

BS Audit

ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO

**Cuentas Anuales y Estado de Información no Financiera (EINF)
junto con el Informe de Auditoría e Informe de Verificación del
Estado de Información no Financiera (EINF) emitidos por un
Auditor independiente:**

**“EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID
(E.M.V.S.)”**

Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022

Nº ROAC:S-2328



ÍNDICE

I.	INFORME DE AUDITORIA
II.	CUENTAS ANUALES
II.1	BALANCE DE SITUACIÓN
II.2	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.....
II.3	ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....
II.4	ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
II.5	MEMORIA.....
II.6	INFORME DE GESTIÓN
III.	INFORME DE VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA (EINF).....
IV.	ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA (EINF) ...



I. INFORME DE AUDITORIA

“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 del: “Presidente del Consejo de Administración”

I. Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A. que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2022, 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. (en adelante la Sociedad) expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera a 31 de diciembre de 2022, 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, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en sesión extraordinaria el 08 de febrero 2023, 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.

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.

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

Descripción

La [Sociedad](#) tiene por objetivo principal facilitar a la población madrileña el derecho a una vivienda adecuada, así como de otros programas sociales dirigidos a las personas en situaciones de vulnerabilidad residencial para lo cual se le atribuyen una serie de funciones que se indican en la [Nota 1 de la Memoria adjunta](#). Por la realización de estas funciones, se reciben, principalmente, ingresos por dos vías:



arrendamientos de viviendas y subvenciones (de capital y de explotación). El adecuado registro contable de los ingresos es un área significativa y susceptible de incorrección material, lo que requiere un **análisis pormenorizado e individualizado** de cada uno de ellos.

Por un lado, tal como se detalla en la **cuenta de pérdidas y ganancias** adjunta, a **31 de diciembre de 2022**, la **Sociedad** tiene registrado bajo el epígrafe de **“1.c) Ingresos por arrendamientos”** ingresos por importe de **15.966.133,60 euros** (**12.795.845,25 euros** en el ejercicio 2021). El circuito de control interno establecido por la Sociedad para el control de sus ingresos por arrendamientos y su cobro a los inquilinos pretende minimizar el riesgo de impago y error en los ingresos. El adecuado control de las operaciones de cobro de rentas de alquiler es fundamental para garantizar que las mismas se registran en su totalidad, en el periodo y por el importe correcto, riesgo de por sí, inherente a estas transacciones.

Por otro lado, tal como se detalla en la **cuenta de pérdidas y ganancias** adjunta, a **31 de diciembre de 2022**, la **Sociedad** tiene registrado en los epígrafes de **“5.b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio”** ingresos por **51.114.229,88 euros** y **“9. Imputación Subvenciones de Inmovilizado no financiero”** ingresos por **10.751.818,98 euros** (**49.932.320,84 euros** y **8.230.559,87 euros** respectivamente en el ejercicio 2021).

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- Evaluación de los sistemas de control existentes sobre el proceso de reconocimiento de ingresos por **arrendamientos y subvenciones**.
- Realización de pruebas de cumplimiento sobre el funcionamiento de los controles anteriores a partir de las estadísticas e información obtenida del sistema informático soporte de la gestión de la **Sociedad**.
- Realización de pruebas globales basadas en el análisis de variaciones de actividad y márgenes en las distintas áreas que componen la actividad de la **Sociedad**, obteniendo, en su caso, respuestas a las mismas por parte de la Dirección.



- Sobre una muestra, hemos realizado procedimientos de validación de cobro de rentas a los inquilinos conforme a los contratos de los mismos, realizando pruebas sustantivas sobre cobros recibidos y validando también las resoluciones de las subvenciones reconocidas y la correlación con sus gastos asociados.
- Hemos verificado la correcta imputación de los ingresos en el periodo correspondiente, de acuerdo con el criterio de devengo.
- Evaluación de que la información revelada en las [Cuentas Anuales](#) cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable.

[III.II. Estimación del deterioro de Inversiones Inmobiliarias y Existencias](#)

[Descripción](#)

Tal y como se detallan en las [notas 7 y 9](#) del balance adjunto, a [31 de diciembre de 2022](#) la [Sociedad](#) tiene registrados bajo los epígrafes de “[Inversiones inmobiliarias](#)” [797.767.802,76 euros](#) y en “[Existencias](#)” [25.261.499,53 euros](#) ([738.435.617,61 euros](#) y [25.197.687,64 euros](#) respectivamente en el [ejercicio 2021](#)).

Conforme a lo establecido en las normas de valoración contable, al cierre de cada ejercicio la [Sociedad](#) evalúa la existencia, o no, de indicios de deterioro del valor de sus activos. Así para los casos que existan indicios de pérdida de valor, la [Sociedad](#) procede a estimar las posibles pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros, neto de las subvenciones que los financian y que están pendientes de imputar a resultados. La evaluación del deterioro y la determinación del valor recuperable se realiza mediante la comparación del valor en libros con el valor actual de las rentas del alquiler futuras, en el caso de los activos inmobiliarios ([nota 4.d](#)) y mediante la utilización del valor razonable en uso para los activos materiales ([nota 4.c](#)) o el valor de reposición para el caso de las existencias ([nota 4i](#)).

Para la determinación del deterioro se aplican técnicas que requieren el ejercicio de juicio por parte de los [Administradores](#) y el uso de estimaciones. Debido al elevado grado de juicio y la significatividad del



valor contable de los activos afectados se ha considerado un aspecto relevante de nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Tras obtener un adecuado entendimiento del procedimiento utilizado por la **Sociedad** para la estimación del deterioro de los anteriores activos, hemos aplicado procedimientos de auditoría encaminados a evaluar la razonabilidad de las hipótesis utilizadas durante dichas estimaciones y a contrastar la fiabilidad de los datos utilizados como fuente. Por otra parte, hemos revisado los cálculos que soportan las dotaciones y aplicaciones por deterioro realizadas durante el ejercicio auditado.

Finalmente hemos evaluado si la información revelada en las **Cuentas Anuales** en relación con el valor de los activos afectados (notas 6, 7 y 9) cumple con los requerimientos del marco normativo de información financiera aplicable a la **Sociedad**, concluyéndose satisfactoriamente.

IV. Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente al informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la **Sociedad** y no forma parte integrante de las **Cuentas Anuales**.

Nuestra opinión de auditoría sobre las **Cuentas Anuales** no cubre 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 **Sociedad** obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad 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 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

V. Responsabilidad de los Administradores en relación con las Cuentas Anuales

Los **Administradores** de la **Sociedad** 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 **Sociedad**, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la **Sociedad** 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 **Sociedad** para continuar como **empresa en funcionamiento**, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la **empresa en funcionamiento** y utilizando el principio contable de **empresa en funcionamiento** excepto si el órgano de gestión tiene intención o la obligación legal de liquidar la **Sociedad** o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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



- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las **Cuentas Anuales**, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la **Sociedad**.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la **Sociedad** para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las **Cuentas Anuales** o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la **Sociedad** deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las **Cuentas Anuales**, incluida la información revelada, y si las **Cuentas Anuales** representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



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

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

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

En **Marbella (Málaga)**, a 24 de febrero de 2023

BS Audit

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



Fdo: D. Óscar Sánchez Carmona

Socio **BS Audit**

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

C/ Miguel Ángel Catalán Sañudo, Local 10

29603 Marbella (Málaga)



II. CUENTAS ANUALES

II.1 Balance de Situación

II.2 Cuenta de Pérdidas y Ganancias

II.3 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

II.4 Estado de Flujos de Efectivo

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 2022



BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2022	2021
ACTIVO		1.193.864.960,87	1.051.381.518,09
A) ACTIVO NO CORRIENTE		830.341.472,58	771.499.447,09
I. Inmovilizado Intangible	5	590.558,80	418.798,47
5. Aplicaciones Informáticas		590.558,80	418.798,47
II. Inmovilizado Material	6	24.015.982,53	24.131.398,35
1. Terrenos y Construcciones		20.761.454,57	20.937.042,95
1a. Terrenos		15.032.752,50	15.032.752,50
1b. Construcciones		5.728.702,07	5.904.290,45
2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material		3.254.527,96	751.235,59
3. Inmovilizado en curso y anticipos			2.443.119,81
III. Inversiones Inmobiliarias	7	797.767.802,76	738.435.617,61
1. Terrenos		254.940.044,08	253.591.060,09
2. Construcciones		416.260.650,60	294.667.840,13
3. Inmovilizado en curso y anticipos		126.567.108,08	190.176.717,39
V. Inversiones Financieras L/P	8	7.898.923,77	8.417.360,68
2. Créditos a Terceros		5.015.386,70	5.570.842,36
5. Otros Activos Financieros		2.883.537,07	2.846.518,32
VI. Activos por Impuesto Diferido	14	68.204,72	96.271,98
B) ACTIVO CORRIENTE		363.523.488,29	279.882.071,00
II. Existencias	9	25.261.499,53	25.197.687,64
2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos		25.261.499,53	25.003.952,05
6. Anticipo a Proveedores			193.735,59
III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar		169.529.664,63	127.951.128,97
1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	8	5.766.770,92	5.602.538,36
2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas	8/18	162.233.612,42	120.813.948,45
3. Deudores Varios	8	1.452.223,94	1.470.183,88
4. Personal	8	68.073,19	56.936,52
5. Activos por Impuesto Corriente	14	8.984,16	7.521,76
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		2.191.317,95	968.180,90
VII. Efectivo y otros Activos Líquidos		166.400.970,36	125.625.037,67
1. Tesorería		166.400.970,36	125.625.037,67

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2022	2021
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.193.864.960,87	1.051.381.518,09
A) PATRIMONIO NETO		1.125.926.873,74	1.003.651.682,14
A-1) Fondos Propios		275.303.801,55	256.700.238,63
I. Capital		147.030.142,50	147.030.142,50
1. Capital Escriturado	10	147.030.142,50	147.030.142,50
III. Reservas		48.160.081,11	28.534.335,55
1. Legal y Estatutarias	10	17.433.569,39	15.539.936,60
2. Otras Reservas		30.726.511,72	12.994.398,95
V. Resultados Ejercicios Anteriores		0,00	0,00
2. (Resultados negativos ejercicios anteriores)			
VI. Otras Aportaciones de Socios		62.199.432,73	62.199.432,73
VII. Resultado del Ejercicio	3	17.914.145,21	18.936.327,85
A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos	11	850.623.072,19	746.951.443,51
B) PASIVO			
Pasivo no corriente		9.856.200,40	9.665.415,16
I. Provisiones a largo plazo	15	4.768.634,14	5.830.660,10
4. Otras Provisiones		4.768.634,14	5.830.660,10
II. Deudas a largo plazo	13	2.837.407,78	1.870.655,20
2. Deudas con entidades de crédito			
3. Acreedores por arrendamiento financiero		1.722.340,24	829.944,04
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros		1.115.067,54	1.040.711,16
IV. Pasivos por Impuesto diferido	14	2.250.158,48	1.964.099,86
Pasivo corriente		58.081.886,73	38.064.420,79
II. Provisiones a corto plazo		0,00	0,00
2. Otras provisiones		0,00	0,00
III. Deudas a corto plazo	13	271.713,84	119.878,84
2. Deudas con entidades de crédito		0,00	0,00
3. Acreedores por arrendamiento financiero		271.713,84	117.695,16
4. Derivados			
5. Otros pasivos financieros			
6. Otros Pasivos financieros			2.183,68
IV. Deudas con empr.del grupo y asociadas a corto plazo	13,18	276.880,51	58.392,46
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		28.850.250,31	21.200.867,70
1. Proveedores	13	20.431.357,52	12.192.889,59
3. Acreedores varios	13	6.492.112,54	7.595.477,33
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	13	229.319,96	273.282,34
6. Otras deudas Administraciones Públicas	14	1.692.835,18	1.109.249,08
7. Anticipos de clientes	13	4.625,11	29.969,36
VI. Periodificaciones a corto plazo	16	28.683.042,07	16.685.281,79

CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS	Notas de la Memoria	2022	2021
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe Neto de la Cifra de Negocio	17a	16.569.288,72	17.221.959,58
a) Ventas	7		3.777.994,72
b) Prestaciones de Servicios		603.155,12	648.119,61
c) Ingresos por arrendamiento	7	15.966.133,60	12.795.845,25
2. Variación existencias prod. terminados y en curso	17b		
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		70.630.988,14	48.791.154,09
4. Aprovisionamientos		(74.382.272,18)	(54.806.061,82)
a) Consumo de mercaderías	17b	(70.630.988,14)	(56.913.202,54)
b) Consumo materias primas y otras materias consumibles	17b	(3.949.097,93)	(2.594.661,36)
d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov.	9	197.813,89	4.701.802,08
5. Otros Ingresos de Explotación		51.229.740,66	50.119.087,81
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		115.510,78	186.766,97
b) Subv. de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	11	51.114.229,88	49.932.320,84
6. Gastos de Personal		(17.114.186,45)	(16.313.952,78)
a) Sueldos, Salarios y Asimilados		(13.025.677,67)	(12.376.002,61)
b) Cargas Sociales	17c	(4.088.508,78)	(3.937.950,17)
7. Otros Gastos de Explotación		(27.756.785,06)	(24.965.649,73)
a) Servicios Exteriores		(20.898.300,33)	(16.508.162,31)
b) Tributos		(5.491.828,91)	(5.476.900,27)
c) Pérd., Deterioro y Var. de Provisiones por Operac. Comerc.	8	(1.366.655,82)	(2.972.337,89)
d) Otros gastos de gestión corriente			(8.249,26)
8. Amortización del Inmovilizado	5,6 y 7	(12.798.608,86)	(10.205.861,77)
9. Imputación Subv. Inmovilizado no Financiero	11	10.751.818,98	8.230.559,87
10. Dotaciones y excesos de Provisiones	17e	575.898,30	886.536,38
11. Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado		523.859,55	144.228,37
a) Deterioros y Pérdidas		379.157,74	206.846,03
b) Resultados por Enajenaciones y Otras	17d	144.701,81	(62.617,66)
A.1) RESULTADO EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		18.229.741,80	19.102.000,00
14. Ingresos Financieros		105.428,54	127.976,15
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		105.428,54	127.976,15
b2) De terceros		105.428,54	127.976,15
15. Gastos financieros		(106.899,25)	(39.165,92)
b) Por deudas con terceros		(106.899,25)	(39.165,92)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		(1.470,71)	88.810,23
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		18.228.271,09	19.190.810,23
20. Impuesto sobre Beneficios	14	(314.125,88)	(254.482,38)
A.4) RESULT. EJERC. PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS (A.3+20)		17.914.145,21	18.936.327,85
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)		17.914.145,21	18.936.327,85

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACION	Notas de la Memoria	2022	2021
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		18.228.271,09	19.190.810,23
2. Ajustes del resultado		2.117.344,67	-873.737,27
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6 y 7	12.798.608,86	10.205.861,77
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8,9	(576.971,63)	(4.908.648,11)
c) Variación de provisiones (+/-)	15	790.757,52	2.085.801,51
d) Imputación de subvenciones (-)	11	(10.751.818,98)	(8.230.559,87)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)	17.d	(144.701,81)	62.617,66
g) Ingresos financieros (-)		(105.428,54)	(127.976,15)
h) Gastos financieros (+)		106.899,25	39.165,92
3. Cambios en el capital corriente		(33.770.398,59)	3.106.064,04
a) Existencias (+/-)		(59.733,59)	(73.197,40)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(41.578.535,66)	8.973.981,49
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		7.649.382,61	(4.751.418,28)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		218.488,05	(1.043.301,77)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		46.934.682,42	2.592.003,09
a) Pagos de intereses (-)		(106.899,25)	(39.165,92)
c) Cobros de intereses (+)		105.428,54	127.976,15
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)	14	622,79	2.358,51
e) Otros pagos o cobros (-/+)		46.935.530,34	2.500.834,35
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		33.509.899,59	24.015.140,09
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSION			
6. Pagos por inversiones (-)		(71.430.375,70)	(50.042.514,81)
b) Inmovilizado intangible	5	(306.886,49)	(426.149,68)
c) Inmovilizado material	6	(375.844,82)	(431.415,82)
d) Inversiones inmobiliarias	7	(70.474.833,50)	(48.123.986,02)
e) Otros activos financieros		(270.810,89)	(946.243,81)
h) Otros activos		(2.000,00)	(114.719,48)
7. Cobros por desinversiones (+)		1.308.088,20	989.849,48
d) Inversiones inmobiliarias		811.091,50	342.788,30
e) Otros activos financieros		496.996,70	647.061,18
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(70.122.287,50)	(49.052.665,33)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		77.388.320,60	83.114.660,30
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		77.388.320,60	83.114.660,30
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	13	0,00	0,00
10. b) Devolución y amortización de			
b.2. Deudas con entidades de crédito (-)			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10+/-11)		77.388.320,60	83.114.660,30
E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)		40.775.932,69	58.077.135,06
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		125.625.037,67	67.547.902,61
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		166.400.970,36	125.625.037,67

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO

A 31 de diciembre de 2022

a) Estado de ingresos y gastos reconocido correspondiente al ejercicio 2022

Nº de cuentas		2022	2021
	A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	17.914.145,21	18.936.327,85
94	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	115.112.865,37	90.989.538,19
	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	114.423.447,66	89.651.227,44
	IV. Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	689.417,71	1.338.310,75
	B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V+VI+VII)	115.112.865,37	90.989.538,19
-84	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(10.751.818,98)	(8.230.559,87)
	X. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(10.751.818,98)	(8.230.559,87)
	Otros ajustes		
	C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VIII+IX+X+XI+XII+XIII)	(10.751.818,98)	(8.230.559,87)
	TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	122.275.191,60	101.695.306,17

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 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
D) SALDO AJUSTADO INICIO 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
I Total ingresos y gastos reconocidos		689.417,71			17.914.145,21		103.671.628,68	122.275.191,60
III Otras variaciones del patrimonio neto		18.936.327,85			(18.936.327,85)			0,00
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2022	147.030.142,50	48.160.081,11	0,00	62.199.432,73	17.914.145,21	0,00	850.623.072,19	1.125.926.873,74

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 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
I Total ingresos y gastos reconocidos		1.338.310,75			18.936.327,85		81.420.667,57	101.695.306,17
III Otras variaciones del patrimonio neto		2.466.615,20	19.314.391,17		(21.781.006,37)			0,00
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



MEMORIA CUENTAS ANUALES

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

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 19, 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 19 de mayo de 2022, 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 del inmovilizado (Nota 4.d)
- El cálculo de provisiones por riesgos y gastos (Nota 4.r)
- El cálculo de provisiones por deterioro de existencias (Nota 4.j)
- El cálculo de provisiones por deterioro de créditos (Nota 4.g)
- Principio de empresa en funcionamiento (Nota 2.d)

d) Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta al 31 de diciembre de 2022 un beneficio de 17,91 millones de euros (18,94 millones de euros en 2021), debido principalmente a las aportaciones a la explotación del Ayuntamiento de Madrid por importe de 46,47 millones de euros (46,40 millones de euros en 2021).

En cuanto a las aportaciones de capital, se ha recibido del Ayuntamiento de Madrid en el ejercicio 2022 un importe de 65,04 millones de euros (Nota 11). Además, se ha recibido el importe de 53,89 millones de euros para continuar durante el ejercicio 2023 con las obras en curso y las actuaciones de compra de viviendas.

Se ha aprobado el presupuesto para el año 2023 con una prórroga de los presupuestos aprobados en el año 2022.

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

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021.

f) 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.

g) 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.

h) 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.



i) Corrección de errores

En el presente ejercicio no ha habido que realizar ajustes por corrección de errores.

3. Aplicación del resultado

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

<u>BASE DE REPARTO</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y Ganancias (Beneficio)	17.914.145,21
Total	17.914.145,21

<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
A Reserva legal	1.791.414,52
A Reserva voluntaria	16.122.730,69
Total	17.914.145,21

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

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



Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

b.1) Terrenos y bienes naturales

Se incluyen en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición, así como, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar. Los terrenos no se amortizan.

b.2) Inmovilizado en curso y anticipos

Se incluyen todos los pagos a cuenta incurridos en las compras de los inmuebles, instalaciones técnicas, otro inmovilizado antes de la entrega efectiva de los mismos o puesta en condiciones de uso.

c) Inversiones inmobiliarias

Recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para su destino a la explotación en alquiler.

Para estos activos, la Sociedad aplica las normas de valoración relativas al inmovilizado material.

d) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

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

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

Sociedad como arrendatario

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

Sociedad como arrendador

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

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

En estos contratos, la Sociedad toma en consideración como indicadores de la transferencia de los riesgos y beneficios del bien arrendado, principalmente, los siguientes aspectos:

- El plazo del arrendamiento coincide o cubre la mayor parte de la vida económica del activo.
- Las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.
- El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento mientras sus circunstancias socioeconómicas no se vean modificadas, con unos pagos por arrendamiento que son sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

f) Permutas

Los activos materiales o intangibles adquiridos a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios, se valoran en función de la calificación de la permuta como comercial o no comercial.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la del activo entregado, o cuando el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de la empresa se ve modificado como consecuencia de la permuta.

En el caso de una permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración, que surgen al dar de baja el elemento entregado, a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si la permuta tiene un carácter no comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.



g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

g.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos, comerciales o no comerciales, originados en la venta de bienes, entregas de efectivo o prestación de servicios, cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, y que no se negocian en un mercado activo.

No obstante, lo anterior, los créditos con vencimiento no superior a un año valorados inicialmente por su valor nominal se siguen valorando por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Las correcciones valorativas por deterioro se registran en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar. Estas correcciones se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

g.1.2) Deudores por operaciones de tráfico

Los créditos para 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

Saldo 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 para recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación no minorará el importe de la deuda, sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

n) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

p) Transacciones entre partes vinculadas

Las operaciones entre 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 cambió 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 decidió 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".

5. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2022 y 2021 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Compras	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2022				
Aplicaciones informáticas	2.706.194,11	306.886,49		3.013.080,60
Anticipos inmov. Inmaterial	0,00			0,00
Total	2.706.194,11	306.886,49	0,00	3.013.080,60

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	59.819,20		2.706.194,11

La variación durante los ejercicios 2022 y 2021 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldo final
<u>Ejercicio 2022</u>				
Aplicaciones informáticas	(2.287.395,64)	0,00	(135.126,16)	(2.422.521,80)
Total	(2.287.395,64)	0,00	(135.126,16)	(2.422.521,80)

Cuenta	Saldo inicial	Baja	Adiciones	Saldo final
<u>Ejercicio 2021</u>				
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)

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2022 y 2021 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2022</u>		
Aplicaciones informáticas	418.798,47	590.558,80
Anticipos invm. Inmaterial	0,00	0,00
Total	418.798,47	590.558,80

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2021</u>		
Aplicaciones informáticas	3.046,29	418.798,47
Anticipos invm. Inmaterial	25.636,80	
Total	28.683,09	418.798,47

Al cierre del ejercicio 2022 el valor de los elementos del inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y que siguen en uso, expresados en euros, asciende a 2.254.407,63 euros.

6. Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2022 y 2021 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldo final
<u>Ejercicio 2022</u>					
Terrenos y construcciones	23.774.656,50				23.774.656,50
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.024.275,73			2.601.752,49	3.626.028,22
Equipos informáticos	4.242.628,44	217.212,14			4.459.840,58
Instalaciones en curso	2.443.119,81	158.632,68		(2.601.752,49)	0,00
Total	31.484.680,48	375.844,82	0,00	0,00	31.860.525,30



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

La variación durante los ejercicios 2022 y 2021 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Reclasificación	Saldo final
Ejercicio 2022					
Terrenos y Construcciones	(2.837.613,55)	(175.588,38)			(3.013.201,93)
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	(759.560,88)	(84.029,02)			(843.589,90)
Equipos informáticos	(3.756.107,70)	(231.643,24)			(3.987.750,94)
Total	(7.353.282,13)	(491.260,64)	0,00	0,00	(7.844.542,77)

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)

Los saldos y variaciones del valor neto contable durante los ejercicios 2022 y 2021 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2022		
Terrenos y Construcciones	20.937.042,95	20.761.454,57
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	264.714,85	2.782.438,32
Equipos informáticos	486.520,74	472.089,64
Instalaciones en curso	2.443.119,81	-
Total	24.131.398,35	24.015.982,53



Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
<u>Ejercicio 2021</u>		
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

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor de coste por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021
Terrenos	15.032.752,50	15.032.752,50
Construcciones	8.741.904,00	8.741.904,00
Total	23.774.656,50	23.774.656,50

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 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 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	439.925,36	435.766,23
Equipos Informáticos	3.495.559,82	3.207.416,82
Total	3.935.485,18	3.643.183,05

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 2022 es suficiente.

La totalidad del inmovilizado material, tanto a 31 de diciembre de 2022 como a 31 de diciembre de 2021 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 2022 ni en el ejercicio 2021.

El inmovilizado material en curso, que a cierre del ejercicio 2021 ascendía a 2.443.119,81 euros, correspondía 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 2022 han finalizado las obras en la instalación por un importe de 158.632,68 euros y se ha puesto en marcha el suministro de agua caliente sanitaria y calefacción a las promociones del ámbito de Nuestra Señora de los Ángeles y San Francisco Javier en el distrito de Puente de Vallecas. Asimismo, y durante el año 2022 ha concluido el acondicionamiento de la instalación de recogida Neumática de Residuos Urbanos que se encuentra anexa a la instalación del District Heating.

Se ha activado el total de los gastos realizados para la puesta en marcha de la instalación por un importe final de 2.601.752,49 euros.

Además, se han realizado adquisiciones de equipos informáticos por importe de 217.212,14 euros.

7. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2022 y 2021 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

2022	Saldo inicial	Aportaciones del Ayuntamiento	Traspaso desde Existencias	Adquisiciones	Ventas / Bajas	Amortización	Deterioros / Excesos	Reclasificación	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	260.532.822,10	1.316.805,66		32.178,33					261.881.806,09
Deterioro terrenos	(6.941.762,01)								(6.941.762,01)
Total valor neto terrenos	253.591.060,09	1.316.805,66	0,00	32.178,33	0,00	0,00	0,00	0,00	254.940.044,08
Construcciones	484.652.710,60				(799.011,23)			134.052.264,48	617.905.963,85
Amortización acumulada Construcciones	(176.773.836,81)				132.621,54	(12.172.222,06)			(188.813.437,33)
Deterioro construcciones	(13.211.033,66)						379.157,74		(12.831.875,92)
Total valor neto construcciones	294.667.840,13	0,00	0,00	0,00	-666.389,69	(12.172.222,06)	379.157,74	134.052.264,48	416.260.650,60
Construcción en curso para alquiler	190.176.717,39			70.442.655,17				(134.052.264,48)	126.567.108,08
TOTAL	738.435.617,61	1.316.805,66	0,00	70.474.833,50	-666.389,69	(12.172.222,06)	379.157,74	0,00	797.767.802,76
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	472.991.726,11				(535.496,77)			12.196.481,26	484.652.710,60
Amortización acumulada Construcciones	(167.218.967,45)				130.090,81	(9.684.960,17)			(176.773.836,81)
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

a) Principales movimientos del ejercicio en terrenos y bienes naturales

Respecto a los terrenos, en el ejercicio 2022 el Ayuntamiento ha cedido gratuitamente la parcela Carabanchel 4.8.2d por importe 1.316.805,66 euros.

Además, se han producido gastos en varias parcelas por importe de 32.178,33 euros, de los cuales, 29.863,91 euros corresponden a adquisiciones de viviendas demolidas en el bloque 213 de San Cristóbal de los Ángeles y el resto a los gastos de registro de la cesión de la parcela.

Durante el año 2021 el Ayuntamiento de Madrid cedió terrenos por importe de 18.224.650,0 euros, se traspasaron terrenos desde existencias por importe de 1.659.593,22 euros y se realizaron adquisiciones por importe de 487.440,38 euros.

b) Principales movimientos del ejercicio en las construcciones

Durante el año se han realizado obras y adquisiciones de viviendas en el mercado secundario por importe de 70.442.655,17 euros, de los cuales, 63.848.731,39 euros corresponden a ejecuciones de obras en promociones y 6.593.923,78 euros corresponden a adquisiciones de viviendas.

En el año 2021 las ejecuciones de obras ascendieron a 39.216.247,24 euros y las adquisiciones de viviendas a 8.420.298,40 euros, totalizando un importe de 47.636.545,64 euros.

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

EJECUCIONES DE OBRAS EN 2022	IMPORTE
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 13 (13)	989.942,82
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 2 (6.2)	5.707.091,88
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 3 (6.3)	1.616.216,04
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 4 (7)	2.557.880,89
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 9 (10.2)	157,73
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 12 (12.1)	567.373,92
LA ROSILLA 1 (R1)	3.913.612,04
LA ROSILLA 2 (R2)	5.798.550,41
LA ROSILLA 3 (R3)	2.142.986,62
LA ROSILLA 4 (R4)	970.275,78
INGENIEROS 01	3.825.613,35
CAÑAVERAL 01 (M-5-A)	3.640.695,28
CAÑAVERAL 02 (M-5-B)	2.765.560,36
CAÑAVERAL 03 (M-41-B)	3.531.536,34
CAÑAVERAL 04 (M-39-A)	3.920.151,63
CAÑAVERAL 05 (M-39-B)	1.511.858,58
CAÑAVERAL 06 (M-30-A)	2.629.724,68
CAÑAVERAL 07 (M-30-D)	687.385,58
NTRA.SRA.DE LOS ANGELES 14 (8/9.2)	4.435.799,32
CAÑAVERAL 08 (T-10-B-C)	155.970,18
CAÑAVERAL 09 (M-34-B)	476.116,55
CAÑAVERAL 10 (T-6-B)	107.690,05
CAÑAVERAL 11 (T-6-A)	212.801,00
CAÑAVERAL 12 (M-5-C)	357.107,41
VICALVARO LA CATALANA 04 (RC-1B-1C)	21.934,54
CAÑAVERAL 13 (M-34-CD)	780.946,22
ESPINILLO 06	154,54
PASEO DE LA DIRECCION 03 (D1)	22.221,97
PASEO DE LA DIRECCION 04 (D2)	154,55
SAN FRANCISCO JAVIER V-2ª (5.1)	8.579,23
IBERIA LORETO 01 (P3)	1.452,00
IBERIA LORETO 02 (P4)	618,18
LOS OLIVOS 3	95.156,31
LOS OLIVOS 4	184.318,61
VALLECAS ENS. 62 (2.70)	188.740,35
CARABANCHEL ENS. 29 (4.6)	1.450.516,32
SAN FRANCISCO JAVIER VI (5.2)	8.577.230,61
SIERRA TOLEDANA (E1)	-5.307,87
CARABANCHEL ENS. 34-II (4.5.2C)	220,31
TRES PECES,9 (IFS)	-302,92
	63.848.731,39

A lo largo del año se han formalizado los contratos de obras de las promociones Cañaveral 5 y 7 por importes de 14.304.472,28 euros y 11.242.471,64 euros respectivamente. Además, se encuentran en fase de licitación de obras las promociones del Cañaveral 8, 10, 11 y 12 por un importe total de 46.836.114,45 euros.

En 2022 se han adquirido 23 viviendas en el mercado secundario por un importe de 4.450.259,03 euros, otras 7 viviendas se han adquirido a la SAREB por un importe de 1.128.100,01 euros, se han efectuado reparaciones en viviendas adquiridas en ejercicios anteriores, principalmente en las viviendas adquiridas a la Seguridad Social en 2021, por un importe de 781.406,55 euros y se han recuperado 6 viviendas vendidas en ejercicios anteriores por resoluciones de contratos por impagos de los adjudicatarios por un importe de 234.158,19 euros. El importe total del ejercicio en adquisiciones de viviendas ha ascendido a 6.593.923,78 euros.

Por otro lado, a lo largo del año se han activado 15 promociones, pasando de promociones en curso a construcciones finalizadas por un total de 108.690.593,63 euros y se han activado viviendas compradas en el Mercado Secundario por importe total de 25.361.670,85€. Se han dado de baja por ventas 4 viviendas a adjudicatarios procedentes del convenio del Reallojo del Paseo de la Dirección y 18 plazas de garaje (3 plazas a adjudicatarios del Paseo de la Dirección, 13 en la promoción de La Alegría y 3 en el Polígono 43 IV fase), además de 2 locales comerciales por contratos de alquiler con opción de compra por un importe neto de 666.389,69 euros.

En el año 2022 la Sociedad ha reducido el deterioro de plazas de garaje y locales comerciales por importe de 379.157,74 euros debido al alquiler de plazas de garaje vacías principalmente.

Se han amortizado bienes por importe de 12.172.222,06 euros.

El resumen de los movimientos en las inversiones inmobiliarias durante el año 2022 es el siguiente:

- El Ayuntamiento de Madrid ha cedido de forma gratuita 1 parcela por importe de 1.316.805,66 euros.
- Se han realizado adquisiciones y gastos en varios terrenos por importe de 32.178,33 euros.
- Se han ejecutado obras en promociones destinadas al alquiler por importe de 63.848.731,39 euros.
- Se han adquirido 30 viviendas en el mercado secundario y se han resuelto 6 contratos de compraventa de ejercicios anteriores por un importe total de 6.593.923,78 euros.
- Se han activado 15 promociones finalizadas por importe de 108.690.593,63 euros y viviendas compradas en el Mercado Secundario por importe de 25.361.670,85€.
- Se han dado de baja por ventas activos por importe de 666.389,69 euros.
- Se han retrocedido deterioros de años anteriores de locales y plazas de garaje por importe de 379.157,74 euros.
- Se han realizado amortizaciones de viviendas, locales y plazas de garaje durante el ejercicio por importe de 12.172.222,06 euros.

El importe total de las inversiones inmobiliarias se ha visto incrementado en un total de 59.332.185,15 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	(11.765.964,78)
Locales	(1.065.911,14)
Total	(12.831.875,92)

c) Resultado por enajenaciones

Durante el ejercicio de 2022 se ha dado de baja por ventas de inversiones inmobiliarias, 666.389,69 euros, resultando un beneficio por importe de 144.701,81 euros.

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

d) 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 7.695 viviendas, 7.464 plazas de garaje y 204 locales comerciales.

La distribución de las Inversiones inmobiliarias al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

Cuenta	2022					
	Terrenos	Deterioro Terrenos	Construcción	Deterioro Construcciones	Amortización acumulada	TOTAL
Terrenos	261.881.806,09	(6.941.762,01)				254.940.044,08
Viviendas			585.301.700,09		(183.395.056,77)	401.906.643,32
Garajes			27.298.629,35	(11.785.513,74)	(2.940.426,98)	12.572.688,63
Locales			5.305.634,41	(1.046.362,18)	(2.477.953,58)	1.781.318,65
Promociones en curso						126.567.108,08
Total	261.881.806,09	(6.941.762,01)	617.905.963,85	(12.831.875,92)	(188.813.437,33)	797.767.802,76

Cuenta	2021					
	Terrenos	Deterioro Terrenos	Construcción	Deterioro	Amortización acumulada	TOTAL
Terrenos	260.532.822,10	(6.941.762,01)				253.591.060,09
Viviendas			457.350.517,87		(171.969.214,28)	285.381.303,59
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
Promociones en curso						190.176.717,39
Total	260.532.822,10	(6.941.762,01)	484.652.710,60	(13.211.033,66)	(176.773.836,81)	738.435.617,61

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

- Ingresos:

En los ejercicios 2022 y 2021 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 15.966.133,60 euros y 12.795.845,25 respectivamente.

- Gastos:

En los ejercicios 2022 y 2021 los gastos derivados de inversiones inmobiliarias ascendieron a 17.558.756,72 euros y 13.021.272,43 euros respectivamente.

e) Otra información

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

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso es de 42.817.139,40 euros y 43.259.202,59 euros respectivamente.

Existen subvenciones de capital recibidas que afectan a edificios destinados a alquiler, quedando al cierre del ejercicio 2022 pendiente de aplicar a resultados un importe de 319.964.255,07 euros, y 194.153.535,28 euros al cierre del ejercicio 2021.

Durante el ejercicio 2022 y 2021 no se han capitalizado gastos financieros.

Al 31 de diciembre de 2022 no hay ningún elemento del inmovilizado con carga hipotecaria, y tampoco a 31 de diciembre de 2021.

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 2022 y 2021 de la siguiente manera:

	2022	2021
Activos financieros a largo plazo		
Créditos a terceros	5.015.386,70	5.570.842,36
Fianzas entregadas y pagos anticipados	2.883.537,07	2.846.518,32
Total activos financieros a largo plazo	7.898.923,77	8.417.360,68
Activos financieros a corto plazo		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	169.529.664,63	127.951.128,97
Créditos a empresas del grupo (Nota 18)	140.035,82	140.035,82
Total, activos financieros a corto plazo	169.669.700,45	128.091.164,79



El detalle de los créditos a terceros a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Clientes a Largo Plazo	2022	2021
Clientes	5.586.332,09	6.264.850,23
Provisión por deterioro (Nota 8.b)	(570.945,39)	(694.007,87)
Saldo al cierre del ejercicio	5.015.386,70	5.570.842,36

El detalle de deudores comerciales y otras cuentas para cobrar a corto plazo al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Clientes y deudores varios a corto plazo	2022	2021
Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	5.766.770,92	5.602.538,36
Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 8)	162.233.612,42	120.813.948,45
Deudores Varios	1.452.223,94	1.470.183,88
Activos por impuesto corriente	8.984,16	7.521,76
Personal	68.073,19	56.936,52
Total	169.529.664,63	127.951.128,97

El detalle de los "clientes, ventas y prestación de servicios" al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2022	2021
Clientes	17.807.433,59	17.250.955,10
Provisión Deterioro (Nota 8.b)	(12.040.662,67)	(11.648.416,74)
Saldo al cierre del ejercicio	5.766.770,92	5.602.538,36

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 2022 y 2021, sin tener en cuenta la provisión asociada, es el siguiente:

Cuenta	2023	2024	2025	2026	resto	Total
Créditos a terceros 2022	390.097,59	345.623,15	300.270,26	276.662,25	4.273.678,84	5.586.332,09
Total	390.097,59	345.623,15	300.270,26	276.662,25	4.273.678,84	5.586.332,09

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

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 2022 y 2021, expresadas en euros, han sido las siguientes:

Cuenta	2022			2021		
	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	694.007,87	(123.062,48)	570.945,39	713.639,50	(19.631,63)	694.007,87
Clientes y partidas a cobrar c/p	10.731.916,90	474.520,51	11.206.437,41	10.944.852,31	(212.935,41)	10.731.916,90
Clientes y partidas a cobrar planes de pago	916.499,84	(82.274,58)	834.225,26	768.622,54	147.877,30	916.499,84
Deudores varios	147.139,65	(57.566,52)	89.573,13	147.139,65	0,00	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 2022 se ha estimado en un 10,43%, siendo del 11,20% al cierre del año 2021.

Para los créditos a cobrar de clientes a corto plazo la dotación por deterioro 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 meses ascienden a 11.206.437,41 euros (10.731.916,90 euros en 2021) y el deterioro esperado por incumplimiento de los planes de pagos formalizados ascienden a 834.225,26 euros (916.499,84 euros en 2021). El deterioro total por

importes pendientes de pago a corto plazo de clientes asciende a 12.040.662,67 euros (11.648.416,74 euros en 2021).

El porcentaje de morosidad del año 2022 ha ascendido al 17,70% frente al 18,20% del año 2021.

Durante el ejercicio 2022 ha disminuido la provisión por créditos de clientes a largo plazo en 123.062,48 euros debido a la disminución del importe de los créditos a largo plazo y la disminución del porcentaje de riesgo que ha pasado de un 11,20% en 2021 a un 10,43% en 2022.

La dotación por impago de recibos en alquiler a corto plazo se ha incrementado en 474.520,51 euros debido al incremento de los recibos impagados por el mayor número de viviendas en alquiler, pero ha disminuido la dotación por impago de los planes de pago en 82.274,58 euros debido al descenso de los planes de pago durante el ejercicio.

La dotación por impago de deudores varios ha pasado de 147.139,65 euros en 2021 a 89.573,13 euros en 2022.

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 2022 y 2021 es el siguiente:

Descripción	2022	2021
Suelo		
Terrenos rústicos	26.725.720,12	26.720.219,08
Terrenos industriales urbanizables	10.760.837,59	10.760.837,59
Solares	24.297.224,85	24.242.992,30
Anticipos a Proveedores		193.735,59
Total, suelo	61.783.782,56	61.724.048,97
Provisión depreciación terrenos y solares	(36.522.283,03)	(36.720.096,92)
Provisión depreciación productos terminados	0,00	0,00
Provisión depreciación productos en curso	0,00	0,00
Total, provisión depreciación	(36.522.283,03)	(36.720.096,92)
Total, Neto	25.261.499,53	25.003.952,05

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

En el ejercicio 2022 no se ha realizado ningún traspaso al epígrafe de terrenos de inversiones inmobiliarias (1.496.666,32 euros se traspasaron en 2021) (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 emitió la correspondiente factura de autoconsumo añadiendo al valor de los terrenos 162.926,90 euros en concepto de IVA.

Durante el año 2022 no se ha realizado ninguna venta de terrenos (las ventas en 2021 ascendieron a 3.777.994,72 euros).

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

2022	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Traspaso	Saldo final
Deterioro de existencias terrenos y solares	36.720.096,92	197.813,89			36.522.283,03
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

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 con su valor en libros.

La sociedad no ha capitalizado ningún importe por intereses en los ejercicios 2022 y 2021.

A 31 de diciembre de 2022 no existen garantías asociadas a terrenos dentro de existencias, ni tampoco las había al cierre del ejercicio 2021.

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2022 y 2021 de existencias en este epígrafe expresado en euros son los siguientes:

2022	Saldo inicial	Traspasos existencias / inversiones	Adquisiciones	Ventas / Bajas	Deterioros / Excesos	Reclasificación	Saldo final
Materia prima y otros aprovisionamientos	61.723.961,72		59.733,59				61.783.695,31
Deterioro materia prima y otros aprov	(36.720.096,92)				197.813,89		(36.522.283,03)
Total valor neto materia prima y otros aprov	25.003.864,80	0,00	59.733,59	0,00	197.813,89	0,00	25.261.412,28
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

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 han contabilizado resoluciones de varias demandas a favor de la EMVS por las cuales la Sociedad tuvo que realizar gastos por reparaciones en varias comunidades de propietarios por importe de 808.870,29 euros, pero las sentencias han concluido que estas reparaciones deben ser abonadas por el contratista contra la retención de garantía. Además, se han realizado revisiones en la cuenta de fianzas de arrendatarios y se ha realizado un ajuste de fianzas de años anteriores, incrementando el valor de estas contra la disminución de Otras Reservas por importe de 119.452,58 euros.

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 689.417,71 euros.

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

	2021	Distribución resultados año 2021	Ingresos de años anteriores	2022
III. Reservas	28.534.335,55	18.936.327,85	689.417,71	48.160.081,11
1. Legal y Estatutarias	15.539.936,60	1.893.632,79		17.433.569,39
2. Otras Reservas	12.994.398,95	17.042.695,06	689.417,71	30.726.511,72

11. Subvenciones, donaciones y legados

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2022 y 2021 en las partidas que componen las subvenciones, donaciones y legados recibidos de capital, expresados en euros, son los siguientes:

2022							
Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Disminución	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final 2022
Ayto.de Madrid	Local (746)	738.490.893,86	118.923.447,66		(10.701.818,98)	(4.500.000,00)	842.212.522,54
Cdad.de Madrid	Autonómica (746)	8.460.549,65			(50.000,00)		8.410.549,65
Total		746.951.443,51	118.923.447,66	0,00	(10.751.818,98)	(4.500.000,00)	850.623.072,19

2021							
Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Disminución	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final 2021
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

El total de aportaciones de capital recibidas en 2022 asciende a 118.923.447,66 euros, recibidos en su totalidad del Ayuntamiento de Madrid, de los cuales 117.606.642,00 euros han sido aportaciones para la ejecución de obras y adquisiciones de viviendas y 1.316.805,66 euros se han recibido como aportaciones gratuitas de parcelas.

En 2021 se recibieron 90.112.970,60 euros como aportaciones de capital del Ayuntamiento de Madrid.

Las aportaciones de capital recibidas durante el año 2022 por importe de 118.923.447,66 euros se han destinado a las siguientes actuaciones:

- Ayto. Financiación promoción de edificios en alquiler 101.606.642,00 €
- Adquisiciones de Viviendas Realojos Cañada Real 16.000.000,00 €
- Cesiones gratuitas de terrenos 1.316.805,66 €

Adicionalmente, durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha recibido de su accionista único, el Ayuntamiento de Madrid, aportaciones de explotación por importe de 58.504.650,02 euros para los siguientes conceptos:

DESGLOSE APORTACIONES DE EXPLOTACION EN 2022	2022	2023 prórroga 2022	Total recibido en 2022
Gastos corrientes	46.470.000,00		46.470.000,00
Ayuda inquilinos energía (Aport. adicional gastos corrientes)	2.400.000,00		2.400.000,00
Oficina itinerante apoyo instalación de renovables	200.000,00		200.000,00
Realojo el Gallinero	13.706,15		13.706,15
Colegio Público Antonio Moreno	3.190.740,71		3.190.740,71
Colonia Loyola y V. Inmac ARRUS 2018-2021	500.000,00		500.000,00
Urbanización Nicolás Arechavaleta	3.100.000,00	2.630.203,16	5.730.203,16
TOTAL APORTACIONES EXPLOTACION	55.874.446,86	2.630.203,16	58.504.650,02

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 las 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 2022 se han traspasado a la cuenta de resultados 10.751.818,98 euros de aportaciones de capital.

Durante el año 2022 se ha realizado un traspaso por importe de 4.500.000,00 euros de la cuenta de aportaciones de capital a la cuenta de periodificaciones a corto plazo, por ser un importe destinado a las obras de urbanización del ámbito de Nuestra Señora de los Ángeles donde la EMVS está realizando diferentes obras de promociones en alquiler y tras la finalización de muchas de ellas es necesario acondicionar los entornos.

A 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene contabilizados 28.683.042,07 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 ascienden a 50.800.838,18 euros con el siguiente desglose:

Aportaciones Explotación del Ayuntamiento en la cuenta de Pérdidas y Ganancias 2022	
Aportaciones 2021 para Gastos de explotación	46.470.000,00
Aportaciones para gastos de realojo del "Gallinero"	13.706,15
<u>FRT Lavapiés:</u>	
- Reforma Colegio Público Antonio Moreno	441.626,27
<u>FRT Villaverde:</u>	
- Auditorio Plata y Castañar	655.042,93
- Adecuación local planta baja C/Albino Hernández Lázaro,15	1.000,67
<u>FRT San Blas:</u>	
- Remodelación Colegio Santa Marta de Babio	137.744,89
<u>FRT Usera:</u>	
- Reforma Iglesia Maris Stella	2.183,38
<u>COLONIAS MUNICIPALES VALLECAS</u>	
- Urbanización Nuestra Señora de los Ángeles	45.299,51
<u>Aplicación gastos de gestión ARRUS 2018-2021</u>	
- Barrio del Aeropuerto 2ªF ARRUS 2018-21	61.790,71
- Ambroz ARRUS 2018-2021	12.000,00
- Colonia Loyola y V.Inmac ARRUS 2018-2021	10.800,00
- Gran San Blas ARRUS 2018-2021	3.600,00
- Meseta de Orcasitas ARRUS 2018-2021	80.349,41
- Poblado dirig. Fuencarral ARRUS 2018-2021	9.000,00
- Poblado dirig. Orcasitas ARRUS 2018-2021	80.811,28
- Simancas ARRUS 2018-2021	34.200,00
- Colonias de Vallecas ARRUS 2018-2021	51.900,00
<u>URBANIZACIÓN áreas de rehabilitación 2018-2021 AYO MADRID</u>	
- Barrio del Aeropuerto 2ªF ARRUS 2018-21	-50.267,60
- Ambroz ARRUS 2018-2021	3.203,68
- Gran San Blas ARRUS 2018-2021	2.210,08
- Poblado dirig. Fuencarral ARRUS 2018-2021	7.669,07
- Simancas ARRUS 2018-2021	1.810,78
<u>Urbanización áreas de rehabilitación 2013-2016 AYO MADRID</u>	
- Nicolás Arechavaleta ARRU 2013-2016	2.725.156,97
Total, Aplicación Aportaciones Ayuntamiento de Madrid	50.800.838,18

Los importes traspasados a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a aportaciones de explotación de la Comunidad de Madrid ascienden a 313.391,70 euros con el siguiente desglose:

Aportaciones Explotación de otras Administraciones a la cuenta de Pérdidas y Ganancias 2022	
<u>Aplicación gastos de Gestión ARRUS 2018-2021 COMUNIDAD MADRID</u>	
Barrio del Aeropuerto 2ªF ARRUS 2018-21	41.193,81
Ambroz ARRUS 2018-2021 C77	8.000,00
Colonia Loyola y V.Inmac ARRUS 2018-2021	7.200,00
Gran San Blas ARRUS 2018-2021	2.400,00
Meseta de Orcasitas ARRUS 2018-2021	53.566,27
Poblado dirig. Fuencarral ARRUS 2018-2021	6.000,00
Poblado dirig. Orcasitas ARRUS 2018-2022	53.874,18
Simancas ARRUS 2018-2021	22.800,00
Colonias de Vallecas ARRUS 2018-2021	34.600,00
<u>URBANIZACIÓN áreas de rehabilitación 2018-2021 COMUNIDAD MADRID</u>	
Barrio del Aeropuerto 2ªF ARRUS 2018-21	-33.511,75
Ambroz ARRUS 2018-2021	2.135,78
Gran San Blas ARRUS 2018-2021	1.473,38
Poblado dirig. Fuencarral ARRUS 2018-2021	5.112,71
Simancas ARRUS 2018-2021	1.207,18
<u>Ayuda TRES PECES 9 eficiencia energética Comunidad de Madrid RD 106/2018</u>	87.760,80
<u>Proyecto SUNHORIZON UE</u>	19.579,34
Total Aplicación Aportaciones otras Administraciones	313.391,70

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 2021 es la siguiente:

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Débitos y partidas a pagar a largo plazo			2.837.407,78	1.870.655,20	2.837.407,78	1.870.655,20
Débitos y partidas a pagar a corto plazo			27.706.009,48	20.269.889,92	27.706.009,48	20.269.889,92
	0,00	0,00	30.543.417,26	22.140.545,12	30.543.417,26	22.140.545,12

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

	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Deudas con entidades de crédito L/P						
Otros pasivos financieros L/P			2.837.407,78	1.870.655,20	2.837.407,78	1.870.655,20
Pasivos financieros no corrientes	0,00	0,00	2.837.407,78	1.870.655,20	2.837.407,78	1.870.655,20
Deudas con entidades de crédito C/P						
Otros pasivos financieros (Nota 13.2) C/P			271.713,84	119.878,84	271.713,84	119.878,84
Deudas con Empr. del Grupo y asociadas (Nota 19) C/P			276.880,51	58.392,46	276.880,51	58.392,46
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar C/P			27.157.415,13	20.091.618,62	27.157.415,13	20.091.618,62
Pasivos financieros corrientes	0,00	0,00	27.706.009,48	20.269.889,92	27.706.009,48	20.269.889,92
Total pasivos financieros	0,00	0,00	30.543.417,26	22.140.545,12	30.543.417,26	22.140.545,12

13.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no mantiene ninguna deuda con Entidades financieras.



13.2 Otros pasivos financieros

El importe que se refleja en el epígrafe de “otros pasivos financieros a largo plazo” recoge las fianzas depositadas por los arrendatarios de viviendas, locales y plazas de garaje y las cantidades pendientes de pago por el precio acordado a los propietarios que han cedido sus viviendas en usufructo a la EMVS dentro del Programa Plan REVIVA.

	A LARGO PLAZO		A CORTO PLAZO	
	2022	2021	2022	2021
Usufructo Programa Plan REVIVA	1.722.340,24	829.944,04	271.713,84	117.695,16
Fianzas	1.115.067,54	1.040.711,16		2.183,68
Total	2.837.407,78	1.870.655,20	271.713,84	119.878,84

Las fianzas recogidas en la cuenta equivalen a una mensualidad y su depósito es en efectivo de cada uno de los contratos formalizados en alquiler. En el ejercicio 2022, se han realizado una revisión de las fianzas depositadas de los contratos más antiguos resultando una regularización contable de un mayor importe de 119.452,58€, que han disminuido las reservas voluntarias de la sociedad.

Las cantidades pendientes de pago a los propietarios de las viviendas cedidas dentro del Plan REVIVA se van traspasando al corto plazo en función de los vencimientos del siguiente ejercicio.

A fecha de cierre de cuentas hay 72 viviendas incorporadas al Plan REVIVA. Mediante este Programa las viviendas cedidas en usufructo a la EMVS por propietarios particulares se alquilan a los solicitantes de vivienda de alquiler a un precio inferior en 10%-25% al de mercado. El periodo medio de cesión en usufructo es de 8 años y el precio medio del usufructo asciende a 62.839 euros.

Durante el año 2022 se han incorporado 48 nuevas viviendas a este Plan.

14 -Situación fiscal

El detalle de este epígrafe en los ejercicios 2022 y 2021 expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldos deudores 2022	Saldos acreedores 2022
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido		930.903,01
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas		387.268,61
Organismo de la Seguridad Social	2.085,19	377.269,15
Otros		(2.605,59)
Hacienda Pública por Impto. S/Sociedades	6.898,97	
Total	8.984,16	1.692.835,18

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

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 2022 por importe de 6.898,97 euros, que una vez calculada la provisión de Impuesto sobre Sociedades de 2022 a final del ejercicio, sale a devolver.



La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

2022	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Resultado del ejercicio antes de impuestos	18.228.271,09			
Ajuste gastos financieros		(5.924.497,69)		
Ajuste 30% amortización ejercicio		(392.825,35)		
Deterioro créditos deudores		(205.337,06)		
Pérdidas créditos incobrables	843.549,42			
Deterioro inversiones inmobiliarias				
Pérdidas inmovilizado material				
Otros gastos no deducibles	46.466,93	(34.439,07)		
TOTAL AJUSTES	890.016,35	(6.557.099,17)		
Base imponible (con ajustes)	12.561.188,27			
Compensación 70% bases imponibles negativas		(8.792.831,79)		
Base imponible (resultado fiscal)	3.768.356,48			
Tipo gravamen 25%	942.089,12			
Bonificación 99%		(932.668,23)		
Deducción reversión limitación amortiz (5%)		(9.420,89)		
Cuota del ejercicio	0,00			
Retenciones y pagos a cuenta		(6.898,97)		
Cuota a ingresar/ (devolver)		(6.898,97)		

2021	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
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)		

El importe de las retenciones y pagos a cuenta a 31 de diciembre de 2022 asciende a 6.898,97 euros (7.521,76 euros a 31 de diciembre de 2021) 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 2023.

Para el cálculo del Impuesto sobre Sociedades a 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 son las siguientes:

AÑO 2022	Compensadas en el ejercicio	Pendiente de compensar
Pérdida año 2011	7.032.562,46	
Pérdida año 2012	1.760.269,33	7.526.504,99
Total	8.792.831,79	7.526.504,99

Al 31 de diciembre de 2022 la Sociedad tiene diferencias temporarias sin activar correspondiente a la no deducibilidad de los gastos financieros, de las provisiones por operaciones de tráfico, de las provisiones por gastos sociales y de la amortización contable del inmovilizado e inversiones inmobiliarias por importe de 7.909.799,52 euros (14.432.024,10 euros en 2021).

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 2022, el importe de los pasivos por impuesto diferido asciende a 2.250.158,48 € (a 1.964.099,86 euros en 2021).

El importe de los activos por impuestos diferidos en 2022 asciende a 68.204,72 euros (96.271,98 euros en 2021).

15.- Provisiones y contingencias

15.1 Provisiones a largo plazo

El detalle de las provisiones al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, son los siguientes:

Cuenta 2022	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Pagos	Saldo final 2022
<u>No Corrientes:</u>					
Litigios y otras responsabilidades	5.830.660,10	311.489,47	575.898,30	797.617,13	4.768.634,14
Total	5.830.660,10	311.489,47	575.898,30	797.617,13	4.768.634,14

Cuenta 2021	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Pagos	Saldo final 2021
<u>No Corrientes:</u>					
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

La dotación global por litigios y otras responsabilidades ha disminuido respecto al año anterior en 1.062.025,96 euros debido a las resoluciones favorables de varios pleitos contra la EMVS.

A lo largo del año se han abonado 797.617,13 euros por sentencias desfavorables contra la Sociedad y se han aplicado como exceso de dotaciones 575.898,30 euros por sentencias favorables.

A 31 de diciembre de 2022 el importe de la dotación por riesgos derivados de litigios pendientes de resolución asciende a 4.768.634,14 euros, frente a los 5.830.660,10 euros que había en 2021.

Las dotaciones más elevadas corresponden a las siguientes reclamaciones:

RECLAMACIONES	IMPORTE
Comunidad de Propietarios Pradolongo I	631.594,32 €
EOC reclamación de intereses	1.328.518,93 €
Alejandro Pastor Carmona y otros (Vallecas 3)	64.305,77 €
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 €
M ^a del Carmen de la Llave y 67 más (Carabanchel 18)	205.808,00 €
José I. Gómez Lorenzo y 43 más (Varias Prom vendidas)	138.588,33 €
Marina Sansegundo Cherluja (La Perla R-14)	25.847,62 €
Aparejo Oficina Técnica SL	86.326,76 €
Soraya Martin Serrano y 25 más (Vallecas50)	38.455,02 €
Pedro del Valle Bonillo	40.000,00 €
TOTAL	4.707.558,60 €

15.2 Contingencias

15.2.1 Retribuciones largo plazo al personal

Premio de jubilación

En el ejercicio 2021 la Sociedad solicitó 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.

Durante el año 2022 se han pagado 74.460,54 € en concepto de premio por años de servicio.

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 2022, 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 2021) 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 con el 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 2022 el saldo del epígrafe “Periodificaciones a corto plazo” por importe de 28.683.042,07 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 2022	
OBRAS COLEGIO ANTONIO MORENO	5.853.841,30
GASTOS OFICINA VERDE ITINERANTE	200.000,00
GASTOS VARIOS ALQUILER	2.400.000,00
GASTOS VIVIENDAS SAREB	500.000,00
RESTOS OBRAS FRT	152.584,47
ARRU NICOLÁS ARECHA VALETA	6.409.624,01
ARRU BARRIO DEL AEROPUERTO	3.959.434,86
ARRU AMBROZ	704.518,88
ARRU COLONIA LOYOLA	960.861,80
ARRU GRAN SAN BLAS	681.192,60
ARRU ORCASITAS	471.084,32
ARRU POBLADO ORCASITAS	481.314,54
ARRU POBLADO FUENCARRAL	479.794,92
ARRU SIMANCAS	280.685,30
ARRU COLONIA VALLECAS	588.404,58
ARRU COLONIA VILLAVERDE	605.000,00
URBANIZACION AMBITO NTRA SRA DE LOS ANGELES	3.954.700,49
TOTAL INGRESOS ANTICIPADOS	28.683.042,07

**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	2022	2021
Venta de suelo		3.777.994,72
Alquileres	15.966.133,60	12.795.845,25
Prestación de servicios	603.155,12	648.119,61
Total	16.569.288,72	17.221.959,58

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 2022 no se ha realizado ninguna venta de suelo (en 2021 se vendió la parcela IVECO-PEGASO I (T.4.1), 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 2022 se han emitido facturas por las siguientes encomiendas:

Facturaciones por Encargos	
Ampliación ayudas ARRUS 2013-2016	19.968,42 €
Gestión ayudas Plan Madre 2017-2018	226.000,00 €
Encargo Biblioteca Municipal San Fermín	53.424,92 €
Encargo gestión Oficina Verde	303.761,78 €
Total facturado 2022	603.155,12 €

b) Consumo de mercaderías, materias primas y materias consumibles

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2022	2021
Promociones en curso		
Compras	74.550.385,78	50.609.973,05
Variación de Existencias	0,00	0,00
Total consumo materias primas y otras	74.550.385,78	50.609.973,05
Consumo terrenos y solares		
Compras	29.700,29	402.632,99
Variación de Terrenos y Solares		(8.048.851,45)
Total consumo mercaderías	29.700,29	(7.646.218,46)
TOTAL	74.580.086,07	42.963.754,59

En el año 2021 se decidió 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	
<u>Trabajos de la Empresa para su activo:</u>	
Promociones en alquiler	63.848.731,39
District heating/RNRU	158.632,68
Adquisiciones viviendas	6.593.923,78
Adquisición Terrenos para viv en alquiler	29.700,29
Total trabajos activo empresa	70.630.988,14
<u>Otras Actuaciones:</u>	
Infraestructuras ARRUS 2018-2021	-13.657,18
Infraestructuras ARRUS 2013-2016	2.725.156,97
Obras Maris Stella/colegio Antonio Moreno/ Marta de Babio/ auditorio plata y castaño	1.237.598,14
Otras actuaciones	3.949.097,93
TOTAL COMPRAS	74.580.086,07



El incremento de los terrenos en las inversiones inmobiliarias por importe de 29.700,29 euros corresponde a la inversión realizada en varias parcelas destinadas a la promoción de viviendas en alquiler.

c) Cargas sociales

Su desglose es el siguiente:

Concepto	2022	2021
Seguridad Social cargo empresa	3.700.612,51	3.550.936,32
Otras cargas sociales	387.896,27	387.013,85
Total	4.088.508,78	3.937.950,17

d) Resultados por enajenaciones

En el ejercicio de 2022, se han vendido inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 666.389,69 euros (405.405,96 euros en 2021) resultando un beneficio por importe de 144.701,81 euros (pérdida en 2021 por importe de 62.617,66 euros) (Nota 7.b).

e) Dotaciones y Excesos de provisiones

La provisión por responsabilidades ha pasado de 5.830.660,10 euros en 2021 a 4.768.634,14 euros en 2022. Durante el año se han aplicado dotaciones por responsabilidades de ejercicios anteriores por importe de 575.898,30 euros, se han pagado sentencias y acuerdos derivados de pleitos por importe de 797.617,13 euros y se han dotado 311.489,47 euros por nuevos pleitos contra la Sociedad en 2022 (Nota 15.1).

El porcentaje de devolución de recibos de clientes a largo plazo ha pasado del 11,20% en 2021 al 10,43% en 2022. El deterioro de las deudas a largo plazo pasa de ser 694.007,87 euros a 570.945,39 euros, lo que supone una aplicación de deterioros por importe de 123.062,48 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 se ha incrementado en 474.520,51 euros, con una dotación final de 11.206.437,41 euros, debido al mayor número de clientes a lo largo del año. El Índice de morosidad del ejercicio 2022 se ha cerrado en un 17,70% frente a un 18,20% del 2021.

La Sociedad ha considerado necesario la dotación por posibles impagos en los planes de pago formalizados en el porcentaje del 17,70%, rebajando la dotación inicial en la cantidad de 82.274,58 euros. La dotación final por impagos previstos en planes de pago asciende a 834.225,26 euros.

En el ejercicio 2022 la dotación por deterioro de terrenos ha pasado de 36.720.096,92 euros a 36.522.283,03 euros, habiéndose aplicado 197.813,89 euros por un mayor valor de terrenos.

Por último, se han aplicado dotaciones por deterioro de construcciones a 31 de diciembre de 2022 por un importe de 379.157,74 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 2022 y 2021 expresado en euros, es el siguiente:

Operación	2022		2021	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
EXCMO.AYTO.MADRID				
Ayto.- G.M.U.- Canon Plan 18000		17.189,63		17.189,63
Ayto.- G.M.U.- agilización parcelas		41.202,83		41.202,83
Ayto. encomiendas de gestión	411.761,78		630.290,61	
Ayto.- venta viviendas Pº. Dirección	0,00	218.488,05	329.719,33	
Ayto. de Madrid subvenciones pdte.cobro	161.805.053,74		119.821.178,00	
Ayto. de Madrid alquiler locales	16.796,90		32.760,51	
Ayto.- G.M.U.- locales	140.035,82		140.035,82	
Total	162.373.648,24	276.880,51	120.953.984,27	58.392,46

El detalle de los saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2022, conforme a su desglose en el balance es el siguiente:

	Accionista Único	
	2022	2021
Clientes, Empr.Grupo y Asociadas (Nota 8)	162.233.612,42	120.813.948,45
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)	276.880,51	58.392,46

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



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

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

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

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

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. realiza un 88,43% 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.

- c) Contratos con el accionista Único

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 16 de la Ley de Sociedades de Capital, se hace mención expresa e individualizada de los contratos que la sociedad tiene suscritos con su Accionista Único, el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid:

- Encargo para la Gestión de Ayudas en las ARRUS 2013-2016
- Encargo para la Gestión de Ayudas PLAN MADRE 2017-2018
- Encargo para la Gestión de la Oficina VERDE

19.- Otra información

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2022 y 2021, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	2	4	6	3	4	7
Grupo 1 Nivel 2	11	9	20	11	9	20
Grupo 1 Nivel 3	7	11	18	4	11	15
Grupo 1 Nivel 4	17	26	43	18	25	43
Grupo 1 Nivel 5	21	22	43	22	21	43
Grupo 2 Nivel 6	9	30	39	9	28	37
Grupo 2 Nivel 7.1	8	37	45	13	39	52
Grupo 2 Nivel 7	10	63	73	10	62	72
Grupo 2 Nivel 8	0	21	21	1	20	21
Grupo 4 Nivel 10	7	3	10			
Grupo 3 Nivel 9	3	1	4	3	2	5
TOTAL	95	227	322	94	221	315

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

	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
FIJO	64	163	227	60	150	210
NO FIJO	33	62	95	34	71	105

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 distribuidos por categorías profesionales es el siguiente:

Categoría profesional	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	2	4	6	2	4	6
Grupo 1 Nivel 2	11	9	20	11	8	19
Grupo 1 Nivel 3	7	10	17	5	12	17
Grupo 1 Nivel 4	15	28	43	18	25	43
Grupo 1 Nivel 5	21	22	43	22	22	44
Grupo 2 Nivel 6	9	33	42	9	28	37
Grupo 2 Nivel 7.1	9	40	49	12	39	51
Grupo 2 Nivel 7	13	74	87	10	63	73
Grupo 2 Nivel 8	7	4	11	0	21	21
Grupo 3 Nivel 9	3	1	4	3	1	4
Total	97	225	322	92	223	315

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

	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
FIJO	66	163	229	59	146	205
NO FIJO	31	62	93	33	77	110

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

	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
con discapacidad superior al 33%	1	13	14		11	11

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.

Según el Acuerdo, de fecha 23 de octubre de 2015, adoptado por la Comisión de Permanente Ordinaria de Participación Ciudadana, Transparencia y Gobierno Abierto, las retribuciones de los miembros del Pleno que opten por el sistema de asistencia a órganos colegiados del Ayuntamiento percibirán la cantidad de 393,55 euros si se trata de la concurrencia a un consejo de administración de una empresa de capital exclusivamente público o mixta. Este importe, actualizado en base a los establecido en la Ley General de Presupuestos de cada uno de los años transcurridos desde su aprobación supone un importe de 427,07 euros por la asistencia a cada uno de los Consejos de Administración.

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2022 y 2021 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:

2022	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		1.708,28
Alta dirección	199.304,64	

2021	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		
Alta dirección	192.564,96	

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 2022 y 2021 es la siguiente:

Consejo de Administracion	2022	2021
Hombres	7	6
Mujeres	2	3

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

b) Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el art. 229.3 de Texto Refundido de la Ley de Sociedades de capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades de capital, se hace constar que los administradores de la sociedad no han comunicado al Consejo de Administración la existencia de situación de conflicto alguno, directo o indirecto, que pudieran tener cualesquiera de los administradores de la sociedad, o personas vinculadas a los mismos en los términos del artículo 231 del citado Texto Refundido, por lo que no existe información a desglosar en las presentes cuentas anuales en relación con sociedades con el mismo, análogo o complementario genero de actividad al que constituye el objeto sociedad de la EMVS, S.A. en cuyo capital participen los administradores o personas vinculadas a los mismos, así como en relación con entidades en las que los mismos sean administradores o ejerzan algún tipo de función.

c) 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	2022	2021
Auditores	32.100,00	32.100,00

d) 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 2022 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.

e) Aplazamientos de Pago

El período medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2022 ha sido de 11,57 días (15,57 días en 2021).

	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	11,57	15,57
Ratio de operaciones pagadas	11,63	15,64
Ratio de operaciones pendientes de pago	9,41	11,06
	Euros	Euros
Total pagos realizados	75.452.248,69	45.141.873,62
Total Pagos pendientes	1.882.256,97	657.857,83

f) 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 2022

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

La gestión de la EMVS durante el 2022 ha continuado los programas iniciados en los años anteriores basados en el incremento del parque inmobiliario de la Sociedad para destinarlo a los distintos programas de vivienda en alquiler asequible para familias con menores rentas.

Para ello ha continuado la promoción de viviendas de nueva construcción en parcelas cedidas gratuitamente por el Ayuntamiento de Madrid, la adquisición de viviendas en el mercado secundario y la formalización de contratos de cesión en usufructo de viviendas de particulares.

En lo relativo a la promoción de nuevas viviendas, al cierre del ejercicio 2022 la EMVS tiene en marcha la promoción de 2.722 viviendas públicas en régimen de arrendamiento distribuidas en 31 promociones:

- 16 promociones en ejecución de obras con 1.578 viviendas
- 12 promociones en proyecto de obras con 974 viviendas
- 3 promociones en concurso de proyecto con 170 viviendas

En 2022 se han adjudicado las obras de 2 nuevas promociones (cañaveral 5 y 7) para un total de 205 viviendas, estando en licitación las obras de otras 5 nuevas promociones con un total de 357 viviendas (cañaveral 8, 9, 10, 11 y 12). Durante el año 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 30 nuevas viviendas, de las cuales 23 viviendas se han adquirido a particulares y 7 viviendas a la Sareb. Asimismo, se han resuelto 6 contratos de compraventa de ejercicios anteriores por impago de los propietarios, incorporándose de nuevo las viviendas al patrimonio de la EMVS.

Durante el año se ha continuado con el Plan REVIVA, puesto en marcha en el año 2021, 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 inferior a la del mercado entre un 10% y un 25%.

Durante el año se han incorporado 48 nuevas viviendas a este Plan, de manera que al cierre del ejercicio el Plan cuenta con 72 vivienda, cedidas por un plazo medio de 8 años y a un precio medio de 62.839 €.

En junio de 2021 entró 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 y pago del IBI) para incentivar el alquiler de viviendas vacías entre los particulares. Durante el año 2022 se han gestionado 386 viviendas, formalizándose 269 nuevos contratos.

En lo que respecta a la adjudicación de viviendas a través del Reglamento de adjudicación de viviendas, al cierre del ejercicio 2022 se han formalizado 835 nuevos contratos de viviendas en alquiler y se han formalizado 95 contratos conforme a lo establecido en el Acuerdo de ordenación y homogeneización del patrimonio de la EMVS, aprobado el 9 de diciembre de 2020, para la permanencia en viviendas de la EMVS de personas vulnerables en precario. Se han renovado 21 contratos y se ha revisado la renta de 3.793 contratos de viviendas para adecuar la renta al nivel de ingresos de las familias adjudicatarias.

Además, se han formalizado nuevos contratos en alquiler en 4 locales comerciales y en 542 plazas de garaje.

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: se han realizado pagos a beneficiarios en el ARRU de C/Toledo, Conde Duque y Lavapiés por importe de 307.548,11 euros.
- Convenio para la rehabilitación de las Infraestructuras en el ARRU de Nicolás Arechavaleta: Durante el año se han continuado las obras de accesibilidad en la Calle pan y Toros y las obras de urbanización de la 4ª fase en Ciudad de los Ángeles. Se han realizado obras por importe de 2.764.554,47 euros.

- En relación al Plan Madre 18, de los 572 expedientes en fase de justificación que la EMVS tiene encargados, a lo largo del año 2022 se han revisado el 100% de los expedientes con documentación aportada (304) y se han tramitado 276 expedientes favorables por un importe de 20,5 millones de euros en subvenciones. El número de viviendas beneficiadas en este encargo es de 5.322.
- En relación al Plan Madre 2017, de los 211 expedientes en fase de justificación que la EMVS tiene encargados, durante el 2022 se han resuelto un total de 201 (95,26 %), con resultado de informe favorable 161 y desfavorable 10. Quedan actualmente pendientes de resolver 10 expedientes, sobre los que se sigue trabajando, además de los 30 que se han devuelto al AGDU para su gestión. Las subvenciones tramitadas desde la EMVS son de 9,5 millones de euros. El número de viviendas beneficiadas en este encargo es de 2.748.
- 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 han realizado pagos de ayudas concedidas a 20 expedientes para un total de 425 viviendas por importe de 837.135,42 euros.
En cuanto a las obras de urbanización en las distintas ARRUS, a lo largo del año, se han continuado las obras en el ARRU del Barrio del aeropuerto y se han iniciado en el resto de ARRUS declarados con una inversión total de 837.135,42 euros.
- Encargo para la Gestión de la Oficina Verde. Durante el año se ha continuado la labor informativa y divulgativa sobre los beneficios de la eficiencia energética en las viviendas y edificios de la ciudad de Madrid. Además, en el mes de noviembre se puso en marcha la oficina verde móvil para informar de las distintas ayudas a la rehabilitación energética por todos los distritos del municipio.

1.- Actuaciones desarrolladas por la EMVS durante 2022

Durante el año 2022 la inversión realizada en la promoción de viviendas en alquiler ha ascendido a 63.848.731,39 euros.

A 31 de diciembre de 2022 se estaba actuando en un total de 31 promociones y 2.722 viviendas.

Durante el año 2022 se han contratado e iniciado los procedimientos de licitación de 7 nuevas promociones para el inicio de 562 nuevas viviendas.

Han continuado las obras en varios proyectos financiados en ejercicios anteriores con Fondos de Reequilibrio Territorial por un importe total de 1.237.598,14 euros en los siguientes proyectos:

- Distrito Usera: Ha finalizado la rehabilitación de la Iglesia Maris Stella, con una inversión de 2.183,38 euros. La inversión total ha ascendido a 4.364.513,54 euros.
- Distrito Centro: Han continuado las obras de adecuación y rehabilitación en el colegio Antonio Moreno con una inversión total de 442.626,94 euros.
- Distrito de Villaverde: Han finalizado las obras para la reforma del auditorio de Plata y Castañar con un importe de 655.042,93 euros. La inversión total ha ascendido a 917.543,90 euros.
- Distrito de San Blas: Han finalizado las obras de remodelación del colegio Santa Marta de Babio por importe total de 137.744,89 euros. La inversión total ha ascendido a 1.372.248,05 euros.

Han continuado 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 de 2.725.156,97 euros en el ejercicio y en el ARRU de Barrio del Aeropuerto con una inversión realizada en el año de 83.779,35 euros.

Asimismo, se han iniciado las obras en los ARRUS declarados al amparo del plan 2018-2021 en los barrios de Ambroz, Gran San Blas, Poblado Dirigido de Fuencarral y Simancas por un importe de 24.822,66 euros.

También se han iniciado las obras de acondicionamientos y urbanización de los entornos donde se han construido las promociones de Nuestra Señora de los Angeles y san Francisco Javier, en el distrito de Puente de Vallecas, muy deteriorados tras las demoliciones de las antiguas colonias municipales y la construcción de los nuevos bloques. La inversión realizada en el año ha ascendido a 45.299,51 euros, estando previstos unos 3 millones de euros en la urbanización.

En el año 2021 se puso en marcha la central Térmica District Heating para el suministro de agua caliente sanitaria a calefacción a las promociones del ámbito de Nuestra señora de los Angeles y San Francisco Javier, habiendo finalizado a lo largo del año 2022 las obras anexas para la recogida neumática de residuos domésticos de las promociones por un importe de 158.632,68 euros.

En 2022 se han adquirido 23 viviendas en el mercado secundario por un importe de 4.450.259,03 euros, otras 7 viviendas se han adquirido a la SAREB por un importe de 1.128.100,01 euros, se han efectuado reparaciones en viviendas adquiridas en ejercicios anteriores, principalmente en las viviendas adquiridas a la Seguridad Social en 2021, por un importe de 781.406,55 euros y se han recuperado 6 viviendas vendidas en ejercicios anteriores por resoluciones de contratos por impagos de los adjudicatarios, por un importe de 234.158,19 euros. El importe total del ejercicio en adquisiciones de viviendas ha ascendido a 6.593.923,78 euros

Además, en el mes de junio de 2022 se firmó con la SAREB un convenio de cesión en usufructo de 42 viviendas por un plazo de 4 años, de las cuales, 24 se encontraban desocupadas y 18 ocupadas pendientes de regularizar su situación.

El Ayuntamiento de Madrid ha cedido gratuitamente en 2022 la parcela Carabanchel 4.8.2d valorada en un importe de 1.316.805,66 euros para la construcción de 35 nuevas viviendas.

Por la gestión de ayudas a la rehabilitación, la EMVS ha recibido a lo largo del año un total de 594.054,08 euros.

Hay que destacar la continuación del Plan Reviva, con la incorporación de 48 nuevas viviendas al Plan en el ejercicio 2022, con un total de 72 viviendas al cierre del ejercicio. Además, permanece otras 46 viviendas en estudio para su incorporación.

Al cierre del ejercicio 2021 el patrimonio de la Sociedad está constituido por 7.695 viviendas, de las cuales, 6.885 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, además de 7.464 plazas de garaje y 204 locales comerciales.

Las ayudas concedidas a los inquilinos de viviendas de la EMVS han ascendido a 14.398.430,47 euros como diferencia entre la renta objetiva de vivienda protegida y la renta que abonan en función del nivel de ingresos de las unidades familiares.

Durante el año 2022 se ha puesto en marcha el teletrabajo en la Sociedad, aprobándose las bases mediante la firma del "Acuerdo de criterios para la prestación de servicios en régimen de teletrabajo en la EMVS".

3.- Resultado Económico de la Sociedad

El resultado Económico del Ejercicio 2022 ha arrojado un Beneficio de 17.914.145,21 euros.

La cifra de negocios de la Sociedad ha sido de 16.569.288,72 euros y engloba los siguientes conceptos:

Actividades	2022
Alquileres	15.966.133,60
Prestación de servicios	603.155,12
Total	16.569.288,72

Los ingresos por arrendamiento han ascendido a 15.966.133,60 euros, lo que supone un 24,77% más que el ejercicio anterior. El número de viviendas con contratos formalizados asciende a 6.885 al cierre del ejercicio, frente a 6.423 viviendas con contratos formalizados a cierre del año 2021.

El índice de morosidad de la Sociedad se ha situado en el 17,7% al cierre del ejercicio, frente al 18,2% 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 603.155,12 euros:

Facturaciones por Encargos	
Ampliación ayudas ARRUS 2013-2016	19.968,42 €
Gestión ayudas Plan Madre 2017-2018	226.000,00 €
Encargo Biblioteca Municipal San Fermín	53.424,92 €
Encargo gestión Oficina Verde	303.761,78 €
Total facturado 2022	603.155,12 €

El Ayuntamiento ha aportado a la Sociedad 58.504.650,02 en concepto de aportaciones de explotación para financiar las siguientes actuaciones:

APORTACIONES DE EXPLOTACION 2022	IMPORTE
Financiación Programas Ayuda Alquiler	46.470.000,00
Financiación mayor importe gasto alquiler	2.400.000,00
Financiación realojo núcleo chabolista "El Gallinero"	13.706,15
Financiación Oficina móvil energías renovables	200.000,00
Financiación obras de urbanización ARRUS 2018-2021	500.000,00
Financiación de las obras ARRU Nicolás Arechavaleta	5.730.203,16
Financiación Obras en el Colegio Antonio Moreno	3.190.740,71

Los gastos de funcionamiento y de gestión del patrimonio (Servicios exteriores de la cuenta de Pérdidas y ganancias) han ascendido a 20.898.300,33 euros y recoge los gastos de funcionamiento de la Sociedad y de gestión del patrimonio a lo largo del año, lo que supone un 26,6% más que el año anterior debido fundamentalmente al incremento en los gastos por reparaciones y mantenimiento de las viviendas.

Los gastos de personal han ascendido a 17.114.186,45 euros, lo que supone un 4,90% de incremento respecto al año anterior debido a la subida salarial y a un mayor número de trabajadores, pasando de 315 trabajadores y trabajadoras a 31 de diciembre de 2021 a 322 trabajadores y trabajadoras a 31 de diciembre de 2022.

Además de las aportaciones de explotación, se han recibido 118.923.447,66 euros en concepto de aportaciones de capital destinadas a financiar las siguientes actuaciones:

APORTACIONES DE CAPITAL 2022	IMPORTES
Ayto. Financiación promoción de edificios en alquiler	101.606.642,00
Adquisiciones de Viviendas Realojos Cañada Real	16.000.000,00
Cesiones gratuitas de terrenos	1.316.805,66

El Beneficio de la empresa presupuestado para el año 2022 era de 4.091.587,36 euros, habiéndose cerrado el ejercicio con un beneficio de 17.914.145,21 euros debido a un menor gasto en los servicios exteriores y en la amortización de las inversiones inmobiliarias respecto a lo presupuestado inicialmente.

3.- Evolución previsible de la Sociedad

El presupuesto para el año 2022 se ha prorrogado para el ejercicio 2023 mediante Acuerdo de 29 de diciembre de 2022 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.

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

Con la aprobación de la prórroga del presupuesto del año 2002 para el año 2023, 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 trabaja en la consecución de los objetivos marcados, tanto por el Ayuntamiento de Madrid como por la propia dirección de la EMVS, consistentes en la construcción de edificios de consumo de energía casi nula, al objeto de luchar contra la pobreza energética y reducir al máximo las emisiones de CO₂ de nuestros edificios.

Para ello se realizan estudios y propuestas para los nuevos proyectos, apoyándose en cuatro pilares fundamentales:

1. Medidas pasivas: propuestas de homogeneización de soluciones constructivas en cuanto a aislamientos, sistemas, carpinterías, vidrios, etc. que mejoren el comportamiento térmico y la estanqueidad de edificio. Esto repercute en la reducción de pérdidas energéticas a través de la envolvente y en la mejora de confort interior.
2. Medidas activas: implantación de sistemas de instalaciones de alto rendimiento energético de climatización, producción de ACS y ventilación, con la tecnología más eficiente y puntera existente en el mercado. Se proponen sistemas de generación de calor por aerotermia, que tiene la consideración de energía renovable, y se implementan sistemas de recuperación de calor, para asegurar una ventilación de las estancias minimizando las pérdidas de calor asociadas. Para



conseguir estos objetivos se mantienen reuniones con fabricantes, instaladores e ingenierías, que permiten decidir y valorar las mejores propuestas.

3. Medidas de optimización: con el fin de realizar un seguimiento, mejora continua y optimización del funcionamiento de las instalaciones, se implementan sistemas de monitorización en el 100% de las viviendas. De esta forma, además, de asegurar el adecuado uso que realiza cada vecino de la instalación, sirve como aprendizaje sobre cuáles son las instalaciones y sistemas más eficientes, lo que permite incorporarlos en promociones futuras y facilitar las labores de mantenimiento.

4. Energías Renovables: instalación de paneles solares fotovoltaicos en la modalidad de autoconsumo con compensación de excedentes. Se aprovecha la energía renovable proveniente del sol para producir energía eléctrica para cubrir al menos un 80% del consumo eléctrico anual de las instalaciones comunes de cada una de las promociones. Esto, además de producir ahorros sustanciales, evita importantes emisiones de CO2 a la atmósfera.

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

- En la incorporación en alguno de los edificios a desarrollar de sistemas industrializados de construcción con el fin de reducir drásticamente los plazos de construcción, para intentar acotar costes y reparaciones de posventa.
- En la gestión y coordinación, a nivel administrativo y técnico, en el proyecto europeo de I+D+i como el SUNHORIZON cuyo objetivo es contribuir al desarrollo tecnológico que permite una gestión más eficiente de la energía para abastecer la demanda de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria para rehabilitación de edificios.

Se ha finalizado el desarrollo de un demostrador real en el edificio de la calle Tres Peces 9 donde la inclusión de este Proyecto Europeo implica una mejora evidente en las instalaciones, en términos de ahorro energético y confort.

- En el impulso de un proyecto de innovación para la Digitalización y Gestión Inteligente de la energía, el cual pretende mejorar los actuales desarrollos realizados sobre monitorización y control de activos creando una plataforma integradora de datos que además contenga el modelo BIM de los activos. Y de esta forma lograr una correcta, eficiente y efectiva gestión patrimonial como propietarios y gestores del parque público social.

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.



III. INFORME DE VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA (EINF)

“INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA (EINF)”

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 2022, de la *Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A.* (en adelante la *Sociedad*)

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 de este, es responsabilidad de los *Administradores* de la *Sociedad* 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 *Sociedad* 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*”



III. INFORME DE VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA (EINF)

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 (NICCC 1) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de la calidad que 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:



III. INFORME DE VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA (EINF)

- 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 2022* 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 2022*.
- 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 2022*.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el *EINF* del *ejercicio 2022* 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 *Sociedad* correspondiente al ejercicio anual finalizado el *31 de diciembre de 2022* 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*.



Teléfonos: +(34) 91 04 06 018 *Madrid* - +(34) 951 66 78 68 *Andalucía*

www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

III. INFORME DE VERIFICACIÓN DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA (EINF)

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 ser adecuado para otros propósitos o jurisdicciones.

En *Marbella (Málaga)*, a 24 de febrero de 2023

BS Audit

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



Fdo: D. Óscar Sánchez Carmona

Socio **BS Audit**

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

C/ Miguel Ángel Catalán Sañudo, Local 10
29603 Marbella (Málaga)



IV. ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA (EINF)

ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

1.- MODELO DE NEGOCIO	2
2.- CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES	6
3.- CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL	9
4.- RESPETO DE LOS DERECHOS HUMANOS	20
5.- LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO	21
6.- SOCIEDAD	24
CRITERIOS DE ELABORACIÓN	35



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.

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 con las excepciones recogidas en el Acuerdo de fecha 23 de octubre de 2015 adoptado por la Comisión Permanente Ordinaria de Participación Ciudadana.

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 mayores dificultades 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 trata de 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 carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades 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 por el 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 pago que 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 continuado desarrollando el proyecto europeo de I+D+i SUNHORIZON. Para ello, en el año 2021 finalizó 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. Este proyecto servirá de base de aplicación en nuevas actuaciones de Rehabilitación que se desarrollen en la Sociedad.

También siguiendo esos objetivos se ha puesto en funcionamiento el proyecto District Heating en las Colonias de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles en el distrito de Puente de Vallecas, por el cual se 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 ha comenzado 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 produce es 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). Para disminuir lo más posible este impacto, la Sociedad tiene formalizado un contrato de renting para el uso de 10 vehículos eléctricos como medio de transporte en las visitas de obra y a las diferentes promociones en alquiler.

La Sociedad prevé que este impacto se vea reducido también tras la implantación del teletrabajo de manera que el personal pueda teletrabajar un máximo de dos días a la semana.

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, facturaciones...).

En el mes de septiembre de 2022 se firmó el Acuerdo para la prestación de servicios en régimen de teletrabajo en la EMVS y se ha ido imponiendo una forma de trabajo más eficiente en cuanto al uso del papel.

El gasto en material de oficina se mantiene en los mismos niveles que en 2020 aun a pesar del incremento de precios y el incremento en el número de personas trabajadoras en la EMVS.

Consumo de energía eléctrica

Los trabajos realizados en la sede de la EMVS dirigidos a reducir los consumos energéticos del edificio se desarrollaron entre los años 2020 y 2021 y consistieron en la renovación de las instalaciones existentes, originales de la rehabilitación en 1992 y por tanto con una antigüedad de 20 años. Se sustituyeron las máquinas enfriadoras por bombas de calor y las luminarias y falsos techos de todo el edificio por iluminación Led y falsos techos con aislamiento. La inversión total ascendió a 316.505,39 €.

Durante el año 2022 y siguiendo las recomendaciones del Ayuntamiento de Madrid, la calefacción y la luz se encienden a las 7:00 de la mañana, apagándose la calefacción a las 15:00 horas y la luz a las 17:00 horas. La temperatura durante la jornada laboral no pasa de los 19 grados en los meses de invierno y 27 en los meses de verano.

Estas actuaciones han conseguido un ahorro en 2022 del 14% respecto a los consumos del año 2020 incluso con los incrementos de precios de la energía soportados durante el año 2022.

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 2022, la Sociedad cuenta con una plantilla compuesta por 322 empleados, de los que un 30 % son hombres y el 70% mujeres.

La distribución por grupos de edades es la siguiente:

Número total de efectivos	322
Hombres	97
Mujeres	225

	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	12	27	43	173	58	9	322



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

Categoría profesional	2022		
	Hombres	Mujeres	Total
Grupo 0 Nivel 1	2	4	6
Grupo 1 Nivel 2	11	9	20
Grupo 1 Nivel 3	7	10	17
Grupo 1 Nivel 4	15	28	43
Grupo 1 Nivel 5	21	22	43
Grupo 2 Nivel 6	9	33	42
Grupo 2 Nivel 7.1	9	40	49
Grupo 2 Nivel 7	13	74	87
Grupo 2 Nivel 8	7	4	11
Grupo 3 Nivel 9	3	1	4
Total	97	225	322

	2022		
	Hombres	Mujeres	Total
FIJO	66	163	229
NO FIJO	31	62	93

Remuneraciones de la Plantilla

Las retribuciones medias por categoría profesional, incluyendo 8 miembros del consejo de Administración y 2 de alta dirección han sido los siguientes:

Grupo de Personal	Número de efectivos a fin de trimestre vencido	Importe de retribuciones ejecutadas a fin trimestre vencido por Grupos				
		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	199.304,64	0,00	0,00	0,00	199.304,64
Resto de personal directivo	6	571.087,19	0,00	0,00	0,00	571.087,19
Laboral contrato indefinido	223	9.400.294,77	0,00	0,00	0,00	9.400.294,77
Laboral duración determinada	93	2.836.377,13	0,00	0,00	18.613,94	2.854.991,07
Otro personal	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total (5)	332	13.007.063,73	0,00	0,00	18.613,94	13.025.677,67

Los gastos comunes sin distribuir por categorías han sido los siguientes:

Concepto	Importe ejecutado a fin trimestre vencido
Acción Social	387.896,27
Seguridad Social	3.700.612,51
Total Gastos Comunes (6)	4.088.508,78

Remuneraciones de los consejeros

Según el Acuerdo, de fecha 23 de octubre de 2015, adoptado por la Comisión de Permanente Ordinaria de Participación Ciudadana, Transparencia y Gobierno Abierto, las retribuciones de los miembros del Pleno que opten por el sistema de asistencia a órganos colegiados del Ayuntamiento percibirán la cantidad de 393,55 euros si se trata de la concurrencia a un Consejo de Administración de una empresa de capital exclusivamente público o mixta. Este importe, actualizado en base a los establecido en la Ley General de Presupuestos de cada uno de los años transcurridos desde su aprobación supone un importe de 427,07 euros por la asistencia a cada uno de los Consejos de Administración durante el año 2022.

La composición del consejo de administración es la siguiente:

Consejo de Administracion	2022	2021
Hombres	7	6
Mujeres	2	3

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2022 y 2021 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:

2022	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración		1.708,28
Alta dirección	199.304,64	

La Alta Dirección está compuesta por dos personas, un Consejero Delegado y un Gerente



Análisis de la brecha salarial

La brecha salarial correspondiente al año 2022, 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 2022
Brecha salarial ajustada	0,87%

Políticas de desconexión laboral

La Sociedad no dispone de políticas de desconexión laboral.

Empleados con discapacidad

En 2022, la Sociedad contaba con 14 personas con discapacidad integradas en su equipo.

	2022			2021		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Nº de Trabajadores con discapacidad superior al 33%	1	13	14		11	11

Organización del tiempo de trabajo

La organización del tiempo de trabajo en la Sociedad se apoya en la legislación vigente en 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 la Empresa con el conjunto de sus trabajadores. Todos los empleados de la empresa están cubiertos por el Convenio Colectivo, excepto el personal de Alta Dirección.
- 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 2022 han sido de 27.867 horas, de una jornada total anual de 504.252 horas, lo que supone un porcentaje de absentismo del 5,52%.

	Año 2022
Horas absentismo	27.867
Jornada total anual	504.252

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 Plan de Igualdad.

Algunas de las medidas más destacadas que se incluyen en la política de conciliación 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.

Salud y Seguridad

Política de Prevención

La Dirección de la empresa ha definido la Política de Seguridad apropiada a la naturaleza, 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 actuación en política de Seguridad y Salud Laboral:

- Cumplir y hacer cumplir en todo momento las exigencias de la legislación y la normativa de Seguridad vigente.
- Tomar todas las medidas necesarias para prevenir accidentes y enfermedades profesionales, eliminando riesgos.
- Proporcionar la formación adecuada a nuestros trabajadores para fomentar la concienciación y responsabilidad respecto a los riesgos laborales.
- Promoción de la mejora continuada de las condiciones de trabajo, así como medidas de prevención primarias, basadas en la evaluación de riesgos, incluidos los psicosociales y procedimientos de prevención y resolución de situaciones de acoso y violencia.
- Compromiso de prevención de los comportamientos constitutivos de acoso y de actuar frente a las reclamaciones que puedan producirse, de acuerdo con los principios declarados en el "Protocolo de Actuación frente al acoso en el entorno laboral".
- Trabajar con nuestros suministradores en la mejora de sus productos y en su adecuación a la política de Prevención de Riesgos de la Empresa.
- 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.
- Disponer de procedimientos de actuación en caso de accidente que pueda tener consecuencias en la Seguridad y Salud de nuestros trabajadores. Con especial atención a 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 para llevar 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 auditorías de seguridad realizadas.
- Desarrollar, aplicar y mantener un modelo de gestión de la prevención destinado a la 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 Psicología Aplicada, Higiene Industrial y Medicina del Trabajo.

Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales

Durante 2022 el número de accidentes laborales en la jornada laboral, sufridos por personas trabajadoras de la Sociedad ha ascendido a cinco (dos de ellos con baja médica sufridos por mujeres y otros dos sin baja, una mujer y un hombre) , se incluye un proceso de AT no ocurrido en el periodo comprendido entre el 01/01/2022 y el 31/12/2022 pero que cursa o permanece de baja durante el mismo.

En cuanto a los accidentes de trabajo “In itinere” se han producido cuatro (dos de ellos con baja médica, una mujer y un hombre y otros dos sin baja médica sufridos por dos mujeres).

Datos obtenidos desde 01/01/2022 hasta 31/12/2022.

Índices	Mujeres	Hombres
Incidencia	18,22	10,28
Frecuencia	10,12	5,71
Absoluto de Frecuencia	15,19	11,42
Gravedad	0,21	0,43
Duración media de las bajas	20,75	75,00

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 planteó la necesidad de elaborar un Plan de Formación 2021-2022 que integrase toda una serie de acciones formativas bien coordinadas.

De esta forma, el Plan de formación para los años 2021-2022 estaba compuesto por los siguientes cursos:

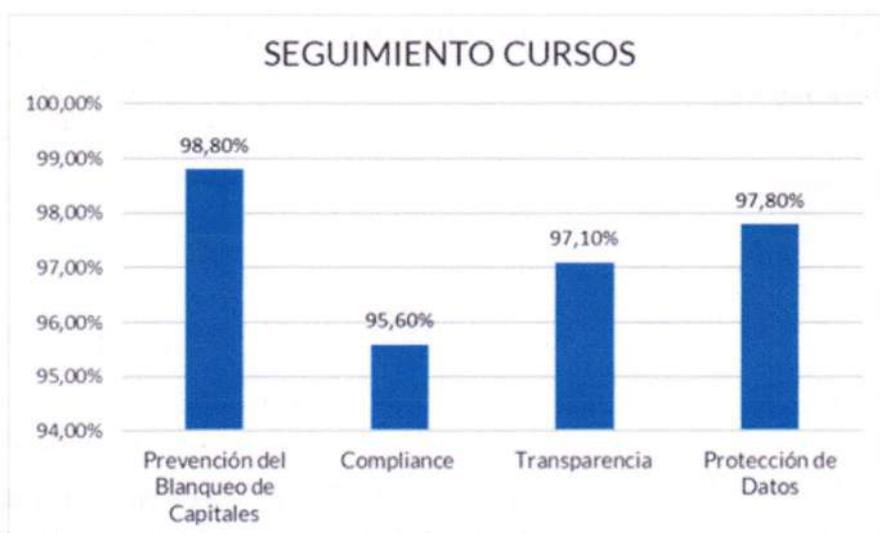
- Curso de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo.
- Curso de Protección de Datos.
- Curso de Transparencia.
- Curso de Cumplimiento Normativo

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).

Durante el año 2021 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 en el año 2021 (sólo para los niveles Medio y Alto y el personal de nivel Bajo adscrito a la Dirección de Administración y Finanzas). Los Módulos II y III de estos cursos se han llevado a cabo durante el año 2022.

La formación del personal en estas materias relacionadas con la protección de los datos personales, la transparencia, el cumplimiento normativo, y la prevención del blanqueo de capitales constituye un eficaz control de prevención de riesgos, ya que ayuda a que los miembros de la organización conozcan las pautas con las que deben actuar y sean conscientes de las consecuencias de los incumplimientos.

De los datos que se adjuntan, relativos a los cursos impartidos, se observa que un 97,13% de la plantilla finalizó con éxito las formaciones realizadas.



Además, el Convenio Colectivo recoge en su artículo 22 que la empresa, a través del departamento de relaciones laborales, promueve la realización de cursos y acciones diversas de formación dirigidos a todo el personal de la EMVS y para lo cual destina el 1% de la masa salarial del año anterior.

Durante el año 2022 se han realizado un total de 55 cursos, para los cuales la EMVS ha realizado un gasto de 49.148,44 euros

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.

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 2022, 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.

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.

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 establece 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 hay 12 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...

En este sentido se ha trabajado en la desagregación de datos por género de solicitudes y adjudicaciones.

A nivel de solicitantes, de 35.480 inscritos en octubre de 2022 la distribución por géneros es la siguiente:

Hombres.	12.762
Mujeres.	22.703
Sin datos	15

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. En 2022 han percibido la Ayuda para Familiares Discapacitados (art. 27) 12 trabajadores/as, de las cuales 9 son mujeres y 3 hombres.

Durante el año 2022 se ha tramitado un permiso de paternidad que la empresa complementa con un permiso retribuido de cuatro semanas más que alcanza ocho semanas en el caso de permiso de maternidad para la mujer trabajadora.

En 2022, 43 personas trabajadoras con hijos/as, descendientes o personas sujetas a su tutela o acogimiento de hasta 12 años de edad, han solicitado adelantar en una hora su horario de salida

durante los periodos comprendidos entre el 1 y el 15 de junio, así como del 16 al 30 de septiembre (art. 8.C), de las cuales 30 son mujeres y 13 hombres.

En cuanto a otras circunstancias en la EMVS:

- Pluriempleo: 3 hombres y 2 mujeres (se consigna el dato de las personas trabajadoras que tienen concedida la compatibilidad de una segunda actividad)
- Paternidad/ Maternidad a tiempo parcial: 3 hombres y 1 mujer (Se consigna maternidad/paternidad en 2022)
- Reducción de Jornada para atender a un menor o familiar: 1 mujer (de enero a septiembre de 2022)
- Permiso sin sueldo: 3 mujeres

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 redundan 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 en la 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 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 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

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 y de Conducta 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.

El Programa o Modelo de Cumplimiento Normativo o Compliance de la EMVS está formado por el Mapa de Prevención de Riesgos Penales, el Código Ético y de Conducta y el Reglamento del Canal de Denuncias, aprobado por el Consejo de Administración en abril de 2019, y por 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 Directora de Transparencia, Cumplimiento y Protección de Datos.

Además, el 27 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración ha aprobado una serie de Políticas y procedimientos que también forman parte del Modelo de Compliance de esta empresa:

- Política de Compliance. Código de Normas y Buenas Prácticas para la seguridad de la información y la protección de datos.
- Política de prevención del Blanqueo de Capitales y financiación del terrorismo. Actualización del manual de prevención del blanqueo de Capitales.
- Política de Transparencia. Procedimientos de publicidad activa y pasiva.
- Política de protección de datos. Procedimientos para la gestión del tratamiento de datos personales. Procedimiento para la atención de solicitudes de ejercicio de derechos.
- Política de Seguridad de Información. Procedimiento para la gestión de incidentes de seguridad.
- Política de conflicto de intereses

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 a la corrupción.

Ante las modificaciones introducidas por la Ley Orgánica 10/2022, de 6 de septiembre, de garantía integral de libertad sexual, que ha reformado el Código Penal en lo que respecta al régimen de responsabilidad penal de las personas jurídicas, incluyendo algunas conductas vinculadas con los delitos contra la integridad moral (trato degradante o actos hostiles y degradantes) artículo 173.1 CP, delitos de acoso sexual, artículo 184.5 CP, delito de descubrimiento y revelación de secretos, artículo 197 quinquies, y el delito contra los derechos de los ciudadanos extranjeros, artículo 318 bis 5, se ha actualizado el Mapa de Riesgos para la Prevención de Delitos Penales de la EMVS, introduciendo los controles necesarios para prevenir y mitigar los riesgos de su comisión, debiendo ser aprobado por el Consejo de Administración.

En cuanto al Canal de Denuncias de la EMVS, cuyo Reglamento fue aprobado por el Consejo de Administración el 9 de diciembre de 2020 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, se 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.

El Comité de Ética y Cumplimiento de la EMVS, como órgano de supervisión y control del Programa de Compliance de esta empresa, ha celebrado nueve sesiones (cuatro sesiones ordinarias y cinco sesiones extraordinarias) durante el año 2022 en las siguientes fechas:

- 16 de marzo
- 23 de marzo
- 30 de mayo
- 5 de julio
- 13 de julio
- 7 de septiembre
- 12 de septiembre
- 20 de septiembre
- 20 de diciembre

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

Durante el transcurso de este año 2022, a través del Canal de Denuncias, el Comité de Ética y Cumplimiento ha recibido cuatro denuncias, de las cuales ha tramitado los expedientes nº 01/2022 y 02/2022, y ha abierto los procedimientos 01/2022 y 02/2022 para su análisis y valoración.

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

En este sentido, durante el año 2022 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, dándose cuenta al consejo de Administración en el mes de enero de 2023, y se ha iniciado la cumplimentación de los formularios de identificación de clientes en cada uno de los contratos formalizados en alquiler. Además, se ha realizado una auditoría interna con las distintas Direcciones para comprobar los niveles de Riesgos y tomar las medidas oportunas de cara a la realización de una auditoría externa el próximo año que evalúe el grado de cumplimiento de la EMVS.

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.

A) 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.

Durante el año 2022 se han adjudicado un total de 90 contratos con la siguiente tipología:

CONTRATOS ADJUDICADOS 2022	
Obras	36
Servicios	32
Suministros	22
TOTAL	90

B) Consumidores

1.- Política de transparencia

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 cuenta con la Dirección 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.

La Sección de Transparencia gestiona la obligación legal (Ley 10/2019, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid) que tiene la Empresa respecto a su publicidad activa y pasiva.

En cuanto a la publicidad activa, cuenta con un Portal de Transparencia (en adelante Portal) en el que publica y mantiene actualizada la información relevante de la Empresa. Dicho Portal se encuentra estructurado mostrando 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, y política de privacidad. Atendiendo a lo indicado en el art. 29 de la Ley, toda la información se publica en formatos abiertos y reutilizables, con mecanismos de acceso rápido y de fácil comprensión, información actualizada de forma continua y con mecanismos de alertas sobre la información que se ha actualizado.

El trabajo en materia de publicidad activa se centra en la revisión y/o solicitud de la documentación que las distintas Direcciones envían a Transparencia cada vez que se produzca un cambio reseñable

en su gestión y que desde la DTCPD publicamos en el Portal. 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 suelos.

También colaboramos con el Ayuntamiento, incorporado y actualizado, en su Catálogo de Datos Abiertos, información en la categoría de Vivienda, los perfiles del solicitante, las viviendas en alquiler adjudicadas y las viviendas promovidas y rehabilitadas por la EMVS desde su creación hasta la actualidad.

Respecto a la publicidad pasiva, el derecho de acceso a la información pública se gestiona desde la sección de Transparencia elaborado las propuestas para la resolución de las mismas, en coordinación con las Direcciones 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.

Este año se han recibido 24 solicitudes de acceso a la información pública, de las cuales se han resuelto 21, al resultar improcedentes 3 de ellas (la EMVS no era competente para poder dar respuesta a las solicitudes de información planteadas). Prácticamente se ha duplicado la gestión y resolución de las solicitudes respecto al año anterior, que fueron 11 las resoluciones gestionadas.

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 las solicitudes se reparten, principalmente, entre políticas y datos de vivienda, proyectos e información de viviendas vendidas.



2.- Política de Protección de Datos

En materia de protección de datos, las actuaciones realizadas por la Dirección pueden englobarse en cuatro grandes bloques:

- Gestión del tratamiento de datos personales
- Tramitación de las solicitudes de ejercicio de derechos
- Elaboración de las propuestas de políticas y procedimientos
- Participación en el Comité de Seguridad de la Información

En lo relativo a la Gestión del Tratamiento de Datos Personales cabe diferenciar entre las actuaciones en las que la EMVS es Responsable del Tratamiento y aquellas en las que actúa como Encargada del mismo. En este apartado describiremos las actuaciones realizadas por la EMVS como responsable de Tratamiento.

Al implementarse la nueva operación o la actualización de una ya existente, se ha incluido toda la información relevante en el Registro de Actividades de Tratamiento (RAT), conforme a lo establecido en el artículo 30 del Reglamento General de Protección de Datos (RGPD):

- Se ha llevado a cabo una revisión continuada de las actividades de tratamiento, con la consiguiente actualización del Registro, a partir de la información obtenida.

Algunos ejemplos de ello son:

- RT-00/01/04 Identificación y control de presencia del personal de la EMVS
- RT-02/02/01 Comercialización de locales y/o plazas de garaje de la EMVS
- RT-03/01/03 Atención personalizada
- RT-05/01/01 Servicio de garantía por desperfectos de obra en inmuebles de la EMVS
- RT-08/00/01 -Representación
- RT-08/00/02 Autorización a consultar a Administraciones y Organismos Públicos

- Además, se ha ampliado el Registro con la incorporación de operaciones de tratamiento que, tratándose de actuaciones que ya se realizaban en la Empresa, no se encontraban reflejadas en el mismo:

- RT-03/03/02 Servicio de apoyo, prevención, intervención y mediación de la convivencia comunitaria en viviendas de la EMVS
- RT-04/00/02 Identificación y conocimiento de datos de clientes de la EMVS

- Se ha mantenido actualizado tanto en la INTRANET como en la web corporativa. En esta última no se incluye el RAT íntegro, sino que se publica un cuadrante resumen del Registro en formato reutilizable.

La publicación de este resumen en el portal de transparencia pretende facilitar a la ciudadanía la comprensión de las actuaciones de la EMVS en cumplimiento de la legislación vigente en materia de protección de datos personales.

En esta misma línea, se publica la Política de Privacidad en la web corporativa, pudiéndose acceder desde el portal de transparencia y desde la parte inferior de cada página. En este año, se han realizado mejoras en sus contenidos.

Otra de las tareas acometidas con regularidad, en este periodo, ha sido la revisión y actualización de las Cláusulas de Privacidad, tanto en soporte papel como en soporte digital.

En soporte papel:

Se han revisado los textos informativos relativos al tratamiento de datos personales (cláusulas de privacidad) de los formularios de atención ciudadana y gestión de vivienda, y se han elaborado para nuevas actividades de tratamiento del departamento de Recursos Humanos y de la Dirección de Administración y Finanzas.

En soporte digital:

Se han actualizado las cláusulas de privacidad en los correos electrónicos corporativos.

Como regla general, ante las operaciones de tratamiento nuevas o en las que se ha producido alguna modificación importante en este período, se ha realizado un Análisis de los Riesgos para los derechos y libertades de los afectados inherentes al tratamiento de dichos datos y se han aplicado las medidas de seguridad adecuadas para mitigarlos.

3.- Sistema de sugerencias y reclamaciones

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.

Los canales empleados durante 2022 han sido fundamentalmente a través de la web.

Canal	núm.	%
Web	4.376	99,79%
Presencial	8	0,18%
Buzón de voz	1	0,02%
Total	4.385	100%

Respecto al origen de las 4.385 peticiones, la mayoría (98,70 %) se ha recibido directamente en la EMVS por parte los particulares, y sólo un 1,30 % nos ha sido derivado desde el Buzón de Sugerencias y Reclamaciones del Ayuntamiento de Madrid.

Origen	núm.	%
Ayto. SYR	57	1,30%
EMVS Direccion email	9	0,21%
EMVS Dirección voz	1	0,02%
EMVS Registro	8	0,18%
EMVS Web	4.310	98,29%
Total general	4.385	100%

El uso de la Aplicación “Consultas Generales”, permite a la EMVS desarrollar la labor de recepción y tratamiento de estas cuestiones, mediante estudios cualitativo y cuantitativo. Esto nos da la posibilidad, juntamente con el resto de Las direcciones de la EMVS, de explotar la información obtenida para -no sólo- mejorar los tiempos de respuesta, sino la calidad de ésta.

La prioridad de la EMVS es facilitar el acceso a la información, para ello en 2022 se modificó el formulario de la web haciéndolo más sencillo y accesible para la ciudadanía. Además, se incorporaron nuevos campos para segmentar por edad y género nuestros públicos de interés.

Los tiempos de respuesta por meses han sido los siguientes:

2022	recibidas	<15 DÍAS	>15 DÍAS	>30 DÍAS	>60 DÍAS	<15 DÍAS %	>15 DÍAS %	>30 DÍAS %	>60 DÍAS %
Enero	505	498	7	0	0	98,61%	1,39%	0,00%	0,00%
Febrero	339	339	0	0	0	100%	0,00%	0,00%	0,00%
Marzo	489	482	7	0	0	98,57%	1,43%	0,00%	0,00%
Abril	347	344	3	0	0	99,14%	0,86%	0,00%	0,00%
Mayo	383	376	7	0	0	98,17%	1,83%	0,00%	0,00%
Junio	348	341	7	0	0	97,99%	2,01%	0,00%	0,00%
Julio	243	238	5	0	0	97,94%	2,06%	0,00%	0,00%
Agosto	275	274	1	0	0	99,64%	0,36%	0,00%	0,00%
Septiembre	377	367	10	1	0	97,35%	2,65%	0,27%	0,00%
Octubre	409	402	7	0	0	98,29%	1,71%	0,00%	0,00%
Noviembre	400	383	17	1	0	95,75%	4,25%	0,25%	0,00%
Diciembre	270	264	6	0	0	97,78%	2,22%	0,00%	0,00%

Respecto al año anterior las Consultas Generales se han incrementado en 818, mientras que las Sugerencias y Reclamaciones recibidas desde el Ayuntamiento han descendido en -232. Cabría pensar que ello se debe al mejor conocimiento por parte de la ciudadanía del canal habilitado en la web de la EMVS en la que también se han multiplicado el número de vistas.

El cumplimiento de la Carta de Servicios ha sido del 100 %, lo que pone de manifiesto que los cambios en descriptores y procedimientos de trabajo han resultado efectivos.

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.



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. (EMVS)

FORMULACIÓN CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2022

Y

DEL INFORME DE GESTIÓN

Formulación del **BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Y MEMORIA** correspondientes al ejercicio 2022 desarrollado en páginas 1 a 57, **INFORME DE GESTIÓN** del ejercicio 2022, incluido en las páginas 1 a 8 y del **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 Anierte Rueda

Consejero

D. Paloma García Romero

Consejera

D. Aránzazu Purificación Cabello López

Consejera

D. José Luis Nieto Bueno

Consejero

D. Jose Manuel Calvo del Olmo

Consejero

De todo lo que doy fe y certifico como: **SECRETARIO DEL CONSEJO**, en Madrid a 17 de febrero de 2023.

D. Carlos Medina Martínez

Secretario



BS
Audit

ESPECIALISTA SECTOR PÚBLICO

OFICINA MADRID

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

OFICINA ANDALUCÍA

C/ Miguel Ángel Catalán Sañudo, Local 10
29603 Marbella (Málaga) - Tlf: (+34) 951 66 78 68

www.bsaudit.eu 