adquisición de viviendas en el mercado secundario, a lo largo del año se han adquirido 45 nuevas viviendas, de las cuales 35 viviendas se han adquirido a particulares y 10 viviendas a la Sareb.

En el mes de diciembre de 2021 finalizó la licitación pública para la adquisición de viviendas en el mercado secundario y se inició un nuevo procedimiento de adquisición, pero manteniendo los precios máximos del pliego anterior.

Hay que destacar el inicio del Plan Integral de Alquiler con el programa REVIVA, puesto en marcha al final del ejercicio anterior, cuyo objetivo es la recuperación de viviendas vacías situadas en la ciudad de Madrid, en suelo urbano, libres de ocupantes, arrendatarios, precaristas y de cargas y gravámenes que impidan su cesión y que se encuentren desocupadas durante al menos los nueve meses anteriores.

Los propietarios podrán ceder sus viviendas en usufructo por un plazo no inferior a 4 años ni superior a 10 años y a cambio de ello la EMVS satisfará un precio por el derecho de cesión.

Las viviendas incorporadas se destinan a satisfacer la demanda de arrendamiento de las personas o unidades familiares inscritas en la Bolsa de demandantes de Vivienda del programa REVIVA y por la cual abonan una renta de entre un 10% y un 25% menor que en el mercado.

Durante el año se han incorporado 24 viviendas a este Plan, de las cuales 19 proceden de cesiones de particulares con un periodo medio de cesión de 8 años y un precio medio de 62.630,15 €.

En el año 2021 ha entrado en vigor el nuevo Programa SIA (Servicio de Intermediación del Alquiler), continuación del anterior programa ALMA pero con más incentivos para los propietarios (ampliación de la cobertura por impago de rentas a todo el periodo de alquiler, el propietario podrá elegir al inquilino propuesto, se incrementa el límite de ingresos de los solicitantes y se elimina el importe máximo de renta del alquiler para poder inscribirse los propietarios)para incentivar el

alquiler de viviendas vacías entre los particulares. Durante el año 2021 se han gestionado 246 viviendas, formalizándose 141 nuevos contratos.

En lo que respecta a la adjudicación de viviendas a través del Reglamento de adjudicación de viviendas, al cierre del ejercicio 2021 se han formalizado 748 nuevos contratos de viviendas en alquiler, 7 locales comerciales en alquiler y 379 plazas de garaje en alquiler. Se han renovado 56 contratos y se ha revisado la renta de 3.143 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:

- Encargo para la gestión de ayudas en las Áreas de Renovación y Regeneración Urbana y Rural acogidas al Plan Estatal de Vivienda 2013-2016: ARRU Manoteras, Moratalaz San Nicolás Arechavaleta, centro y barrio del Aeropuerto. Quedan únicamente 16 expedientes pendientes de liquidación. Durante el año se ha autorizado el pago de 3 expedientes.

- Convenio para la rehabilitación de las Infraestructuras en el ARRU de Nicolás Arechavaleta: Durante el año se han iniciado las obras de accesibilidad en la Calle Pan y Toros y las obras de urbanización de la 4ª fase en Ciudad de los Ángeles.

- Gestion 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. A lo largo del año 2021 se ha finalizado la concesión de las ayudas del Plan Madre 2018, agotando los 50 millones del presupuesto de la convocatoria. Desde la EMVS se han tramitado 304 expedientes por un importe de 22,6 millones de euros en subvenciones, beneficiando a más de 6.000 viviendas. En relación al Plan Madre 2017 se ha tramitado la justificación de los 211 expedientes encargados desde el AGDU, resultando favorables actualmente 106 expedientes.

- 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.

Durante el año se ha propuesto a la Comunidad de Madrid la concesión de ayudas en las ARRUS declaradas dentro Plan 2018-2021 a 127 expedientes favorables y 2.024 viviendas beneficiadas lo que supondrá 6.100.279,99 € en ayudas a los vecinos, representado el 69,39% sobre la disponibilidad presupuestaria inicial.
En cuanto a las obras de urbanización en las distintas ARRUS, a lo largo del año, se han iniciado las obras en el ARRU del Barrio del aeropuerto.

- Encargo para la Gestion de la Oficina Verde. En el mes de diciembre se ha inaugurado la Oficina Verde, un espacio para la información y divulgación de los beneficios de la eficiencia energética en las viviendas y edificios de la ciudad de Madrid

El 9 de mayo de 2021 finalizó el estado de alarma y a partir del 1 de junio los trabajadores se reincorporaron a sus puestos de trabajo, finalizando así el periodo de teletrabajo que venía realizándose desde el mes de marzo del año anterior.

## 1.- Actuaciones desarrolladas por la EMVS durante 2021

La inversión realizada en el año 2021 por la ejecución de las 37 promociones ha ascendido a 39.216.247,24 euros.

Durante el año 2021 se han iniciado los procedimientos de licitación de 12 nuevas promociones para el inicio de 1.186 nuevas viviendas.

Se han continuado gestionando los proyectos financiados en ejercicios anteriores con Fondos de Reequilibrio Territorial por un importe total de 2.037.184,20 euros en los siguientes proyectos:

- Distrito Usera: Rehabilitación de la Iglesia Maris Stella, con una inversión de 883.693,47 euros.
- Distrito Centro: Varios proyectos además de la rehabilitación del colegio Antonio Moreno con una inversión total de 119.321,98 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 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 431.193,56 euros.
- Distrito de Vicálvaro: En el mes de junio finalizó el contrato del servicio de intermediación social para el distrito. El importe total invertido ha ascendido a 101.106,87euros.
- Distrito de San Blas: Se han continuado las obras de remodelación del colegio Santa Marta de Babio por importe total de 501.868,32 euros.

Se han iniciado las obras de rehabilitación de las infraestructuras en el ARRU de Nicolás Arechavaleta con la adecuación de accesibilidad en la calle Pan y Toros y la urbanización de la 4ª fase de Ciudad de los Ángeles, con un importe invertido de 140.621,05 euros y en el ARRU de Barrio del Aeropuerto con una inversión realizada en el año de 395.243,30 euros.

En el mes de septiembre del 2021 se ha puesto en marcha la central Térmica District Heating, estando prevista la finalización de la central de recogida neumática de residuos urbanos en el siguiente ejercicio. La inversión realizada en el año ha ascendido a 378.766,05 euros.

A lo largo del año 2021 se han realizado 45 adquisiciones de viviendas de las cuales 35 se han adquirido a particulares por un importe de 6.529.550,60 euros, 10 viviendas a la Sareb por importe de 1.090.638,11 euros y se han realizado obras de reparaciones y gastos de inscripción y tributación de viviendas adquiridas el año anterior por importe de 800.109,69 euros. El importe total de las adquisiciones de viviendas asciende a 8.420.298,20 euros.

El Ayuntamiento de Madrid ha cedido en 2021 cuatro parcelas situadas en Paseo de la Dirección D2, Cañaveral 13, y Nuestra Señora de Loreto P3 y P4 por un importe de 18.224.650 euros, que permitirán desarrollar 357 nuevas viviendas.

La gestión de ayudas a la rehabilitación realizada a lo largo del año tiene un balance de 2.612.220,37 millones de euros concedidos a beneficiarios en los siguientes ARRUS del Plan 2018-2021:

| | |
|---|---|
| - Ambroz ARRUS 2018-2021 | 248.544,58 € |
| - Colonia Loyola ARRUS 2018-2021 | 359.939,76 € |
| - Gran San Blas ARRUS 2018-2021 | 67.979,78 € |
| - Poblado dirig. Fuencarral ARRUS 2018-2021 | 736.549,33 € |
| - Simancas ARRUS 2018-2021 | 250.779,53 € |
| -Colonias de Vallecas ARRUS 2018-2021 | 948.427,39 € |
| Total | 2.612.220,37 € |

Hay que destacar el inicio del Plan Reviva, con la incorporación de 24 viviendas al programa, de las cuales, 19 son de propietarios particulares y 5 adquiridas por la EMVS en el mercado secundario y que por sus características se adecuan a este programa. A cierre de año hay 46 nuevas viviendas en estudio para su incorporación al Plan. La deuda pendiente de pago a 31 de diciembre de 2021 por usufructo asciende a 947.639,20 euros.

Al cierre del ejercicio 2021 el patrimonio de la Sociedad está constituido por 7.323 viviendas, de las cuales, 6.423 están adjudicadas con contrato en alquiler, 795 viviendas se encuentran en gestión de un nuevo contrato de alquiler y 105 se encuentran en situación de ocupación ilegal, 43 de ellas mediante ocupación forzada y 62 con ocupaciones no forzadas.

Las ayudas concedidas a los inquilinos de viviendas de la EMVS han ascendido a 12.231.159,03 euros como diferencia entre la renta de vivienda protegida y la renta que abonan en función del nivel de ingresos de las unidades familiares. En el año se han concedido 11.564,51 euros a familias afectadas por el Covid.

## 2.- Resultado Económico de la Sociedad

El resultado Económico del Ejercicio 2021 ha arrojado un Beneficio de 18.936.327,85 euros.

La cifra de negocios de la Sociedad asciende a 17.221.959,58 euros y engloba los siguientes conceptos:

| Actividades | 2021 |
|---|---|
| Venta de suelo | 3.777.994,72 |
| Alquileres | 12.795.845,25 |
| Prestación de servicios | 648.119,61 |
| **Total** | **17.221.959,58** |

Los ingresos por arrendamiento han ascendido a 12.795.845,25 euros, lo que supone un 20,6% más que el ejercicio anterior. El número de viviendas con contratos formalizados asciende a 6.423 al cierre del ejercicio, frente a 5.865 viviendas con contratos formalizados a cierre del año 2020.

Además, la Sociedad tiene alquiladas 1.158 plazas de garaje y 92 locales comerciales.

El índice de morosidad de la Sociedad se ha situado en el 18,2% al cierre del ejercicio, frente al 20,8% del año anterior.

Se han emitido facturas por la gestión realizada derivada de los diferentes encargos que la Sociedad tiene formalizados con el Ayuntamiento de Madrid por un importe total de 648.119,61 euros:

| Facturaciones por Encargos | |
|---|---|
| Ampliación ayudas ARRUS 2013-2016 | 11.609,35 € |
| Gestion ayudas Plan Madre 2017-2018 | 585.500,00 € |
| Encargo estudio Espíritu Santo 34 | 17.829,00 € |
| Encargo gestión Oficina Verde | 33.181,26 € |
| Total facturado 2021 | 648.119,61 € |

Durante el año se ha enajenado la parcela T4.1 de Iveco Pegaso, calificada como suelo industrial, por un importe de 3.777.994,42 euros.

El Ayuntamiento ha aportado a la Sociedad 46.401.109,80 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 16.508.162,31 euros y recoge los gastos de funcionamiento de la Sociedad y de gestión del patrimonio a lo largo del año, lo que supone un 4,76% más que el año anterior.

Los gastos de personal han ascendido a 16.313.952,78 euros, lo que supone un 7,02% 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 5.161.334,85 euros para las siguientes actuaciones:

| | |
|---|---|
| Financiación realojo núcleo chabolista "El Gallinero" | 4.289,38 € |
| Financiación obras de urbanización ARRUS 2018-2021 | 1.074.564,40 € |
| Financiación gastos gestión ARRUS 2018-2021 | 537.282,20 € |
| Financiación de las obras ARRU Nicolás Arechavaleta | 3.545.198,87 € |

También se han recibido 90.112.970,60 euros en concepto de aportaciones de capital, aportados en su integridad por el Ayuntamiento de Madrid, destinadas a las siguientes actuaciones:

| | |
|---|---|
| - Financiación promoción de edificios en alquiler | 67.388.320,60 € |
| - Urbanización Ntra. Sra.Angeles/adquisición viv. | 4.500.000 € |
| - Ayto. Cesiones gratuitas de terrenos | 18.224.650 € |

El Beneficio de la empresa presupuestado para el año 2021 era de 6.651.407,80 euros, habiéndose cerrado el ejercicio con un beneficio de 18.936.327,85 euros debido a un menor gasto en los servicios exteriores y en la amortización de las inversiones inmobiliarias.

## 3.- Evolución previsible de la Sociedad

El presupuesto para el año 2022 fue aprobado por el Consejo de Administración el 5 de noviembre de 2021 y posteriormente por el Pleno del Ayuntamiento del 29 de diciembre de 2021.

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 2022, la Sociedad podrá afrontar los gastos e ingresos del ejercicio de manera sostenible.

## 4.-Investigación y Desarrollo

Desde el departamento de Soporte e Innovación se continúa trabajando en la consecución de los objetivos marcados por el Ayuntamiento de Madrid y por la propia dirección de la EMVS, consistentes en la construcción de edificios de consumo de energía casi nula, que mejoren el comportamiento energético de los edificios y reduzcan eficazmente las emisiones de CO2.

Para ello todos los Proyectos contemplan la incorporación de criterios sostenibles basados 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 de las instalaciones de Climatización, Ventilación y Energías Renovables, en el 100% de las viviendas, mediante los cuales se propone analizar, 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 EMVS.

En línea con lo anterior, se ha desarrollado el proyecto europeo de I+D+i SUNHORIZON. Para ello se ha realizado la rehabilitación integral de un edificio propiedad de la EMVS en calle Tres Peces 9 que sirviera como demostrador, con el objeto de realizar un desarrollo tecnológico que permita una gestión más eficiente de la energía para cubrir la demanda de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria del edificio. Esto se ha conseguido, junto con nuestros socios europeos, por medio del acoplamiento, y optimización de soluciones innovadoras de bombas de calor con tecnologías avanzadas de captación solar, alcanzando una reducción de hasta un 85%, de las necesidades energéticas, y mejorando el confort térmico interior. Este trabajo se presentó en los VIII Premios Eficiencia Energética y Sostenibilidad A3E, siendo galardonados con el segundo premio, en la categoría A1: Compromiso con la Eficiencia Energética y la Sostenibilidad en el sector público.

También siguiendo esos objetivos se ha culminado un trabajo en el que se llevaba más de una década trabajando, con la puesta en marcha del District Heating en las Colonias de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles en el distrito de Puente de Vallecas, que abastece de agua caliente sanitaria y calefacción y realiza la recogida automática de los residuos de unas 1.200 viviendas con una instalación vanguardista de calderas centralizadas y subcentrales para la climatización y bombas de aspiración para la recogida neumática. Con esta puesta en marcha y los sistemas de monitorización implementados en todas las viviendas y en la propia central, se comenzará a obtener datos reales de los consumos, de la eficiencia de la instalación y de la energía generada directamente en nuestras promociones mediante paneles solares, lo que permitirá avanzar y validar las hipótesis de trabajo y realizar nuevas mejoras a futuro.

Además, en la línea de la investigación se trabaja en dos aspectos adicionales:

- Se está implementado la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo en las nuevas promociones, para dar una cobertura eléctrica anual de al menos un 80% del consumo (como propietarios de los edificios). La energía eléctrica generada no autoconsumida de manera horaria, es decir, el excedente, se verterá a la red, compensándose en la factura mensual. El objetivo será reducir al mínimo lo que la EMVS

pueda pagar 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 este sentido se está estudiando la posibilidad de realizar alguna promoción mediante construcción en madera, que además de mejorar las prestaciones térmicas del edificio mejore el balance en emisiones de CO2.

## 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.

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

## III. ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA (EJERCICIO 2021)

# ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

# EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID S.A.

# ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA 2021

1. MODELO DE NEGOCIO ..... 1
2. CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES ..... 6
3. CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL ..... 9
4. RESPETO DE LOS DERECHOS HUMANOS ..... 18
5. LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO ..... 19
6. SOCIEDAD ..... 21
7. CRITERIOS DE ELABORACIÓN ..... 33

## 1. MODELO DE NEGOCIO

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:

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:

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.

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.

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.

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.

Llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa, programadas por la Corporación Municipal.

Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto.

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.

Contribuir a la Rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas.

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.

Promoción y aprovechamiento de viviendas y locales, especialmente viviendas de protección pública.

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.

Fomentar la rehabilitación energética tanto en edificios propios y de titularidad municipal, como de otras Administraciones y de particulares.

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:

- La redacción de planes de ordenación, proyectos de urbanización, estudios urbanísticos y la iniciativa para su tramitación y aprobación.
- La actividad urbanizadora, mediante la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios.
- La gestión y explotación de obras y servicios relativos a la actividad urbanizadora del suelo.
- La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.
- La adquisición y enajenación del suelo.

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.

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.

**Órganos de gobierno y estructura interna de dirección y control**

Los Estatutos sociales atribuyen la dirección y administración de la Sociedad a la Junta General, el Consejo de Administración, y al Consejero Delegado.

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid asume las funciones y competencias de Junta General de la Sociedad, entre las que se encuentran la modificación de Estatutos y la determinación del número de consejeros de la Sociedad, entre otros.

Por su parte, los Estatutos sociales atribuyen al Consejo de Administración la representación, dirección, gestión y administración de la Sociedad. Este órgano está compuesto por un máximo de doce y un mínimo de tres miembros designados y cesados por la Junta General. El cargo de administrador es gratuito, sin derecho a indemnizaciones por asistencia.

El Consejo de Administración puede delegar todas o algunas de sus facultades en uno o varios de sus miembros, salvo las indelegables del artículo 249 bis de la Ley de sociedades de capital. Para ello, podrá proceder a la delegación en uno o varios administradores.

**Presencia geográfica**

El ámbito de actuación principal de la Sociedad se extiende al municipio de Madrid.

**Objetivos y estrategias de la organización**

El objetivo básico de la política de vivienda de la EMVS consiste en encontrar soluciones que aporten garantías para la obtención de una vivienda adecuada a todos los ciudadanos, atendiendo a la creciente necesidad de vivienda social en la ciudad de Madrid y, priorizando las situaciones de emergencia y el acceso a una vivienda a sectores vulnerables.

Los sectores de la Sociedad hacia los que va destinada principalmente la política de vivienda son aquellos con mayor dificultad para acceder a una vivienda, algunos de los cuales requieren que la política de alojamiento se integre con otras políticas transversales de desarrollo económico o de atención social.

Con estos objetivos la Sociedad pretende lo siguiente:

- Impulsar el desarrollo de un parque público de vivienda social en alquiler similar al existente en las ciudades europeas más avanzadas, tal y como se establece en los Acuerdos de la Villa alcanzados en el mes de julio de 2020 entre todos los grupos políticos con representación municipal.
- Desarrollar un Plan de Rehabilitación y Renovación Urbana, que frene el deterioro del parque inmobiliario de nuestra ciudad, erradicando el nuevo “chabolismo vertical” y la infravivienda. Una parte muy importante del parque residencial

madrileño requiere mejoras de consolidación de la edificación, accesibilidad y eficiencia energética, dado que más del 30% del parque de vivienda tiene más de 50 años y más del 42% se construyó entre 1960 y 1980.

- Favorecer la optimización del parque de viviendas vacías para su utilización con criterios sociales, económicos, urbanísticos y territoriales. Para ello la Sociedad ha puesto en marcha programas para favorecer la puesta en uso de viviendas vacías de particulares y permitir el acceso a familias con una renta de alquiler inferior al mercado.

- Compensar el desequilibrio territorial, funcional y social, fomentando la diversidad de alojamientos en toda la ciudad y el equilibrio territorial de sus distritos y barrios.

**Gestión y control de riesgos**

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y tratade minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la Sociedad. Las operaciones relacionadas con la gestión de riesgos financieros son aprobadas al más alto nivel de decisión y conforme a las normas, políticas y procedimientos establecidos.

- Riesgo de crédito
  - La Sociedad no tiene actualmente riesgo de crédito financiero puesto que en el año 2020 se cancelaron todos los préstamos hipotecarios y pólizas de crédito que la Sociedad mantenía. La Sociedad dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera. Con caráctergeneral la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes enentidades financieras de elevado nivel crediticio.
  - La Sociedad realiza un cumplimiento adecuado del Decreto de 20 de abril de 2006 del Concejal de Gobierno de Hacienda y Administración Pública porel que se establecen las normas que regulan la colocación de los excedentes de Tesorería de los Organismos Públicos y las sociedades mercantiles del Ayuntamiento de Madrid.
- Riesgo de liquidez
  - La Sociedad lleva a cabo una gestión prudente de sus saldos de tesorería, con el fin de asegurar la liquidez y poder atender los compromisos de pagoque se derivan de su actividad. La Sociedad muestra un fondo de maniobra saneado.
  - Hay que señalar que la liquidez procede en más de un 80% de las aportaciones municipales aprobadas en los presupuestos anuales.
  -
- Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)
  - Dada la actividad que desarrolla, su estructura financiera actual y la moneda en la que efectúa mayoritariamente sus operaciones (en euros), no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de interés, al riesgo de tipo de cambio,ni a otros riesgos de precio.

Cabe añadir la existencia por parte de la Dirección Financiera, de un control de riesgos entre cuyas tareas figuran:

- Identificar, medir y valorar, desde una perspectiva global, los riesgos relevantes a los que se encuentra expuesta la Sociedad en el ejercicio de su actividad.
- Definir los procedimientos y mecanismos de control de los diferentes riesgos.
- Evaluar y valorar las técnicas de mitigación de riesgos empleadas y aquellas susceptibles de utilización.

## 2. CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES

**Compromiso ambiental**

El compromiso de la Sociedad con el medio ambiente hace que se fomenten diferentes actuaciones a través del departamento de Soporte e Innovación.
Se continúa trabajando en la consecución de los objetivos marcados por el Ayuntamiento de Madrid y por la propia dirección de la EMVS, consistentes en la construcción de edificios de consumo de energía casi nula, que mejoren el comportamiento energético de los edificios y reduzcan eficazmente las emisiones de CO2.
Para ello todos los Proyectos contemplan la incorporación de criterios sostenibles basados en tres pilares:

- Medidas pasivas: propuestas de homogeneización de soluciones constructivas en cuanto a aislamientos, sistemas, carpinterías, vidrios, cuya elección repercute en ahorros energéticos.
- 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.
- 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 de las instalaciones de Climatización, Ventilación y Energías Renovables, en el 100% de las viviendas, mediante los cuales se propone analizar, 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 EMVS.

En línea con lo anterior, se ha desarrollado el proyecto europeo de I+D+i SUNHORIZON. Para ello se ha realizado la rehabilitación integral de un edificio propiedad de la EMVS en calle Tres Peces 9 que sirviera como demostrador, con el objeto de realizar un desarrollo tecnológico que permita una gestión más eficiente de la energía para cubrir la demanda de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria del edificio. Esto se ha conseguido, junto con nuestros socios europeos, por medio del acoplamiento, y optimización de soluciones innovadoras de bombas de calor con tecnologías avanzadas de captación solar, alcanzando una reducción de hasta un 85%, de las necesidades energéticas, y mejorando el confort térmico interior. Este trabajo se presentó en los VIII Premios Eficiencia Energética y Sostenibilidad A3E, siendo galardonados con el segundo premio, en la

categoría A1: Compromiso con la Eficiencia Energética y la Sostenibilidad en el sector público.

También siguiendo esos objetivos se ha culminado un trabajo en el que se llevaba más de una década trabajando, con la puesta en marcha del District Heating en las Colonias de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles en el distrito de Puente de Vallecas, que abastece de agua caliente sanitaria y calefacción y realiza la recogida automática de los residuos de unas 1.200 viviendas con una instalación vanguardista de calderas centralizadas y subcentrales para la climatización y bombas de aspiración para la recogida neumática. Con esta puesta en marcha y los sistemas de monitorización implementados en todas las viviendas y en la propia central, se comenzará a obtener datos reales de los consumos, de la eficiencia de la instalación y de la energía generada directamente en nuestras promociones mediante paneles solares, lo que permitirá avanzar y validar las hipótesis de trabajo y realizar nuevas mejoras a futuro.

Además, en la línea de la investigación se trabaja en dos aspectos adicionales:

- Se está implementado la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo en las nuevas promociones, para dar una cobertura eléctrica anual de al menos un 80% del consumo (como propietarios de los edificios). La energía eléctrica generada no autoconsumida de manera horaria, es decir, el excedente, se verterá a la red, compensándose en la factura mensual. El objetivo será reducir al mínimo lo que la EMVS pueda pagar 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 este sentido se está estudiando la posibilidad de realizar alguna promoción mediante construcción en madera, que además de mejorar las prestaciones térmicas del edificio mejore el balance en emisiones de CO2.

**Principales impactos y riesgos medioambientales**

El proyecto de plan considera que el principal impacto medioambiental que se producees la generación de residuos, tanto a nivel de gestión interna, como en las obras desarrolladas.

La empresa deposita una fianza en el Ayuntamiento de Madrid como aval para la correcta gestión de los residuos generados.

**Contaminación**

La EMVS genera, de manera indirecta, contaminación atmosférica por combustión de energías fósiles, principalmente por el uso de vehículos de motor (desplazamientos a centros de trabajo, logística, traslados, envíos de suministros, seguimiento de obras).

**Uso sostenible de los recursos**

Los consumos de suministros han sufrido una paulatina disminución desde el año 2020 por la transformación de la metodología del trabajo, y por un uso más eficiente de los recursos.

Consumo eficiente de materias primas

El papel, supone el consumo más importante del conjunto de las materias primas en la prestación de los servicios, tanto en coste como por su impacto ambiental. Es en este apartado donde más se aprecia el impacto de la implantación del teletrabajo desde el año 2020 y el uso, cada vez más común, del formato digital en todas las documentaciones (firma electrónica, archivo electrónico…).

Consumo de energía eléctrica

Los trabajos realizados en la sede de la EMVS dirigidos a reducir los consumos energéticos del edificio se han desarrollado entre los años 2020 y 2021, han consistido en la renovación de las instalaciones existentes, originales de la rehabilitación en 1992 y por tanto con una antigüedad de 20 años y han consistido en:

Sustitución de las máquinas enfriadoras por bombas de calor con un coste de inversión de 212.2313,29 €.

El ahorro en las reparaciones prevista y adecuación a normativa, junto a la baja eficiencia del sistema de climatización original, nos llevó al planteamiento de la sustitución, consiguiendo un ahorro de >30% en las facturas de electricidad

Sustitución de luminarias y falsos techos de todo el edificio por iluminación led y falsos techos con aislamiento, el coste de la intervención ha sido de 104.274,10€.

El ahorro previsto con fecha del proyecto es de 68,19% de Kw/año y que supone un importe > 51.000 €/año en la factura de electricidad.

**Biodiversidad**

Entendiendo por Biodiversidad, la “variedad de especies animales y vegetales, de sus ecosistemas en su medio ambiente”, se considera que la actividad acometida por la Sociedad no tiene impacto directo sobre la biodiversidad, aunque al tratarse de edificios destinados al alquiler, se realizan trabajos periódicos de, desinfección y prevención de otras plagas (DDD), así como trabajos de desbroce de las zonas verdes gestionadas.

## 3. CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL

La estrategia de recursos humanos se centra en contar con el mejor equipo de profesionales: un equipo comprometido con la ética corporativa, y con las señas de identidad de una entidad con vocación de servicio público.

La Sociedad promueve el compromiso y la motivación de los equipos a través de iniciativas que fomenten la escucha, una forma de trabajar más eficiente y colaborativa,en la que se favorezca la conciliación personal y profesional, el reconocimiento, así como la creación de un entorno saludable.

### Empleo

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad cuenta con una plantilla compuesta por 317 empleados, de los que un 29,65 % son hombres y el 70,35 % mujeres

distribución por grupos de edades es la siguiente:

| | |
|---|---|
| Número total de efectivos | 315 |
| Hombres | 92 |
| Mujeres | 223 |

| | Menores de 30 años | De 30 a 39 años | De 40 a 49 años | De 50 a 59 años | De 60 a 64 años | De 65 y más años | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Efectivos | 7 | 20 | 49 | 174 | 57 | 8 | 315 |

La distribución por categorías y tipo de contrato es el siguiente:

| Categoría profesional | 2021 | | |
|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| Grupo 0 Nivel 1 | 2 | 4 | 6 |
| Grupo 1 Nivel 2 | 11 | 8 | 19 |
| Grupo 1 Nivel 3 | 5 | 12 | 17 |
| Grupo 1 Nivel 4 | 18 | 25 | 43 |
| Grupo 1 Nivel 5 | 22 | 22 | 44 |
| Grupo 2 Nivel 6 | 9 | 28 | 37 |
| Grupo 2 Nivel 7.1 | 12 | 39 | 51 |
| Grupo 2 Nivel 7 | 10 | 63 | 73 |
| Grupo 2 Nivel 8 | 0 | 21 | 21 |
| Grupo 3 Nivel 9 | 3 | 1 | 4 |
| **Total** | **92** | **223** | **315** |

| | 2021 | | |
|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total |
| FIJO | 59 | 146 | 205 |
| NO FIJO | 33 | 77 | 110 |

## Remuneraciones de la Plantilla

Las retribuciones medias por categoría profesional, incluyendo 8 miembros del consejo de Administración y 2 de alta dirección.

| Grupo de Personal | Número de efectivos a fin de trimestre vencido | Retribuciones Distribuidas por Grupos | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Sueldos y Salarios (excepto variable) | Retribución Variable | Planes de Pensiones | Otras Retribuciones | Total Retribuciones |
| Órganos de Gobierno | 8 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **0,00** |
| Máximos responsables | 2 | 192.564,96 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **192.564,96** |
| Resto de personal directivo | 6 | 573.346,54 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **573.346,54** |
| Laboral contrato indefinido | 199 | 8.094.736,64 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **8.094.736,64** |
| Laboral duración determinada | 110 | 3.415.354,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **3.415.354,47** |
| Otro personal | 0 | 100.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | **100.000,00** |
| **Total (5)** | **325** | **12.376.002,61** | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **12.376.002,61** |

Remuneraciones de los consejeros

Los Consejeros de la Sociedad no perciben ninguna retribución por parte de la EMVS.
La Alta Dirección está compuesta por dos personas, un Consejero Delegado y un Gerente.

La composición del consejo de administración es la siguiente:

| Consejo de Administracion | 2021 | 2020 |
|---|---|---|
| Hombres | 6 | 5 |
| Mujeres | 3 | 4 |

Análisis de la brecha salarial

La brecha salarial correspondiente al año 2021, calculada como la diferencia que existe entre el total de la retribución promedio de los hombres frente al total de la retribución promedio de las mujeres ha sido:

| | Año 2021 |
|---|---|
| Brecha salarial ajustada | 0,51% |

Políticas de desconexión laboral

La Sociedad no dispone de políticas de desconexión laboral.

Empleados con discapacidad

En 2021, la Sociedad contaba con 1 1 personas con discapacidad integradas en su equipo.

| | 2021 | | | 2020 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hombres | Mujeres | Total | Hombres | Mujeres | Total |
| Nº de Trabajadores con discapacidad superior al 33% | 0 | 11 | 11 | 0 | 7 | 7 |

**Organización del tiempo de trabajo**

Organización del tiempo de trabajo

La organización del tiempo de trabajo en la Sociedad se apoya en la legislación vigenteen la materia, regulándose internamente mediante los siguientes preceptos:

- Convenio Colectivo: La EMVS se rige actualmente por un Convenio Colectivo propio de empresa (Convenio Colectivo de la Empresa Municipal de la Vivienda Y Suelo de Madrid S.A), que entró en vigor en fecha 28 de noviembre de 2016.Dicho convenio regula las relaciones laborales y las condiciones de trabajo de laEmpresa con el conjunto de sus trabajadores.

- Empleados cubiertos por convenio colectivo: Todos los empleados de la empresa están cubiertos por el Convenio Colectivo, excepto el personal de AltaDirección.

- Dialogo social: El dialogo social, correspondiente a la información, consulta y negociación se articula con los representantes de los trabajadores. En la EMVS hay un Comité de Empresa integrado por 13 miembros.

Así mismo, a los/as representantes de los/as trabajadores/as se les informa periódicamente:

- Sobre las previsiones del empresario de celebración de nuevos contratos, con indicación del número de estos y de las modalidades y tipos que serán utilizados, incluidos los contratos a tiempo parcial.

- De las estadísticas sobre el índice de absentismo y las causas, los accidentes de trabajo y enfermedades profesionales y sus consecuencias, los índices de siniestralidad,los estudios periódicos o especiales del medio ambiente laboral y los mecanismos de prevención que se utilicen.

Además, se les remite información sobre:

- El balance, la cuenta de resultados y la memoria de cuentas anuales.
- Los modelos de contrato de trabajo escrito que se utilizan en la empresa así como los documentos relativos a la terminación de la relación laboral
- Las sanciones impuestas por faltas leves, graves y muy graves.
- Entrega de la copia básica de todos los contratos celebrados.

Por último, hay que señalar que, de acuerdo con el procedimiento de selección establecido en la EMVS, el Comité de Empresa participa en el órgano de selección en los procesos de selección que tienen lugar en la empresa.

Absentismo

El número de horas de absentismo del año 2021 han sido de 28.879 horas, de una jornada total anual de 497.700 horas.

| | Año 2021 |
|---|---|
| **Horas absentismo** | 28.879 |
| **Jornada total anual** | 497.700 |

Conciliación de la vida laboral y personal/familiar

La política de conciliación viene regulada en el Convenio Colectivo de la EMVS vigente en la empresa, así como en las medidas establecidas en este punto por el Plande Igualdad. Algunas de las medidas más destacadas que se incluyen en la política deconciliación de la Sociedad son:

- Concesión de 10 días de libre disposición para asuntos propios.
- 22 días periodo vacacional, ampliándose por cumplimiento años de antigüedad en la empresa.
- Garantía de los 14 festivos establecidos en el calendario laboral.
- Reducción de la jornada de trabajo en 1 hora durante la semana de San Isidro y en el periodo comprendido del 15 de junio al 15 de septiembre. Así mismo, los trabajadores/as que tengan a su cargo hijos/as o personas sujetas a su tutela o acogimiento de hasta 12 años, o personas dependientes a su cargo, pueden ampliar este periodo desde el 1 de junio al 30 de septiembre.

- Disponer de procedimientos de actuación en caso de accidente que pueda tener consecuencias en la Seguridad y Salud de nuestros trabajadores. Con especial atencióna la situación de las personas especialmente sensibles.

- Involucrar a nuestros mandos y trabajadores, al objeto de que todo el personal de la Empresa colabore en la aplicación y desarrollo de la Política Preventiva.

- Para todo ello se aplicarán principios y prácticas de Seguridad y Salud Laboral parallevar a cabo estos compromisos, proporcionando el marco para establecer y revisar objetivos y metas.

- La Política de Seguridad y Salud Laboral es conocida por todo el personal, está a disposición del público y es revisada por la Dirección en función de la evolución del marco legislativo, de la sensibilidad social y de las auditorias de seguridad realizadas.

- Desarrollar, aplicar y mantener un modelo de gestión de la prevención destinado ala mejora continua de las condiciones de trabajo.

La anterior política de prevención se encuentra en revisión junto con el resto del contenido que forma parte del Plan de Prevención para incluir los cambios organizativosque se han producido en la empresa

**Salud y Seguridad**

Política de Prevención

La Dirección de la empresa ha definido la Política de Seguridad apropiada, a lanaturaleza, magnitud y riesgos de las actividades, productos y servicios que realiza la EMVS, tomando el compromiso de desarrollar las actividades con el máximo respeto a la Seguridad Laboral, tratando de minimizar los riesgos que pudieran derivar en problemas para la seguridad y salud de los trabajadores.

Para ello, toda la organización de la empresa asume las siguientes líneas de actuaciónen política de Seguridad y Salud Laboral:

1.- Cumplir y hacer cumplir en todo momento y, cuando sea posible, superar las exigencias de la legislación y la normativa de Seguridad vigente.

2.- Tomar todas las medidas necesarias para prevenir accidentes y enfermedades profesionales, eliminando riesgos.

3.- Proporcionar la formación adecuada a nuestros trabajadores para fomentar la concienciación y responsabilidad respecto a los riesgos laborales.

4.- Promoción de la mejora continuada de las condiciones de trabajo, así como medidasde prevención primarias, basadas en la evaluación de riesgos, incluidos los psicosociales y procedimientos de prevención y resolución de situaciones de acoso y violencia.

5.- Compromiso de prevenir los comportamientos constitutivos de acoso y de actuar frente a las reclamaciones que puedan producirse, de acuerdo a los principios declarados en el "Protocolo de Actuación frente al acoso en el entorno laboral".

6.- Trabajar con nuestros suministradores en la mejora de sus productos y en su adecuación a la política de Prevención de Riesgos de la Empresa.

7.- Aplicar a los subcontratistas que trabajen en el centro las mismas medidas de Seguridad y Prevención de Riesgos que se aplican al personal propio de la empresa.

8.- Disponer de procedimientos de actuación en caso de accidente que pueda tener consecuencias en la Seguridad y Salud de nuestros trabajadores. Con especial atencióna la situación de las personas especialmente sensibles.

9.- Involucrar a nuestros mandos y trabajadores, al objeto de que todo el personal de la Empresa colabore en la aplicación y desarrollo de la Política Preventiva.

10.- Para todo ello se aplicarán principios y prácticas de Seguridad y Salud Laboral para llevar a cabo estos compromisos, proporcionando el marco para establecer y revisar objetivos y metas.

11.- La Política de Seguridad y Salud Laboral es conocida por todo el personal, está a disposición del público y es revisada por la Dirección en función de la evolución del marco legislativo, de la sensibilidad social y de las auditorias de seguridad realizadas.

12.- Desarrollar, aplicar y mantener un modelo de gestión de la prevención destinado ala mejora continua de las condiciones de trabajo.

Modalidad Preventiva

La EMVS tiene actualmente organizados los recursos necesarios para el desarrollo de las actividades preventivas, a través de un Servicio de Prevención Ajeno en las especialidades de Seguridad en el Trabajo, Ergonomía y Psicosociología Aplicada, Higiene Industrial y Medicina del Trabajo.

Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales

Durante 2021 el número de accidentes laborales sufridos por trabajadores de la Sociedad ha ascendido a 5, se incluye un proceso de AT no ocurrido en el periodo comprendido entre el 01/01/2021 y el 31/12/2021 pero que cursa o permanece de baja durante el mismo. Todos son leves y solo uno de ellos sin baja médica, con un índice absoluto de frecuencia de **6,42**.

**Formación**

Durante el año 2021, la EMVS consciente del impacto que la formación puede tener en el desarrollo de las personas trabajadoras y, en consecuencia, en el de la propia organización, se ha planteado la necesidad de elaborar un Plan de Formación que integre toda una serie de acciones formativas bien coordinadas. De esta forma, durante el año 2021, la Sociedad ha llevado a cabo un proceso de elaboración de un Plan de Formación para el conjunto de trabajadores de la empresa, impartiéndose un total de 31 acciones formativas en las que han participado la totalidad de la plantilla en cumplimiento de la normativa tanto europea como española de Protección de Datos, Cumplimiento Normativo y Transparencia como uno de los retos más importantes que tiene la empresa.

En este sentido, cumpliendo lo establecido en el plan de formación y en el plan de Compliance de la empresa, en el año 2021, el personal de la EMVS realizó cursos sobre cumplimiento normativo, transparencia, protección de datos y prevención del blanqueo de capitales.

Cada curso se confeccionó para tres rangos profesionales diferentes: Básico (Conserjes, Auxiliares, Administrativos, Técnicos Específicos y Técnicos Administrativos), Medio (Técnicos de Gestión, Técnicos de Grado Medio, Técnicos Superiores y Jefes de Sección) y Alto (Jefes de Departamento y Directores).

Se impartió una iniciación de todos los cursos previstos salvo en el de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo que se realizó íntegro (sólo para los niveles Medio y Alto y el personal de nivel Bajo adscrito a la Dirección de Administración y Finanzas).

Los cursos impartidos fueron los siguientes:

Cursos:

- Protección de Datos (Módulo I) – 2 horas
- Cumplimiento Normativo (Módulo I) – 2 horas
- Transparencia (Módulo I) – 1 hora
- Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo – 8 horas

**Accesibilidad**

La Sociedad cumple con el requisito establecido en el RDL 1/2013 de 29 de noviembre "Ley general de derechos de personas con discapacidad y de su inclusión social" con la contratación de un porcentaje superior al 2% con un grado de minusvalía superior al 33%.

Por otro lado, en las promociones realizadas, se destina un 4% de las viviendas para personas con movilidad reducida y en el reglamento de Adjudicación de Viviendas de la EMVS se establece destinar el 4% de las viviendas adjudicadas a personas con discapacidad.

Asimismo, las obras de infraestructuras que la EMVS realiza en las distintas Áreas de Rehabilitación declaradas en el Municipio van encaminadas a suprimir las barreras arquitectónicas que impiden la movilidad de las personas con discapacidad.

**Igualdad**

Los aspectos más importantes a destacar de las actuaciones desarrolladas son las siguientes:

1.- La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A., cuenta con una Comisión para la Igualdad, regulada en el artículo 48 de su Convenio Colectivo, así como un Plan de Igualdad para promover la efectiva igualdad entre trabajadores y trabajadoras.

Se ha trabajado en la desagregación de datos por género de solicitudes y adjudicaciones.

A nivel de solicitantes, de 29.883 inscritos:

Hombres. 10.596

Mujeres. 19.272

Sin datos 15

2.- La Empresa ha seguido contando con un programa para la adjudicación de viviendas a mujeres en situación de vulnerabilidad, mediante el cual se ceden viviendas a organizaciones que trabajan en la ayuda a las víctimas o bien la propia empresa adjudica de manera preferente las viviendas a mujeres que han sido víctimas de la violencia de género.

Es destacable reseñar, que el actual reglamento de adjudicación de vivienda estipula un porcentaje mínimo sobre el total de viviendas ofertadas, entre los que se beneficia a familias monoparentales o víctimas de violencia de género, trata y/o explotación sexual.

Del grupo de demanda, Víctimas de violencia de género, 11 viviendas asignadas todas a mujeres.

Asimismo, el diseño de las viviendas se realiza en función de los tipos de familias que solicitan el acceso a una vivienda: familias con hijo, monoparentales, con movilidad reducida…

3.- Se han fomentado las medidas que promueven la participación paulatina en los pliegos de condiciones de las licitaciones públicas de una valoración de aquellas empresas que cuenten con Planes de Igualdad, flexibilidad horaria, planes contra el acoso…

4.- La Empresa ha seguido promoviendo el diseño de los espacios comunes de los edificios de viviendas, los espacios de seguridad, mediante la iluminación de las "zonas oscuras o ángulos muertos" y la erradicación de los "recovecos" en los accesos a los edificios, a través de las "Normas de Redacción de Proyectos" que se adjuntan en las licitaciones de nuevas promociones como documentos de obligado cumplimiento.

Así mismo se ha continuado con los recursos para las víctimas de violencia de género mediante las viviendas puestas a disposición del Programa de Viviendas para mujeres en situación de vulnerabilidad.

Es importante destacar que la Empresa cuenta con un Protocolo para la prevención del acoso laboral o mobbing, acoso sexual y por razón de sexo.

En este aspecto el Convenio Colectivo de la Empresa recoge ayudas para el cuidado de menores o mayores dependientes para los trabajadores y trabajadoras que lo necesiten.

Actualmente solo una trabajadora tiene reducción de jornada por cuidado del menor.

En cuanto a otras circunstancias en la EMVS:

- Pluriempleo: 3 hombres y 3 mujeres
- Paternidad/ Maternidad a tiempo parcial: 1 hombre y 3 mujeres
- Reducción de Jornada para atender a un menor o familiar: 1 mujer
- Permiso sin sueldo: 1 mujer

En el diseño de los edificios, se tiene en cuenta que todos ellos sean de fácil accesibilidad y que cuenten con espacios comunes para facilitar las relaciones de la comunidad (locales o espacios al aire libre).

Entre las actuaciones de urbanización de las áreas de rehabilitación que se están desarrollando a lo largo del 2021, la mejora de la accesibilidad está siendo la principal actuación a tener en cuenta, de forma que las personas dependientes y sus cuidadores/cuidadoras podrán tener fácil movilidad en los espacios públicos.

5.- Participación sociopolítica y cultural de las mujeres

La Empresa ha continuado la formación de sus trabajadores y trabajadoras y en la mejora de los diseños respecto a las nuevas necesidades familiares de los solicitantes de viviendas (familias monoparentales, familias con movilidad reducida de algún miembro…).

## 4. RESPETO DE LOS DERECHOS HUMANOS

**Impactos y riesgos**

La cultura corporativa de la EMVS, así como el relevante papel que juega como Empresa Pública en el acceso a una vivienda digna en la ciudad de Madrid ha tenido su reflejo en diversas iniciativas que han buscado reflejar el compromiso de la entidad con el respeto y la promoción de los Derechos Humanos en su ámbito de actuación y minimizar cualquier vulneración de los mismos.

La cultura corporativa de la EMVS en materia de respeto y promoción de los Derechos Humanos, de igualdad de trato y de no discriminación, se alinea con lo establecido por los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 de la Organización de Naciones Unidas, tanto en su vertiente social como medioambiental. Para ello, la Entidad aspira a trascender el mero cumplimiento normativo en lo relativo a accesibilidad, inclusión, igualdad de género, de trato y de oportunidades o sostenibilidad del Medio Ambiente, para aplicar criterios de mejora continua de la calidad en estos ámbitos, que redunda en la excelencia de todos los servicios que presta la entidad.

En el compromiso con la no vulneración de los derechos de las personas con discapacidad en su acceso a una vivienda, la EMVS desarrolla no sólo una actuación integral de fomento de la accesibilidad y la inclusión, sino que, a través de los canales formales establecidos al efecto, la Entidad promueve la transparencia y escucha de las demandas e inquietudes de la ciudadanía para la detección de oportunidades de mejora, calidad y excelencia de sus servicios y las necesidades que le son transmitidas.

La EMVS tiene firmados diferentes convenios con Organizaciones No gubernamentales cuyo objetivo es atender la necesidad de personas sin hogar residentes en el municipio de Madrid, desde una perspectiva integral y estable, centrada en la consecución de una vivienda como elemento fundamental para el cambio y con un acompañamiento social de un equipo de profesionales. La intención es, por tanto, mejorar la calidad de vida de las personas en situación de riesgo de exclusión social y promover el acceso a la vivienda de colectivos en situación de especial necesidad.

Asimismo, la EMVS cuenta también, con un convenio para la cooperación en la gestión del programa de alojamiento alternativo y temporal con entidades sociales, en la ciudad de Madrid donde se pretende entre otras cosas, apoyar a las personas y familias en

situación de exclusión socio-residencial facilitando su autonomía residencial durante la estancia de las familias y personas en alojamientos temporales y alternativos

La EMVS no ha recibido denuncias por vulneraciones de los derechos humanos fundamentales.

## 5. LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO

El Código de Buenas Prácticas Administrativas del Ayuntamiento de Madrid aprobado por la Junta de Gobierno el 4 de diciembre de 2008, incluye en su ámbito de aplicación a las sociedades mercantiles del Ayuntamiento de Madrid, entre las que se encuentra la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión de 27 de octubre de 2011 aprobó impulsar la iniciativa de las empresas municipales de implantación de la Responsabilidad Social Corporativa, como vía específica para el cumplimiento del Código de Buenas Prácticas Administrativas del Ayuntamiento de Madrid. También es de aplicación a la Sociedad mercantil municipal la Ordenanza de Transparencia de la Ciudad de Madrid aprobada en el acuerdo de 27 de julio de 2016 por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, ya que en su artículo 2.1 c) se incluye a la EMVS en su ámbito de aplicación.

En el mismo sentido y en aras de reforzar y concretar la vigente legislación municipal de aplicación a la entidad, la EMVS aprobó durante su Consejo de Administración el 9 de diciembre de 2020 su Código Ético con el objeto de establecer los principios que han de regir la actividad de sus empleados y colaboradores, así como garantizar un comportamiento ético y responsable en el desempeño profesional de su actividad. El principal enfoque que han de tener cada una de las personas que integran la EMVS, con independencia del puesto o funciones que ocupen en la Sociedad, es el interés general, adquiriendo el compromiso fehaciente de la correcta gestión pública.

En el ámbito del **Cumplimiento Normativo o Compliance**, formado por el Modelo de Prevención de Riesgos Penales, el Código Ético y de Conducta y el Reglamento del Canal de Denuncias, se han llevado a cabo numerosas actuaciones.

En el Modelo de Prevención de Riesgos Penales, que fue aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de abril de 2019, se ha realizado un estudio del mismo, actualizándolo en función de la última normativa aprobada y se han llevado a cabo reuniones con los distintas Direcciones, para la evaluación de los procedimientos e instrucciones, con el objetivo de poder realizar el año próximo una auditoria externa que evalúe el grado de cumplimiento de la EMVS.

En este sentido se elaboró el correspondiente informe, para su elevación al Consejo de Administración, aprobándose el Modelo actualizado, en su sesión de fecha 28 de abril de 2021.

En colaboración con el Departamento de contratación se han elaborado los Pliegos para la contratación de los servicios de Auditoría del Modelo de Prevención de Riesgos Penales, que se llevará a cabo durante el año 2022.

También es importante destacar, la elaboración por parte del Departamento de informes sobre el nombramiento de los miembros del Comité de Ética y Cumplimiento y sobre el Protocolo de actuación ante Inspecciones.

Aprobado por el Consejo de Administración el 9 de diciembre de 2020 el Reglamento del Canal de Denuncias de la EMVS, como una herramienta corporativa puesta al servicio de todo el personal de la empresa para facilitar la comunicación, gestión, investigación, seguimiento y confidencialidad de las comunicaciones recibidas en relación con posibles comportamientos o actuaciones contrarias a la legalidad y a los principios y normas éticas de la Sociedad, durante este año, se han llevado a cabo las actuaciones necesarias para su divulgación y publicidad a toda la plantilla.

Este Reglamento cumple con lo establecido en el artículo 24 de la LOPD, en cuanto a preservar la identidad y la confidencialidad de los datos pertenecientes a las personas afectadas.

Durante el transcurso de este año 2021, se ha recibido una denuncia a través de este Canal, del que se dio traslado al Comité de Ética y Cumplimiento, por parte de la secretaria de dicho Comité.

En abril de 2019, el Consejo de Administración también creó el Comité de Ética y Cumplimiento, formado por los titulares de las Direcciones Jurídica y Financiera y por el Jefe del Departamento de RRHH de la Sociedad, actuando como secretaria del mismo la Jefa del Departamento de Transparencia, Cumplimiento y Protección de Datos.

Este Comité se ha reunido durante este año en cinco ocasiones:

- El 20 de enero de 2021
- El 22 de abril de 2021
- El17 de mayo de 2021.
- El 1 de julio de 2021
- El 14 de diciembre de 2021

De todas estas reuniones se ha levantado acta de los acuerdos tomados, e impulsado las actuaciones dirigidas a desarrollar el Programa de Cumplimiento Normativo.

Se ha elaborado una Memoria Anual, que recoge su funcionamiento y las decisiones adoptadas para su elevación al Consejo de Administración.

Cualquier relación jurídica de terceros con la EMVS conlleva la exigencia de la observancia Código Ético para los contratistas, proveedores y sus empleados. Todos ellos, además de ser informados por la entidad para poder conocer el Código Ético, deben aceptar que, en las relaciones profesionales o de negocios con la Sociedad, la conducta de la EMVS y de las personas físicas destinatarias de este Código se rige por lo establecido en el mismo.

En el marco del cumplimiento normativo, la Sociedad está comprometida con el buen funcionamiento de la administración, con el mantenimiento de la integridad en los negocios y con el rechazo de la corrupción.

En este sentido, durante el año 2021 se ha realizado la auditoria para la prevención del Blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo, se ha actualizado el manual sobre la prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y se han renovado los miembros del Órgano de control Interno y Unidad Técnico.

## 6. SOCIEDAD

La Sociedad tiene por objeto, la gestión de la política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid y para el ejercicio de su actividad debe gestionar adecuadamente las relaciones contractuales con los proveedores y contratistas con los que ejecuta las actuaciones encomendadas.

**Subcontratación y proveedores**

**1. Normativa estatal vigente**

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP), surge ante la exigencia de incorporar a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a la adjudicación de contratos de concesión, y la Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre contratación pública y por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE, ambas de 26 de febrero de 2014.

Los objetivos que inspiran su regulación, y que han sido proclamados en su propio Preámbulo, se centran en lograr una mayor transparencia en la contratación pública, además de una mejor relación calidad-precio imponiendo a los órganos de contratación la obligación de velar porque los criterios de adjudicación en los contratos permitan obtener obras, suministros y servicios de gran calidad, mediante la inclusión de aspectos cualitativos, medioambientales, sociales e innovadores vinculados al objeto del contrato. Además, pretende cumplir con el objetivo de simplificación de los trámites burocráticos reduciendo las cargas administrativas de todos los operadores económicos intervinientes en el procedimiento de contratación, en beneficio de licitadores y órganos de contratación, fomentando igualmente el acceso de las PYMES a los contratos públicos.

En cuanto al régimen jurídico aplicable a la contratación de poderes adjudicadores que, como es el caso de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., no tengan la condición de Administración Pública (en adelante, PANAP) se introducen cambios significativos en su regulación.

**1.1.** Régimen jurídico de los contratos y jurisdicción competente.

La principal novedad en este punto respecto de los PANAP es la ampliación, por aplicación de las nuevas Directivas, de los preceptos de la Ley que resultan aplicables a estas entidades en materia de ejecución, cumplimiento y extinción. Aunque sus contratos siguen considerándose privados, los PANAP están obligados a aplicar, en la fase de ejecución contractual, determinados preceptos que se corresponden con materias que, por primera vez, han sido armonizadas por las nuevas Directivas de contratación pública.

La jurisdicción contencioso-administrativa es competente para conocer de las cuestiones relativas a la preparación, adjudicación y modificaciones contractuales de los contratos celebrados por los PANAP cuando, en el caso de estas últimas, se entienda que se incumplen los artículos 204 y 205 porque dicha modificación debió ser objeto de una nueva adjudicación. Por su parte, la jurisdicción civil conocerá de las controversias que se susciten respecto de los efectos y extinción de los contratos privados de los poderes adjudicadores que no sean Administraciones Públicas, con excepción de las aludidas modificaciones contractuales.

**1.2.** Régimen de contratación.

La regulación de esta materia está recogida en el Título I del Libro III de la LCSP (artículos 316 a 320), que vienen a sustituir la regulación contenida en los artículos 190 y 191 del TRLCSP. La nueva regulación se asienta, por una parte, en la aproximación del régimen de contratación de estas entidades al de las Administraciones Públicas y, por otra, en la supresión de sus instrucciones internas de contratación.

**1.3.** Órganos de contratación.

De conformidad con el artículo 61 LCSP, la representación de la entidad corresponde a los órganos de contratación, unipersonales o colegiados que, en virtud de disposición estatutaria, tengan atribuida la facultad de celebrar contratos en su nombre. Dichos órganos pueden delegar sus facultades con cumplimiento de las normas y formalidades aplicables para el otorgamiento de poderes.

De conformidad con los Estatutos sociales de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., el Consejo de Administración es el órgano de administración y representación de la sociedad, en juicio y fuera de él.

El Consejo de Administración nombra un Consejero Delegado, en el que delega todas sus facultades, salvo las indelegables por ley.

Asimismo, el titular de la gerencia cuenta con poderes en materia de contratación, dentro de los límites definidos en los mismos.

**1.4.** Autorizaciones para determinadas modificaciones.

Conforme al artículo 319.1, párrafo segundo, de la LCSP en los supuestos de modificaciones no previstas en el pliego, siempre que su importe sea igual o superior a 6.000.000 de euros y la cuantía de la modificación, aislada o conjuntamente, fuera superior a un 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido, será necesaria la autorización del órgano de la administración local al que esté adscrita o corresponda la tutela de la entidad contratante, previo dictamen preceptivo del órgano consultivo competente de la Comunidad de Madrid.

**1.5.** Intervención de mesas de contratación.

Aunque el artículo 326 de la LCSP refiere la regulación de la mesa de contratación a "las Administraciones Públicas", y aunque el Libro Tercero de la Ley, relativo a los contratos de otros entes del sector público, no contiene previsiones expresas al respecto, la Abogacía del Estado ha admitido y aconsejado, en diversos informes, el establecimiento en los contratos que celebren los PANAP, de un órgano de valoración que, con una composición preestablecida, se encargue de calificar la documentación presentada, valorar las ofertas y elevar una propuesta de adjudicación al órgano de contratación, siendo posible, e incluso aconsejable, que su composición se inspire, en la medida de lo posible y con las adaptaciones que resulten necesarias, en los dispuesto para las Administraciones Públicas.

En este sentido, resulta de aplicación el Acuerdo de 17 de octubre de 2019 del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., por el que se designa el personal que integra las mesas de contratación y se dictan instrucciones internas para su funcionamiento, aprobado al objeto de garantizar la uniformidad en la composición de las mesas de contratación, la transparencia, la simplificación administrativa y la configuración de un auténtico órgano profesionalizado de asistencia al órgano de contratación de este PANAP.

**1.6.** Perfil de contratante y obligaciones de información.

Se procede a una nueva regulación de la figura del perfil de contratante como elemento que agrupa la información y documentos relativos a su actividad contractual al objeto de asegurar la transparencia y el acceso público a los mismos (art. 63 LCSP).

El perfil de contratante de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., está alojado en la Plataforma de contratación del Sector Público, en que se publica su actividad en material contractual, incluyendo las relaciones trimestrales de contratos menores.

**1.7.** Licitación electrónica.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., en cumplimiento de lo previsto en la LCSP, tramita de forma íntegra su actividad contractual de forma electrónica, a través de suite informática PLYCA.

**2. Normativa, disposiciones, e instrucciones municipales**

**2.1.** Decreto de 15 de junio de 2019 del Alcalde por el que se establece el número, denominación y competencias de las Áreas en las que se estructura la Administración del Ayuntamiento de Madrid.

Adscribe al Área de Gobierno de Desarrollo Urbano, a través del Área Delegada de Vivienda, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

**2.2.** Acuerdo de 11 de julio de 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano.

Atribuye a titular al Área Delegada de Vivienda *«ejercer las competencias que la legislación de contratos del sector público atribuye a los titulares de los órganos de los que dependan los poderes adjudicadores que no tengan la consideración de Administraciones Públicas, sin perjuicio de las competencias del Área de Gobierno de Hacienda y Personal»*.

En consecuencia, corresponde al Área Delegada de Vivienda, en materia de contratación, y respecto de este PANAP:

— Declarar la nulidad o lesividad de sus actos (Art. 41.3 LCSP).

— Resolver los recursos de alzada impropios contra sus actos no susceptibles de recurso especial (Art. 44.6 LCSP).

— Tramitar la prohibición de contratar de los operadores económicos que participen en sus licitaciones (Art. 72.4 LCSP), sin perjuicio de lo previsto a este respecto en el Acuerdo de 27 de junio 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Hacienda y Personal.

— Autorizar la tramitación de determinadas modificaciones (Art. 319.1, 2º párrafo, LCSP), según se ha indicado previamente.

— Acordar, respecto de los contratos de concesión de obras y concesión de servicios, el rescate de la obra o el servicio, la supresión de su explotación, así como el secuestro o intervención de los mismos (Art. 319.2, 2º párrafo, LCSP).

**2.3.** Acuerdo de 27 de junio 2019 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Hacienda y Personal

Establece la competencia de la Dirección General de Presupuestos para emitir informe, desde una perspectiva económico-presupuestaria y mercantil, con carácter preceptivo y previo a la tramitación de determinadas actuaciones de los PANAP, en particular: *«Contratos que conlleven gastos para la sociedad municipal por un importe superior a 500.000 euros, y que se correspondan con la tipología de contratos incluidos en la legislación de contratos de sector público»*.

**2.4.** Decreto de 15 de diciembre de 2016 del Delegado del Área de Gobierno de Economía y Hacienda por el que se aprueba la Instrucción 5/2016, relativa a los criterios de actuación en la contratación municipal.

Establece un conjunto de criterios generales y comunes aplicables a la contratación pública municipal.

En particular, en el supuesto de que por el objeto y naturaleza del contrato se precise establecer un porcentaje de criterios valorables en cifras o porcentajes inferior al 75%, y con carácter previo al inicio del expediente, exige la autorización de la Dirección General

competente en materia del sector público, salvo que se trate expedientes cuyo presupuesto (IVA incluido) sea igual o superior a 1.500.000 euros en gastos de capital o a 500.000 euros en gastos corrientes, en cuyo caso la autorización se efectuará por el titular del Área de Gobierno competente en materia de Hacienda.

**2.5.** Instrucción 1/2016 relativa a la incorporación de cláusulas sociales en los contratos celebrados por el Ayuntamiento de Madrid, sus Organismos Autónomos y Entidades del Sector Público Municipal. Modificado por Decreto de 4 de febrero de 2016 y Decreto de 20 de mayo de 2016.

Regula la incorporación de cláusulas sociales en las diferentes fases del procedimiento de contratación, distinguiendo entre cláusulas sociales de carácter obligatorio para todo tipo de contratos, y otras cuya incorporación tiene carácter facultativo.

**2.6.** Decreto de 27 de diciembre de 2019, por el que se aprueba la Instrucción 2/2019 sobre los contratos menores en el Ayuntamiento de Madrid, sus Organismos Autónomos y Entidades del Sector Público Municipal. Modificado por Decreto de 7 de febrero de 2020 de la Delegada del Área de Gobierno de Hacienda y Personal.

Regula aspectos esenciales de la tramitación del contrato menor, tales como el concepto, el procedimiento de adjudicación y límite a la adjudicación de contratos menores a una misma empresa, el expediente de contratación, la adjudicación, la ejecución y la publicación; y establece Anexos con modelos de memoria justificativa, solicitud de oferta, declaración responsable y oferta de criterios valorables en cifras o porcentajes, informe del órgano de contratación sobre el cumplimiento de los requisitos y límites e informe propuesta de adjudicación.

Los precitados modelos han sido adaptados para su aplicación la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., según resulta procedente en función de su propia naturaleza jurídica y régimen económico como PANAP.

**2.7.** Reglamento de Organización y Funcionamiento del Registro de Contratos del Ayuntamiento de Madrid aprobado por Acuerdo de Pleno de 27 de septiembre de 2017.

El Ayuntamiento de Madrid a través de su propio Registro de Contratos, centraliza la información de los contratos y acuerdos marco del Ayuntamiento y de los diferentes entes, organismos y entidades que integran el sector público municipal.

En su cumplimiento, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., inscribe en dicho Registro los contratos y acuerdos marco formalizados, los contratos basados en un acuerdo marco y contratos menores adjudicados, así como las incidencias derivadas de los mismos.

**2.8.** Modelos de pliegos y modelos de contratos.

Por Decreto del titular del Área de Gobierno competente en materia de Hacienda se aprueban los modelos de pliegos de cláusulas administrativas particulares y los modelos de documentos de formalización de contratos de servicios, suministros y obras.

Pese a que se trata de modelos de aplicación obligatoria en el Ayuntamiento de Madrid y sus Organismos Autónomos, y no así en el resto de entidades de su sector público, en la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., se han venido empleando dichos modelos convenientemente adaptados a su condición de PANAP, por razones de simplificación, interoperabilidad, y seguridad jurídica.

Se incorpora en el clausulado de los pliegos de cláusulas administrativas particulares referencia al Código Ético y de Conducta de la EMVS, tanto en relación con los licitadores, como de los adjudicatarios y subcontratistas de los mismos, con el objetivo establecer unos valores y pautas de comportamiento responsable y transparente.

**Consumidores**

La Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la información pública y Buen Gobierno, la Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid y el Acuerdo de 27 de julio de 2016 del Pleno del Ayuntamiento de Madrid por el que se aprueba la Ordenanza de Transparencia de la Ciudad de Madrid, establecen la necesidad de que las Administraciones Públicas o las entidades participadas por estas garanticen la publicidad y el acceso a la información por parte de la ciudadanía. La EMVS, como sociedad mercantil municipal cuyo capital social pertenece

en su totalidad al Ayuntamiento de Madrid, se constituye como sujeto obligado por la normativa mencionada.

Para el buen cumplimiento de estas tareas la Empresa creó en 2020 el Departamento de Transparencia, Protección de datos y Cumplimiento que ha ido consolidando sus actividades y tareas, colaborando con las distintas áreas de la empresa, en todas las materias objeto de sus competencias.

Por la sección de Transparencia se han elaborado las propuestas para la resolución de solicitudes de acceso a la información, en coordinación con los Departamentos competentes en la materia, y posterior firma por parte del Gerente. La resolución se hace llegar al solicitante, vía electrónica, con copia a la Dirección General de Transparencia del Ayuntamiento de Madrid. Existe un enlace en nuestra web de Transparencia que dirige al formulario del Ayuntamiento que el ciudadano debe rellenar para solicitar el acceso a la información, aunando así las dos ramas que gestionamos en esta materia.

En el último año se han resuelto doce solicitudes de acceso a información, recibidas a través del Ayuntamiento.

El perfil de la temática de las peticiones de información ha variado respecto a otros años. Mientras anteriormente se centraba en procedimientos de adjudicación de viviendas y/o sobre sus expedientes en particular, en la actualidad más de la mitad de las solicitudes están relacionadas con promociones y viviendas, una quinta parte tanto en proyectos como en perfil del solicitante y mínimamente otros temas.

La mayoría de la información solicitada corresponde a datos que ya teníamos publicados previamente a través del Portal de Transparencia. Todas las solicitudes han sido contestadas dentro del plazo legal establecido al efecto y la mayoría en las 48 horas siguiente a la recepción de las mismas.

En cuanto a la otra vertiente de la Transparencia, el mantenimiento del Portal de Transparencia, este se encuentra estructurado exhibiendo las distintas áreas relevantes de la empresa: Información institucional y organizativa, gestión económica y patrimonial, competencias de la empresa, calidad y evaluación de los servicios, y comunicación, información y participación.

En este sentido, se ha incorporado una sección más, relativa a la Política de Privacidad, que se compone de dos apartados:

Uno relativo a la Cláusula de Privacidad, donde se recogen las obligaciones de la EMVS, como responsable de las actividades de tratamiento de datos personales, de informar sobre la finalidad, categoría de datos y destinatarios, legitimación, derechos que se pueden ejercer por parte del usuario, así como el tiempo de conservación.

Y otro al Registro de Actividades de Tratamiento de la EMVS, en cumplimiento a la normativa de Protección de Datos.

Atendiendo a lo indicado en el art. 29 de la Ley, toda la información se publica en formatos abiertos y reutilizables, procurando utilizar un lenguaje no sexista, con mecanismos de acceso rápido y de fácil comprensión, activando alertas sobre la información que se va actualizando.

El trabajo en materia de publicidad activa se centra en recabar la documentación que las distintas Direcciones envían al Departamento cada vez que se produzca un cambio reseñable en su gestión, para su publicación en el Portal de Transparencia de la Empresa. En algunos casos, se trata de información dinámica que es actualizada con periodicidad mensual, como el perfil del solicitante, los periodos medios de pago a proveedores o nuestro patrimonio de viviendas, garajes y locales, o trimestralmente, como las actualizaciones de los datos de nuestro patrimonio de suelo.

También reseñar la colaboración con la Dirección General de Transparencia del Ayuntamiento de Madrid, en el Portal de Datos Abiertos, atendiendo a su petición, se ha incorporado y actualizado, en su Catálogo de Datos Abiertos, en la categoría de Vivienda, información relativa a los perfiles del solicitante, las viviendas en alquiler adjudicadas y las viviendas promovidas y rehabilitadas por la EMVS desde su creación hasta la actualidad, publicándose dicha información, como base para detallar la política de vivienda desarrollada por el Ayuntamiento.

Sistema de sugerencias y reclamaciones

Junto con las funciones relacionadas con el acceso a la información pública y la publicidad activa desarrolladas anteriormente, la EMVS posee un servicio para la tramitación de sugerencias y reclamaciones.

En este sentido, la Sociedad municipal tramita las sugerencias y reclamaciones relativas sus competencias que han sido registradas en el Sistema de Gestión del Ayuntamiento de Madrid. Adicionalmente, resuelve las que se realizan a través de las hojas de reclamaciones de la propia Sociedad.

1. Sugerencias y reclamaciones (SYR)

La ciudadanía nos da traslado de sus inquietudes, sugerencias, reclamaciones y peticiones de información y es deber de esta Empresa Municipal garantizar el derecho de acceso a la información, desarrollando nuestro cometido de dar respuesta, en cumplimiento de la Carta de Servicios del Ayuntamiento, en tiempo y forma.

Nuestra prioridad, máxime en tiempos en los que hay que velar por la seguridad tanto de la ciudadanía como del personal de la empresa, nos ha llevado a fortalecer la atención telemática, cuidando nuestro compromiso de:

- Contestar a las cuestiones planteadas con el máximo rigor en el menor tiempo posible.

- Analizar las cuestiones de las que nos da traslado la ciudadanía para conocer qué temas son los de más interés.
- Tratar de anticiparnos a los picos de demanda de información y reforzar aquellos aspectos necesarios para mejorar la atención ciudadana.
- Cuidar las relaciones con las personas que tienen trato con EMVS y Ayuntamiento de Madrid.
- Conocer el perfil del público objetivo de EMVS.
- Dar traslado de las sugerencias para su valoración por la Dirección competente.
- Tratar de reducir el número de Reclamaciones.
- Mejorar el conocimiento y posicionamiento de EMVS.

Esta labor se desarrolla con la participación de todas las Direcciones de la EMVS, pero se lleva a cabo desde la Dirección de Estudios, Estrategia y Comunicación.

Durante 2021 se han registrado un total de 289 entradas, entre Reclamaciones y Sugerencias. Del total, **255** han sido **Reclamaciones** y **34 Sugerencias.**

El **canal de entrada** usado por los ciudadanos para la presentación de las Sugerencias y Reclamaciones ha sido **telemático al 100 %.** Respecto al origen 44 (15,22 %) han llegado desde el Ayuntamiento y 245 (84,78 %) a través de la Aplicación *ad-hoc* de la EMVS.

El tiempo de tramitación de Reclamaciones y Sugerencias que han tenido entrada durante el año 2021 se refleja en los siguientes tablas y gráficos.

| Reclamaciones | número | % |
|---|---|---|
| contestadas en menos de 15 días | 225 | 88,24% |
| contestadas en más de 15 días | 30 | 11,76% |
| contestadas en más de 30 días | 4 | 1,57% |
| **TOTAL** | **255** | **100%** |

2.- Consultas generales

El 100 % de las consultas durante el año 2021 llegó por vía telemática, a través de la web y/o correo electrónico.

| Canal | consultas | porcentaje |
|---|---|---|
| Buzón de voz | 0 | 0% |
| Registro | 3 | 0% |
| Web, mail… | 3.564 | 100% |
| **Total general** | **3.567** | **100%** |

## 7. CRITERIOS DE ELABORACIÓN

Este informe incluye la información necesaria para comprender la evolución, los resultados, la situación de la compañía y el impacto de su actividad respecto a cuestiones medioambientales y sociales, así como las relativas al personal, al respeto de los Derechos Humanos y a la lucha contra la corrupción y el soborno.

De conformidad con lo establecido en la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio; el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad, este informe complementa la información ofrecida en el Informe de Gestión.

En su elaboración se ha tenido en cuenta la normativa anteriormente citada tomando como referencia los Estándares GRI de forma orientativa.

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

## FORMULACIÓN CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2021 - INFORME DE GESTIÓN y el ESTADO DE INFORMACION NO FINANCIERA

**Formulación del BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Y MEMORIA correspondientes al ejercicio 2021 desarrollado en páginas 1 a 58, INFORME DE GESTIÓN del ejercicio 2021, incluido en las páginas 1 a 8 y el ESTADO DE INFORMACION NO FINANCIERA páginas 1 a 33**

D. Álvaro González López
**Presidente**

D. Diego Lozano Pérez
**Consejero Delegado**

D. Mariano Fuentes Sedano
**Vicepresidente y Consejero**

D. Pedro Barrero Cuadrado
**Consejero**

D. José Aniorte Rueda
**Consejero**

Dª. Paloma García Romero
**Consejera**

D. Aránzazu Purificación Cabello López
**Consejera**

Dª. Silvia Saavedra Ibarrondo
**Consejera**

D. Francisco Pérez Ramos
**Consejero**

De todo lo que doy fe y certifico como: SECRETARIO DEL CONSEJO, en Madrid a 11 de febrero de 2022.

D. Carlos Medina Martínez
**Secretario**

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

## IV. INFORME DE VERIFICACIÓN (EJERCICIO 2021)

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

# "INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA"

Al accionista único de: *"La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A."*

De acuerdo con el *artículo 49 del Código de Comercio*, hemos realizado la verificación del *Estado de Información No Financiera* (en adelante *EINF*) adjunto correspondiente al ejercicio anual finalizado el *31 de diciembre de 2021*, de *La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.*

El contenido del *EINF* incluye *información adicional* a la requerida por la normativa mercantil vigente *en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación*. En este sentido, *nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información* incluida en el *EINF* adjunto.

## *I. Responsabilidad de los Administradores*

La formulación del *EINF*, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los *Administradores* de *La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.* de acuerdo con la normativa mercantil vigente *en materia de información no financiera y diversidad*, indicados en el primer párrafo.

Esta responsabilidad incluye asimismo el diseño, la implantación y el mantenimiento del *control interno* que se considere necesario para permitir que el *EINF* *esté libre de incorrección material, debida a fraude o error*.

Los *Administradores* de *La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.* son también responsables de *definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión* de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del *EINF*.

## *II. Nuestra Independencia y Control de Calidad*

Hemos cumplido con los requerimientos de *independencia* y demás requerimientos de *ética* del: "*Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés)*" que está basado en los *principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesional, confidencialidad y comportamiento profesional*.

Nuestra firma aplica la *Norma Internacional de Control de Calidad 1* (*NICC 1*) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de la calidad que

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, *www.bsaudit.eu* ; *administracion@bsaudit.eu*

incluye políticas y procedimientos documentados relativos al *cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables*.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de información no financiera, y específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

## *III. Nuestra Responsabilidad*

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras *conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada* basándonos en el trabajo realizado. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la *Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica"* (*NIEA 3000 Revisada*) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (*IAASB*) de la Federación Internacional de Contadores (*IFAC*) y con la *Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No financiera* emitida por el *Instituto de Censores Jurados de Cuentas en España*.

Es un trabajo de *seguridad limitada*, los procedimientos llevados a cabo en su naturaleza y momento de realización, y tienen una *menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor*.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la *Dirección*, así como a las *diversas unidades y áreas responsables* que han participado en la elaboración de *EINF*, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el *EINF* y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con estas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.

- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el *EINF* del *ejercicio 2021* en función del análisis de materialidad realizado por la *entidad*, considerando contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.

- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el *EINF* del *ejercicio 2021*.

Dirección: C/ Ferraz 28 Local. CP: 28008 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el *EINF* del *ejercicio 2021*.

- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el *EINF* del *ejercicio 2021* y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.

- Obtención de una *carta de manifestaciones* de los *Administradores* y la *Dirección*.

## *IV. Conclusiones*

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido *no existen aspectos materialmente importantes* que nos haga creer que el *EINF* de *La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.* correspondiente al ejercicio anual finalizado el *31 de diciembre de 2021* *no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera y diversidad y siguiendo los criterios que cumplen con las directrices* de la *Comisión Europea*.

## *V. Uso y Distribución*

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no se adecuado para otros propósitos o jurisdicciones.

En *Madrid*, a *10 de marzo* de *2022*

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

50461497A OSCAR SANCHEZ (R: B87164547)

Firmado digitalmente por 50461497A OSCAR SANCHEZ (R: B87164547)
DN: cn=50461497A OSCAR SANCHEZ (R: B87164547), c=ES, o=BRAINSTORMING AUDIT SLP, email=ADMINISTRACION@BSAUDIT.EU
Fecha: 2022.03.10 14:28:02 +01'00'

***Fdo: Dº: Óscar Sánchez Carmona***
*Socio BS Audit*
*Inscrito en el R.O.A.C. con el nº 20.026*
*C/ Ferraz 28, Local*
*28008 Madrid*

BS Audit

ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO

**OFICINA MADRID**
C/ Ferraz 28 Local, 28008 Madrid - Tlf: (+34) 91 04 06 018

**OFICINA ANDALUCÍA**
Urb Gran Bahía Marbella. C/ Alameda de las Brisas 4. Bloque 23, Planta 3º, letra B
29603 Marbella (Málaga) - Tlf: (+34) 951 66 78 68

**www.bsaudit.eu**

BrainStorming Audit - CIF B-87164547 - Registro Mercantil de Madrid: Tomo 33030, Folio: 159, Hoja: M594606, Inscripción: 1.