

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA, CELEBRADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., EL DÍA 19 DE JUNIO DE 2013.

ASISTENTES

Presidenta

Dña. M^a de la Paz González García

Consejero Delegado

D. Fermín Oslé Uranga

Consejeros

D. Juan José de Gracia Gonzalo

Dña. Elena Sánchez Gallar

D. Santiago Ruedas Arteaga

D. Alfonso Vázquez Fraile

Dña. Blanca Moltó Blasco

D. Francisco Nogales Caballero

D. Luis. Mariano Palacios Pérez

Vicesecretario

D. Pablo Olangua Fernández

Directora General de Producción

Dña. Mercedes Jack Páramo

Jefe de Servicio Jurídico de Empresas Públicas y Organismos
Autónomos

Dña. Laura Varea Mosquera

En Madrid, siendo las dieciséis horas y cinco minutos, del día diecinueve de Junio dos mil trece, se reúnen los Sres. Consejeros que figuran al comienzo de este acta, componentes del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., en los locales de la misma, situados en Madrid, calle Palos de la

Frontera nº 13, bajo la Presidencia de Dña. M^a de la Paz González García, con el fin de celebrar sesión ordinaria de dicho Consejo, para la adopción de los acuerdos y tratamiento de los temas que se señalan en el Orden del Día, unido a la correspondiente convocatoria.

Asisten, asimismo, D. Rafael Requena Castañol (Director de Servicios Jurídicos y Suelo) y Dña. M^a Jesús Muradas García (representante del Comité de Empresa).

1º.- Lectura y aprobación del acta de la sesión de 16 de Mayo de 2013.

Preguntados los Sres. Consejeros por si desean realizar alguna observación a las actas, no se hace ninguna, por lo que sometido a votación se aprueba por unanimidad, el acta de la sesión ordinaria de 16 de Mayo de 2013.

2º.- Dar cuenta del proceso de enajenación de inmuebles propiedad de la EMVS, S.A.

Toma la palabra el Consejero Delegado, para explicar que el pasado 3 de Mayo la EMVS publicó en prensa un anuncio de venta de 18 de sus promociones en régimen de arrendamiento con opción a compra. El procedimiento preveía un plazo de presentación de ofertas que finalizaba el 17 de Mayo de 2013. Igualmente se publicaron en el perfil de contratante de la página Web de la EMVS las condiciones y requisitos a los que quedaba sujeta la enajenación de las promociones. Terminado el plazo mencionado se recibieron cuatro ofertas y una carta mostrando interés por el proceso de un fondo de inversión, tras lo cual se iniciaron las correspondientes negociaciones con los interesados cuyas ofertas resultaban más adecuadas para los intereses de la EMVS, con objeto de realizar una valoración adecuada de todas las ofertas presentadas.

Como consecuencia de la negociación, tres de los distintos ofertantes han llevado a cabo distintas modificaciones respecto a las ofertas iniciales, que afectaban no sólo al precio de la transacción, sino también a diversos elementos de las mismas, como condiciones, plazos, forma de pago y garantías. Con el fin de fijar posiciones y el grado de compromiso de los tres ofertantes que hicieron mejoras en sus propuestas iniciales, el 5 de Junio de 2013 se solicitó a los mismos que formularan su oferta definitiva y vinculante, dándoles un plazo que finalizó el pasado Viernes, 14 de Junio.

Es importante señalar que la EMVS, como Sociedad Mercantil, puede a través de los órganos competentes llevar a cabo los negocios jurídicos patrimoniales que considere

oportuno, como cualquier otro sujeto de Derecho privado. Así el procedimiento de enajenación no está sometido a ningún requisito reglado, como sí sucede en las enajenaciones patrimoniales que llevan a cabo las Administraciones Públicas; es decir no es preciso que se lleven a cabo procedimiento concreto y reglado para la enajenación de estos inmuebles; si bien con el fin de dar mayor publicidad, concurrencia y transparencia al proceso, se ha seguido el procedimiento explicado sin que el mismo obedezca a una exigencia legal.

Debe tenerse en cuenta también las características del negocio que se pretende realizar y la necesidad de adaptarse a las reglas del mercado que existen en este tipo de procesos, así como a los posibles compradores, respetando siempre los principios de transparencia y publicidad en el proceso de enajenación y con el máximo respeto a la normativa de aplicación.

Como se ha dicho la semana pasada se recibieron las tres últimas ofertas de los licitadores y en este momento se está haciendo un análisis de las mismas.

En resumen el proceso que se ha seguido desde la primera oferta que se recibió, ha sido un proceso de concurrencia competitiva donde todos y cada uno de los ofertantes han tenido y manejado la misma información y en función de ello se ha posicionado cada uno de ellos.

En este momento las tres empresas que permanecen en el proceso y han enviado sus últimas ofertas son: AZORA con el fondo de inversión Morgan Stanley; Magic Real State y Blackstone; y por último Harbor Group, con Álvarez & Marsal. Cada una de ellas ofrece distintas condiciones y procesos que hay que analizar y valorar, ya que puede tener alguna repercusión tanto en el precio como en el resultado final del proceso.

Las ofertas iniciales en cuanto a precio fueron: el grupo Azora-Morgan Stanley 112 millones de euros; Magic Real State desde 107 a 112 millones; Lone Star, que quedó descartada ofertó 95,120 millones, y Harbor Group con Álvarez & Marsal presentó dos alternativas, una por 120 millones con un serie de condicionantes y otra sin ellos por 95 millones.

Después del proceso negociador llevado a cabo, las ofertas a día de hoy son: AZORA-Morgan Stanley con 118,5 millones de €; Magic Real State y Blackstone con 127,5 millones y Harbor Group con Álvarez & Marsal con 130 millones.

Interviene el Sr. Nogales que pregunta las razones por las que se ha descartado la oferta presentada por Lone Star, y qué hay de cierto en las cifras que por las ventas percibiría la EMVS, que aparecen en el día de hoy en el diario El País.

Le responde la Presidenta diciendo que la EMVS no controla la información que

aparece en los medios de comunicación, si bien es cierto que el periodista que ha publicado ese artículo estaba ayer en la Comisión de Urbanismo donde se dieron algunos datos, el resto de lo que ha escrito no se sabe de qué fuente procede. Lo cierto es que la viabilidad de la EMVS se basa en una serie de aspectos que se van a tratar a continuación y de los que se va a informar a los Sres. Consejeros, entre los cuales se encuentra la venta de activos que es un proceso que ya está en marcha. Por lo tanto la Dirección no va a hacer valoraciones sobre lo que publican los medios de comunicación.

El Consejero Delegado indica que puestos en contacto con Lone Star, al objeto de saber si existía posibilidad de que mejorasen su oferta para acercarla a los demás licitadores, los mismos manifestaron su voluntad de mantenerla en los mismos términos, por lo que se entendió que no se debería seguir trabajando con esta firma.

Toma la palabra el Sr. Palacios, que pregunta si le pueden concretar cuáles son los bienes objeto de esta enajenación.

Responde el Consejero Delegado que se trata de 1.860 viviendas; aproximadamente 1.200 en promociones en régimen de arrendamiento, situadas fundamentalmente entre Carabanchel, Vallecas y algún edificio en la zona centro y el resto son viviendas en régimen de alquiler con opción a compra, todas ellas con los anejos vinculados a las mismas. En cualquier caso se detallaban en el anuncio publicado el 3 de Mayo y en un anexo del Plan de Viabilidad.

Interviene la Sra. Moltó que dice que ha visto en la prensa que este concurso se había rehecho por orden de la Alcaldesa y no sabe muy bien en base a qué situaciones, que se había alargado el plazo para presentar más ofertas y que miró en el perfil de contratante de la EMVS y no aparecía la contratación y sigue sin hacerlo, y quiere saber qué pasó, que se alargó el plazo con qué procedimiento, porque la EMVS en cuanto a la preparación del contrato sí que se le aplica la Ley de contratos del sector público en cuanto a preparación y transparencia y hay informes del Secretario y este Consejo lo ha decidido varias veces, en cuanto a la preparación.

De nuevo interviene el Consejero Delegado, para decir que no ha debido explicarlo bien, ya que no se ha alargado ningún plazo, sino que se ha estado en varios procesos de negociación con los distintos ofertantes y una vez que se ha aclarado con ellos sus ofertas económicas y características de las mismas, a la hora de homogeneizar y decir que fijen sus posiciones finales a los efectos de que no son las ofertas iniciales inalterables, sino que dadas las características, este proceso es de negociación competitiva, que se establece entre los distintos ofertantes, pudiendo los mismos ir modificando las características de sus ofertas en función de las cuestiones que se han ido planteando, llegando a este momento a haber presentado sus ofertas finales. Este procedimiento no ha estado sometido a ningún requisito reglado.

Toma la palabra la Presidenta, que indica a la Sra. Moltó que respecto a las informaciones que publican los medios de comunicación debería tener la cautela de ponerlas en cuarentena y no dar carta de naturaleza a todo lo que digan. En el caso concreto de esa información a la que se ha referido, deben saber los Sres. Consejeros que los Servicios Jurídicos de la EMVS están estudiando la posibilidad de iniciar acciones legales contra el medio o el periodista que publicó esa información, ya que es rotundamente falsa.

Nuevamente interviene la Sra. Moltó que dice que la nueva Ley de arrendamientos urbanos que acaba de entrar en vigor, que trata de favorecer este tipo de enajenaciones porque todas las Empresas Municipales tienen el mismo problema, determina algo que le gustaría saber si se ha advertido a los inquilinos de la EMVS, o si se ha advertido también a los ofertantes, que es que si los contratos de alquiler no están inscritos en el Registro Mercantil antes de la venta, la empresa adjudicataria puede desahuciar los inquilinos a los tres meses. Eso lo dice la Ley, y está pensado precisamente para facilitar este tipo de operaciones. Como esto se ha producido inmediatamente después de la vigencia, pregunta si hay algún informe jurídico que hable de la transcendencia de este tipo de decisiones para los inquilinos, que se supone es a quien defiende la EMVS.

El Consejero Delegado explica que en el anuncio que se publicó se concretaba que el comprador se subroga en todos y cada uno de los contratos de alquiler, con las características que éstos tuviesen, por tanto ninguno de los inquilinos, finalizado este proceso, perderá las condiciones que tenga actualmente, es decir seguirá siendo vivienda protegida durante el tiempo que establezca el período de protección y lógicamente estará sujeto a la aprobación administrativa de la Comunidad de Madrid. Todos los licitadores conocen esta situación y en cuanto a los vecinos lo único que sucede es que ahora la EMVS es titular de estas viviendas y posteriormente lo será otro.

La Sra. Moltó replica que la Ley dice que los derechos del arrendatario sólo estarán protegidos si el contrato de arrendamiento está inscrito en el Registro.

Le responde el Consejero Delegado esto será para los nuevos contratos, por lo que si un inquilino tiene un contrato que ha firmado hace unos días con vigencia según la antigua L.A.U de cinco años, seguirá en vigor durante ese período y en las condiciones pactadas. Ésa ha sido una de las cuestiones fijadas en este proceso.

Insiste la Sra. Moltó en que si se ha preparado un informe jurídico al respecto.

El Consejero Delegado dice que todo ha sido meticulosamente estudiado por los Servicios Jurídicos de la EMVS, con el fin de que todos los vecinos mantengan las condiciones que tienen actualmente para sus viviendas.

Interviene el Sr. Palacios que expone, a la vista de lo que se ha dicho, se entiende

que por parte de la EMVS no ha habido aún aceptación de alguna de estas ofertas.

3º.- Propuesta para aprobar el Plan de Viabilidad de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., para su posterior elevación a la Junta General de Accionistas.

La Presidenta cede la palabra al Consejero Delegado que explica que se ha hecho entrega a los Sres. Consejeros del Plan de Viabilidad de la EMVS, para el período 2013-2018, que se ha realizado con el objetivo de analizar la situación de la Sociedad y hacer una proyección de la misma para estos años, al objeto de mantener las políticas de vivienda del Ayuntamiento de Madrid que la misma viene realizando. El documento se pretende que tenga la aprobación de los órganos competentes del propio Ayuntamiento, como pueda ser la Junta General de Accionistas.

La situación de partida, después de un análisis riguroso, es que tenemos una estructura sobredimensionada para la actividad actual y los activos a gestionar. En consecuencia de nuestro objeto social de facilitar vivienda a aquellas personas que menos recursos tienen, tenemos un negocio deficitario -tomando la palabra negocio como lenguaje financiero a los efectos de cuentas de pérdidas y ganancias- con una gran dependencia a las subvenciones del Ayuntamiento de Madrid. Hay un endeudamiento bancario no sostenible, con unos gastos financieros muy elevados y unos vencimientos de los préstamos muy importantes a muy corto plazo.

A cambio de todo esto y de forma positiva, se puede decir que la EMVS es solvente aunque tiene graves problemas de liquidez por la imposibilidad de realizar activos a corto plazo, lo que quiere decir que tiene viabilidad.

El Plan de acción conlleva una serie de medidas, que son:

En primer lugar la extinción de los contratos temporales y la redistribución del personal de la plantilla.

En segundo lugar la cesión de suelos al Ayuntamiento de Madrid.

En tercer lugar, la obtención de financiación para terminar las obras en curso.

En cuarto lugar la venta de activos para la generación inmediata de liquidez.

Y finalmente la refinanciación del resto de los pasivos financieros que le quedan a la Sociedad.

Las medidas son en primer lugar el plan de ajuste. Ya desde el año 2010, la EMVS ha iniciado procesos de ajuste a los efectos de intentar disminuir sus costes operativos y de funcionamiento. Este plan de ajuste que se presentó al Consejo de Administración el año pasado, y que se aprobó en Julio de 2012, fue trasladado al Área de Hacienda, llevando un cumplimiento riguroso del mismo en cuestiones como la reducción de gastos de personal, con la suspensión del pago del abono transportes, etc., o la disminución de gastos operativos del día a día.

La conclusión fundamental de esto, es que como han podido ver en los presupuestos de la Sociedad, se ha reducido la partida de gastos de gestión del patrimonio, donde había en el año 2010, 33,6 millones de euros, pasando en 2012 a 23,8, millones, es decir un 35% menos y en otras partidas como los servicios generales se han reducido 6 millones de euros desde el 2010, lo que supone una reducción del 22%.

En segundo lugar es la reestructuración del personal. El número total de trabajadores hace un año ascendía a 370, siendo actualmente de 338., fruto de la reducción paulatina que se ha venido realizando con la finalización o extinción de diferentes contratos motivados por la expiración del plazo, finalización del objeto de los mismos, etc.

Además de continuar con estas medidas, se pretende llevar a cabo una reestructuración de la plantilla que mantendrá todas sus competencias, a excepción de la promoción de nuevas viviendas, y la supresión de 46 plazas de trabajadores interinos. Esta reducción de personal implica la disminución de un 13,6% en gastos de personal con un ahorro de 2.047.793 €.

Con esta reestructuración el personal será de 292 trabajadores, más nueve excedencias forzosas y quince excedencias voluntarias por incompatibilidad que no tienen coste presupuestario, con un coste anual de 13,5 millones de euros.

Además en el Área de Movilidad del Ayuntamiento necesitan cubrir una serie de puestos para la realización de unos trabajos concretos, que se podrían llevar a cabo por algunos profesionales que ahora trabajan en la EMVS. Se va a realizar un proceso conjunto entre Madrid Movilidad y la EMVS para que 25 trabajadores con un determinado perfil y características técnicas concretas, puedan ser trasladados a Madrid Movilidad, manteniendo sus mismas condiciones laborales, con lo que se descargaría la cuenta de personal de la EMVS.

El siguiente punto es la cesión de suelos al Ayuntamiento. En los últimos años la EMVS ha realizado diversas adquisiciones de suelo, procedentes en algunos casos de privados y en otros del propio Ayuntamiento de Madrid, todos con el propósito de continuar la función de la promoción de vivienda, tanto para la venta como para el alquiler. Sin embargo por los acontecimientos sucedidos y la situación actual, esto se ha

visto frustrado, por lo que se pretende hacer una cesión de los suelos que en este momento posee la EMVS al Ayuntamiento de Madrid.

Hay que subdividir este capítulo en tres subcapítulo, porque en función de cada uno de los suelos el procedimiento es distinto y va a requerir distintos expedientes.

El primer grupo de suelo es de titularidad fiduciaria, que corresponde fundamentalmente a las Colonias de Nuestra Señora de los Ángeles y San Francisco Javier. Está compuesto por doce parcelas cuya titularidad fiduciaria fue otorgada a la EMV por acuerdo plenario de 5 de Julio de 1.982, junto a otras Colonias y edificios. Una vez realizadas las operaciones de realojo y de población residente, más de 1.100 realojos realizados y la demolición de los edificios, resultan trece parcelas que quedan inscritas en el Registro de la Propiedad como suelo finalista y disponible para su edificación. Una de estas parcelas ha sido enajenada recientemente, por lo que sólo se traspasan al Ayuntamiento doce de ellas. Estas parcelas tienen una carga hipotecaria a fecha 28 de Febrero de 2013, de 38.900.000 €. Ahora lo que se pretende es dejar sin efecto el acuerdo de titularidad fiduciaria a favor de la EMVS, que permitía hacer cualquier tipo de operación sobre estos suelos y que sea el Ayuntamiento quien haga con ellos lo que considere oportuno.

En relación con esto, pueden encontrar dentro del Plan de Viabilidad un informe que se ha encargado desde el punto de vista tributario, a los efectos de la valoración fiscal que deben tener estas operaciones y que es importante se conozca y valore. En este caso, estos suelos no tienen ningún tipo de afección tributaria ni al Ayuntamiento ni a la EMVS, y desde el punto de vista de las cuentas de la propia empresa, va a suponer un incremento del patrimonio neto de la Sociedad por el valor de esa hipoteca de más de 38 millones.

El segundo paquete de suelos está formado por los que se adquirieron al patrimonio municipal de suelo y que se trata de tres parcelas situadas en Carabanchel, Los Rosales y en Valdecarros. La deuda asociada a estos suelos asciende a 146,9 millones de euros, siendo su valor de adquisición de 162 millones. Teniendo en cuenta que se trata de una operación de devolución de las contraprestaciones recibidas en cada momento por cada una de las partes, desde el punto de vista tributario esto va a requerir una devolución del IVA, que en su momento pagó la EMVS, por parte del Ayuntamiento de Madrid, para que la operación quede neta a efectos fiscales. Esta operación supone que la Sociedad tiene un saldo a su favor de quince millones de euros, que será compensado a lo largo de distintas operaciones pendientes de realizar.

Por último hay un tercer paquete de suelos que fundamentalmente proceden de la Empresa Municipal del Suelo y que adquirió antes de fusionarse con la EMV, esto será una compraventa por parte del Ayuntamiento y la EMVS en función del valor que tienen los suelos que aporta y la carga hipotecaria, hace necesario compensar esa diferencia de

valor, como en este momento el valor de esos suelos es menor a la carga hipotecaria, es necesario compensar ese valor añadiendo otros suelos a la operación. Esta operación tiene una tributación de IVA por valor de seis millones de euros.

El siguiente punto del Plan de Viabilidad es la obtención de financiación para las obras en curso. En este momento la EMVS tiene en ejecución un total de 1.542 viviendas, distribuidas en 14 promociones; de estas viviendas 1.154 son en régimen de venta tanto de precio básico, como limitado y 388 lo son en régimen de alquiler. De estas 14 promociones, 8 tienen financiación concedida, tratándose de préstamos cualificados en aplicación del correspondiente plan de vivienda que los calificó.

Existen otras seis promociones que carecen de financiación, y en estos momentos su presupuesto de ejecución es de 69 millones de euros, lo que hace necesario adoptar otra serie de medidas. En esto se han planteado tres posibles alternativas, decidiendo en su momento cuál de ellas elegir; la primera de ellas es suscribir financiaciones a corto plazo, teniendo en cuenta que la finalización de estas promociones está prevista para este año 2013, pudiendo suscribir una novación de los préstamos en caso de no estar concluida alguna de ellas. Según se vayan enajenando estas viviendas se irán cancelando los préstamos, asociando a cada vivienda el préstamo hipotecario correspondiente a favor del comprador, reduciéndose así la carga financiera de la Empresa. Esta operación requiere lógicamente el consentimiento de las entidades financieras.

Otra posible solución sería que en este momento, dado el grado de avance de las obras, y ante el anuncio presentado por el Ministerio de Hacienda de la puesta en marcha de un nuevo plan de pago a proveedores, en el cuál -suponiendo entrase la EMVS, al igual que en el anterior- las facturas correspondientes a las certificaciones de obra ejecutada hasta este momento, y que en muchos casos se llegaría hasta el final, se pudiese acoger a ese plan y por tanto la deuda comercial actual se convertiría en deuda financiera.

Por último, otra posibilidad es que dado el proceso de sectorización que ha sufrido la EMVS, debido a ser parte del sector público, por lo que para cualquier financiación a largo plazo es necesario tener la autorización correspondiente del Ministerio de Hacienda y de Administraciones Públicas, sería solicitar la posibilidad de conseguir esa financiación. El saldo sería positivo para la Empresa, ya que el traspaso de suelo al Ayuntamiento supone una disminución de la deuda por valor de 233,8 millones de euros y esto supondría un incremento de 69 millones, por lo que el saldo seguiría siendo positivo y el endeudamiento se iría reduciendo.

El siguiente punto es la enajenación del patrimonio de viviendas en alquiler, cuyo proceso ya se ha detallado. La estimación que se ha hecho es de unos 120 millones de euros por las ventas, lo que permitiría conseguir una tesorería inmediata de 31 millones de

euros, reduciendo a su vez la deuda hipotecaria que en este momento alcanza cerca de 81 millones de euros. No obstante la obtención de tesorería y reducción de la deuda si cerrásemos la operación en 112 millones, sería negativo para la Sociedad en unos 16-18 millones.

Lo siguiente es la refinanciación de la deuda pendiente subrogable y no subrogable. La deuda a 31 de Marzo asciende a 626,2 millones de euros. Una vez realizada la operación de traspaso al Ayuntamiento de suelos que suponen 233,77 millones, y la enajenación de las promociones en alquiler 81, el importe de esta deuda quedaría reducida en 310 millones. Esta deuda se encuentra en la siguiente situación: deuda hipotecaria de la EMVS, 211,24 millones de euros que a su vez se desglosa en dos conceptos en función de si la deuda es subrogable o no subrogable. La deuda hipotecaria no subrogable se eleva a 51,10 millones de euros, de los cuales 14,73 gravan el préstamo hipotecario solicitado para la adquisición de este edificio y 36,37 corresponden a los préstamos de las promociones en alquiler que todavía cuyos préstamos todavía se están pagando y que queda en el patrimonio de la Sociedad. Respecto a esta deuda no subrogable no se propone ningún tipo de refinanciación, ya que las posibilidades que establece la Ley de paralización de efectos y amortización podría tener el efecto negativo de la pérdida de la subsidiación, y por tanto consideramos que es preferible no refinanciar esta deuda y no perder la subsidiación que corresponde a estos préstamos.

La deuda hipotecaria subrogable de la EMVS, asciende a 160,14 millones de euros, que está gravando las promociones en régimen de venta. En este momento el número de viviendas que están pendientes de enajenar cuya deuda será subrogada por los adquirientes es en torno a 2.000 viviendas. Se ha hecho una previsión de venta de las viviendas a lo largo del período 2013 a 2018. En este apartado para las viviendas que se construyen en régimen de venta, el nuevo Plan de vivienda aprobado ya por el Ministerio de Fomento, permite el aplazamiento de la financiación por períodos de tres años, siendo el planteamiento que hemos hecho a las entidades financieras, y creemos según el proceso de negociación que mantenemos, que su actitud es positiva al respecto y por tanto si conseguimos esta amortización supondrá un aplazamiento del pago total de 9,6 millones de euros. La amortización iría del 1 de Enero de 2014 al 1 de Enero de 2017.

En cuanto al resto de la deuda, tenemos unas pólizas de préstamo a largo plazo, cuyo importe es de 99,46 millones de euros que se desglosa en: 46,78 millones corresponden a las pólizas suscritas por el suelo de Arroyo del Fresno, que visto el proceso de enajenación que tenemos establecido, nos permitiría, una vez inscritas en el Registro y sustanciados los aspectos relativos a la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de Septiembre de 2012, cancelar estos préstamos y por tanto no proponemos ninguna otra acción, sino simplemente desarrollar el proceso tal y como se está realizando. El resto son 52,6 millones de euros que corresponden a una serie de pólizas de tesorería suscritas con el I.C.O. Para ellas hemos solicitado un aplazamiento del pago de los intereses, de manera que lo que correspondía abonar en el año 2013, vamos a intentar hacerlo en

2014. De momento esta negociación ha sido verbal, pero la respuesta del I.C.O. ha sido favorable y esperamos poder tramitar la operación conforme al reglamento y las condiciones que nos establezcan.

Otros 5,68 millones de euros corresponden a préstamos para instalaciones energéticas en diversas promociones, que tienen que ver con la política de I+D+I de la Sociedad por lo que consideramos se deben seguir pagando.

Respecto al pago a proveedores del año 2012, cuya deuda alcanza los 27,6 millones de euros, estamos en negociaciones muy avanzadas con el Ayuntamiento de Madrid, viendo la posibilidad de la condonación de esta deuda por su parte.

Por último existe una deuda con el IVIMA de 2,8 millones, correspondiente a la financiación de algunas promociones que de momento se dejará como está.

Respecto al último punto del Plan de Viabilidad, tiene que ver con la definición de competencias y la actuación futura de la EMVS. Teniendo en cuenta la situación de la Empresa y la situación que atraviesa el sector inmobiliario y ante la imposibilidad material de poder promover vivienda, se pretende hacer una modificación de los Estatutos de la Sociedad, recogiendo la no posibilidad de construir vivienda, pero sí manteniendo todas las políticas de vivienda en materia de rehabilitación y otras cuestiones que realiza la EMVS. Además queremos introducir una cuestión muy importante, como es la posibilidad de que la Empresa se convierta en medio propio del Ayuntamiento de Madrid, lo que nos permitiría que todas aquellas actuaciones que viene haciendo para el Ayuntamiento, no necesiten ir a una posible licitación, como puede marcar la Ley de subvenciones, porque generalmente lo que gestionamos son subvenciones, pudiendo ir a una adjudicación directa, lo que permitiría recuperar convenios como el de rehabilitación que hemos tenido estos últimos años, así como cualquier otra cuestión que el Ayuntamiento considere mediante encomiendas de gestión. Esto sería muy positivo, pudiendo llegar a ser una herramienta de gestión mucho más eficiente para las cuestiones que en base a su objeto social pueda encomendarle el Ayuntamiento.

En relación a las cuentas, lo más representativo del activo es que a partir del año 2014, y en función de la previsión de ventas que vamos teniendo tanto de suelo, como de las viviendas que están finalizadas, vemos cómo va disminuyendo éste paulatinamente hasta el año 2018, en el que ya no hay ningún tipo de existencia a los efectos de activos para vender.

En el activo no corriente, que es el inmovilizado, prácticamente la disminución que se produce corresponde a las amortizaciones que sujetan las promociones de alquiler y los activos inmovilizados pendientes que mantenemos, como son los de alquiler, este propio edificio o cualquier otra instalación.

En cuanto a los pasivos, lo más importante es ver cómo se va produciendo la reducción del endeudamiento, tanto del pasivo no corriente como del pasivo corriente a lo largo de los próximos años, hasta llegar al 2018, donde aparece una situación muy saneada desde el punto de vista financiero.

Una cuestión importante es que el Ayuntamiento de Madrid mantiene la subvención hacia la EMVS, en los mismos términos que está en la actualidad, produciéndose a partir del año 2015 una reducción paulatina de la misma.

Para el año próximo, disminuyendo la carga financiera y los pasivos financieros, hay un resultado positivo de 16 millones de euros; para 2015, 4 millones; para 2016, 5 millones; en 2017, más de 700.000 € y en 2018, 7.700.000 €.

El estado de flujos de tesorería, refleja una tesorería positiva todos estos años, con lo que se podrán afrontar los compromisos de pago con nuestros deudores y proveedores.

En resumen y como aspectos más importantes, está la reducción del endeudamiento en 233,7 millones solamente con el traspaso de suelos al Ayuntamiento; la venta del inmovilizado reduce el endeudamiento en 81 millones de euros y obtenemos una liquidez entre 30 y 40 millones; la reestructuración de la plantilla mediante la eliminación de 46 puestos de trabajo; la obtención de financiación para las obras en curso; la formalización de los nuevos préstamos, y la renegociación de la deuda con las entidades financieras y acreedores.

Toma la palabra la Presidenta, para agradecer la explicación del Sr. Oslé y el esfuerzo que ha hecho el equipo directivo de la EMVS para realizar este Plan de Viabilidad, con el mantenimiento del empleo estable de la Sociedad y también el esfuerzo que ha hecho el Ayuntamiento de Madrid, concretamente el Área de Hacienda en la preparación de este trabajo y en su voluntad de colaboración, no sólo para mantener los objetivos estratégicos de la EMVS, sino la vivienda en sí misma, asumiendo una parte importante de la carga financiera de la Empresa, para aliviar sus cuentas y permitir que a medio plazo pueda tener el equilibrio financiero suficiente para seguir desarrollando las políticas de vivienda del Ayuntamiento, que como todos saben, han sido políticas pioneras respecto a otras empresas municipales de toda España, y pionera también respecto a las políticas desarrolladas por otras Administraciones Públicas. La EMVS tiene una solvencia profesional lo suficientemente acreditada como para que mereciera que todos hiciéramos el esfuerzo de sacarla adelante, y a pesar de las dificultades, las circunstancias y la crisis, buscar los caminos para darle viabilidad y sobre todo para mantener todo el equipo de profesionales que trabajan en ella y reorientar sus políticas circunstancialmente, atendiendo a la situación que se vive en este momento, pero trabajando por los objetivos estratégicos para el Ayuntamiento, que son todos los asociados a los planes de vivienda, a la rehabilitación y servicios complementarios que se han venido desarrollando durante los

últimos años con mucho éxito y que nos han llevado a una situación de apalancamiento que nos ha llevado a tener que presentar este Plan de Viabilidad, que se ajusta absolutamente a las prescripciones que establece la normativa estatal y al plan de reestructuración del sector público municipal que presentó y aprobó el Ayuntamiento de Madrid la pasada semana.

La Presidenta cede la palabra al Sr. Nogales, que dice:

“Me parece preocupante que todas estas cosas hayan aparecido en la prensa y cuando llegas aquí casi te estás enterando de rebote de lo que está ocurriendo. De hecho esta misma mañana estaba convocada la prensa a la una para entregarle esto. Yo no sé si lo que dice el punto: Propuesta para aprobar el Plan de Viabilidad..., es lo que se pretende, si al final vamos a tener que votar este Plan de Viabilidad, porque votar algo que ya está resuelto y entregado a la prensa no sé qué sentido tendría. ¿Cabe la posibilidad de que si se votase en contra se echase para atrás? No lo sé, lo que sí sé es que ya se ha hecho público, aunque sí se ha pedido a la prensa que esperara por lo menos a la finalización del Consejo para hacerlo público. Eso de entrada.

Segundo, es imposible que la prensa tenga esto con 3 ó 4 horas de antelación y nosotros lo tengamos ahora, al llegar aquí.”

La Presidenta replica que la prensa no tiene el Plan de Viabilidad, tan sólo se le ha dado cierta información al respecto.

Continúa el Sr. Nogales diciendo que:

“Bueno, en cualquier caso lo que es imposible es que pese a la explicación que ha dado el Consejero Delegado sobre este Plan, poder posicionarte sobre el mismo, ni a favor, ni en contra, ni abstenerte en algo que es complejo y que habrá que analizar y estudiar detenidamente, y hasta que hubiese la posibilidad de presentar alguna propuesta en el sentido positivo de ayudar en el Plan que se propone, que ni siquiera eso se nos ha permitido y que se podía haber hecho desde un principio.

Yo podría hacer como hacen ustedes, decir que como ya el Concejal de mi Grupo ha dicho en la prensa lo que piensa Izquierda Unida, pues para qué voy a decir yo nada, ya está ahí, y ahora sólo se trata de leerlo, ya que poco me iba a desviar de lo que él ha dicho, pero en el sentido de esto, lo que a mí me preocupa es el tema de la reducción importante que se va a hacer del personal de la EMVS. Me gustaría saber por un lado, cómo se va a trasladar a estos 25 trabajadores a Madrid Movilidad, si se va a hacer por una promoción interna dentro de la plantilla del Ayuntamiento, o si se va a hacer por voluntariado y de qué manera se van a trasladar estos trabajadores.

Por otro lado, quisiera saber la cifra exacta de los trabajadores interinos que se piensa eliminar, porque yo he escuchado por otro lado la cifra de 44, y aquí se está hablando de 46.”

El Consejero Delegado interrumpe para concretar que son 44 trabajadores, ya que desde que se preparó el informe hasta el día de hoy, un trabajador que se iba a ver afectado se ha jubilado y a otro se le ha terminado el contrato temporal que tenía.

Continúa el Sr. Nogales:

“Gracias por la aclaración si esos son los motivos de que no cuadren las cifras, de acuerdo. Por otro lado, saber si procede informe aparte, económico o jurídico desde el Área de Hacienda o la que corresponda, que yo entiendo debiera venir acompañando a esta propuesta.

En base a lo que planteaba antes del tema de los trabajadores, no entiendo por ejemplo, que las doscientas viviendas solidarias las sigan gestionando asociaciones -que por cierto, cada día nos encontramos con una nueva- hasta cuando miras en Internet para ver de qué se tratan, como Altius, lo primero que te aparece es Legionarios de Cristo o algo así..., pero bueno no sé de dónde viene todo esto, pero creo que hay aquí personal más que suficiente para poder haber llevado estas gestiones. Por otro lado he escuchado -que también lo pensaba preguntar- que puede ser que se pongan a disposición de las propias Juntas Municipales, otra cantidad importante de viviendas para el programa de vivienda solidaria, y de ser así pues es otra cosa que se podría gestionar desde la propia EMVS con su personal, seguramente antes, ya que después casi dos años después de lo anunciado y un año después de puesto en marcha el programa de vivienda solidaria todavía no hayamos sido capaces de entregar ni siquiera las que corresponderían al primer año, pues seguro que se hubiera hecho mejor desde nuestros Servicios Sociales, y más cuando, por ejemplo, esta mañana una persona ha pasado por la EMVS con unas especialidades más que nadie para poder acceder a una vivienda de este tipo y la única solución que se le ha dado aquí es que vaya a inscribirse en el Registro Permanente de Solicitantes de vivienda, estoy hablando de una persona que vive con sus suegros y con dos hijos y que ahora se va a ver en la calle. Son situaciones muy especiales que se podrían solucionar por el personal de la EMVS en lugar de prescindir de ellos.

Es lo que más me preocupa del Plan de Viabilidad. Sé y lo hemos dicho que la EMVS tiene un problema importante de liquidez y sé que no queda otra que hacer una reestructuración de todo, pero yo veo que donde de verdad se mete la tijera es en el tema del personal y posiblemente debiera ser donde menos. Se pueden hacer las cosas de otra manera, posiblemente hay cosas que se están externalizando y se pueden hacer perfectamente desde la propia EMVS.

Hay que cumplir en primer lugar con la labor social que tiene la Sociedad en sus Estatutos Sociales, y seguir en esa línea. Por otra parte en toda esta operación de la venta de 1.860 viviendas, igual que planteaba el Concejal de I.U. en la Comisión de Urbanismo, creo que igual que se hizo anteriormente cuando se vendieron varias promociones a LAZORA, que nos sentamos con ellos y se diseñó un plan con los propios vecinos y con la empresa, para que al menos hasta el año 2020 se les consolidara la situación de sus contratos, lo mismo se debería estar haciendo ahora con las nuevas promociones que se quieren enajenar. Acaban de decir que les garantizan las condiciones que tienen ahora en sus contratos, pero no estamos hablando de eso, estamos hablando de que muchos de los casos son personas que están ahí por situaciones especiales, no porque han alquilado de forma normal una vivienda de la EMVS, son personas que provienen de situaciones especiales y así se les considera, por lo que posiblemente se tenía que haber negociado un paquete en conjunto y común para todos ellos, dando una solución en el tiempo y viable para que no vean que mañana cuando les cumplan sus contratos, la empresa que compre las viviendas les diga a partir de ahora las condiciones son éstas, si le interesa bien y si no pues..., con lo que habrá gente que se sienta discriminada respecto a otros.

Por último reiterar lo que decía el Concejal de I.U., que la EMVS debe basar todos sus esfuerzos, al igual que se expresa en el Plan de Viabilidad, en el alquiler, la rehabilitación y posiblemente, como se ha apuntado, en la posibilidad de trasladar parte de su personal a Madrid Movilidad. Nosotros estamos de acuerdo en que la EMVS pueda conformar un consorcio de empresas públicas en Madrid, que sería otra posibilidad de solución a todo esto, donde estuvieran el paquete ése que hablaba también la prensa de la EMVS, Madridec, Madrid Movilidad, etc.; empresas públicas que ya están constituidas y que cada una con su problemática especial, pues quizás en una unión entre ellas se pudiera dar una solución común a toda esta problemática. Sanear las cuentas en la medida de lo que se pueda, pero posiblemente si se gestiona de manera acorde la EMVS tiene una salida totalmente viable, con lo que nosotros estamos completamente de acuerdo y vamos a apoyar, aunque ni siquiera nos hayan dado la más mínima oportunidad de poder aportar nada, nos encontramos con que esto está cerrado, sin ninguna posibilidad de aportar nada.

Toma la palabra la Presidenta que agradece la intervención al Sr. Nogales, y dice que los medios de comunicación no han tenido acceso al Plan de Viabilidad, aunque sí es cierto que esa misma mañana se les ha facilitado un avance del mismo, ya que en la Comisión de Urbanismo se confirmó la celebración de este Consejo, para la aprobación de este Plan, lo que suscitó un gran interés en los medios de comunicación, a quienes y dado la especificidad de sus horarios se les ha facilitado un adelanto esta mañana sobre lo que pueda ser este Plan de Viabilidad. También como ya el Sr. Nogales ha dicho, el propio Concejal de I.U. ha hecho declaraciones a la prensa en relación a este tema, lo que es perfectamente lícito.

Ayer en la propia Comisión se dijo a todos los portavoces de los Grupos, que se estaba cerrando el documento con el Área de Hacienda, y efectivamente nos hemos retrasado, ya que como se puede ver, el Plan es largo con muchos anexos, con muchos documentos que tienen que soportar las distintas líneas de trabajo que les ha explicado el Consejero Delegado, pero hay que insistir en que el trabajo que se ha hecho parte del rigor de un objetivo fundamental, y es producir el menor daño a la estructura, primero de personal y luego de funcionamiento de la Sociedad, estableciendo un marco de estabilidad financiera, de acuerdo con el Área de Hacienda que es quien lo tiene que autorizar, y de hecho el Plan está informado por la Dirección General del Sector Público, y de acuerdo con eso trabajar para reorientar las políticas de vivienda en el marco de la actual crisis que es la que marca los tiempos. Ahora mismo una de las cuestiones que ha planteado el Consejero Delegado consiste en la adaptación de los Estatutos de la Sociedad y en convertir la EMVS en un medio propio del Ayuntamiento, para intentar abarcar otras políticas y otras actuaciones en las que ahora mismo tendríamos que concurrir en el mismo nivel que el sector privado, y lo que queremos es impulsar y favorecer que la colaboración con el Ayuntamiento de Madrid promueva que obtengamos mayores recursos a través de nuestra gestión, y eso siga ayudándonos a mantener el equilibrio financiero necesario. Insisto en que si no fuera por la propuesta que se presenta, nos abocaría a tener que tomar decisiones bastante más arriesgadas, atreviéndome a decir que el planteamiento que se está haciendo es lo suficientemente conservador, en el sentido de poder cumplirse, no de ideología, para no pillarnos los dedos y saber que con este planteamiento la Administración General del Estado sobre todo, va a entender que tenemos voluntad de cumplir sus directrices, nosotros de hacer el esfuerzo necesario para ser lo menor dependientes posible de las subvenciones municipales para funcionar y buscar esos mecanismos de gestión que nos hagan lo más autosuficientes posible, para mantener, como decía al principio, la estructura de personal de la Empresa y la estructura básica de funcionamiento que tiene en la actualidad, adaptándola a los nuevos tiempos y circunstancias, pero con el mantenimiento de la mayor parte de la plantilla, salvo un porcentaje de trabajadores que verán extinguida su relación laboral. Ésa es la única afección, dolorosa siempre, que afecta a las personas, pero que en las actuales circunstancias es la mínima o inevitable dentro del marco de un Plan, que hace dos meses ni por asomo podíamos pensar que se podría plantear, con un escenario relativamente tranquilo.

Interviene el Consejero Delegado que indica que los edificios no vienen de procesos a los que se ha referido el Sr. Nogales, que suelen ir vía servicios sociales y por tanto la renta está calculada en función de sus ingresos. En cuanto a la externalización de servicios, el hecho de ser un medio propio del Ayuntamiento, nos refuerza ante la posible dependencia que pueda tener el mismo de no externalizar determinados servicios y que los realice la EMVS. Respecto al programa de vivienda solidaria, hay que decir que desde el punto de vista de la EMVS, se entendió que son los servicios sociales o las áreas de familia de las Juntas Municipales de Distrito quienes son los receptores, y tienen la

posibilidad de calificar quiénes son los receptores indicados para este programa. No obstante se volverá a estudiar.

Sobre el traslado de algunos trabajadores a Madrid Movilidad, se ha comunicado al Comité de Empresa de la EMVS la situación, al igual que va a hacer Madrid Movilidad en su ámbito, y ahora hay que concretar la fórmula en que se hará, que en principio se haría un concurso interno en función de una serie de perfiles, pudiendo presentarse al mismo los trabajadores con un determinado perfil, y por concurrencia competitiva se valorará el curriculum para dar con el candidato adecuado. En cualquier caso una vez determinado el procedimiento se dará traslado al Comité de Empresa, así como a los Sres. Consejeros si así lo desean.

De nuevo interviene la Presidenta, que insiste en que el tema del personal ha sido el objetivo fundamental en este trabajo, estando muy preocupados en esa reestructuración, intentando dar viabilidad a posibles refuerzos para determinados trabajos en determinadas Áreas de Gobierno o en determinadas empresas públicas, dando la opción al personal de la EMVS que quisiera prestar sus servicios en estos otros lugares, para que la afección a los trabajadores fuese la mínima posible. En ese momento surgió la opción de incorporar a una serie de personas con una determinada experiencia y perfil profesional, que va a necesitar Madrid Movilidad, por lo que se planteó el hacer una convocatoria pública para que quien lo desee pueda optar a esas plazas, iniciando un proceso de reorganización de personal del sector público del Ayuntamiento de Madrid, para que éste sufra el menor perjuicio posible.

Toma la palabra la Sra. Moltó, que pregunta si este Plan de Viabilidad se presenta al Consejo para su aprobación.

La Presidenta responde afirmativamente.

Continúa diciendo la Sra. Moltó, que siendo así, es obvio que este Plan se debería haber presentado con más antelación a los Sres. Consejeros, ya que hasta el momento las únicas informaciones que han tenido al respecto, son las aparecidas en la prensa. Respecto al tema del personal dice compartir la exposición hecha por el portavoz del Grupo de Izquierda Unida, pero en general todo el Plan depende de muchos condicionantes de los que no tienen datos, para saber cómo incidirán en el éxito del Plan de Viabilidad. Depende de autorizaciones del Pleno del Ayuntamiento, de la Junta General, de coordinación con los planes de reestructuración, coordinación con los planes de endeudamiento, coordinación con el hecho de que la EMVS está sectorizada, coordinación con la Ley de Sociedades de Capital. Por eso se echa de menos un informe jurídico-económico que hubiera dado alguna pista al respecto, ya que de otro modo ahora se tiene que estudiar meticulosamente, pero entendiendo que sí existe este informe, ruega se facilite a los Sres. Consejeros.

Otro tipo de condicionantes es el mercado inmobiliario. No haber hecho un estudio de viabilidad de la enajenación, tanto de los inmuebles en alquiler -que se entiende que a raíz de estas últimas enajenaciones se hará- y de la venta y traspaso de suelos al Ayuntamiento de Madrid, parece que existe una gran incógnita, porque tenemos, por ejemplo, al SAREB que no consigue salir adelante con la venta de suelos, por lo que parece que son unos condicionantes muy determinantes del éxito de este Plan. Por lo tanto en la medida en que no lo conocemos en cifras, que no lo hemos podido consultar o documentar con los técnicos, solicita que se posponga la aprobación de este Plan hasta tener un mayor conocimiento del mismo y poder colaborar, ya que todos estamos de acuerdo y sabemos cuál es la situación, pero ahora no se puede tener otra posición de voto que no sea en contra, pero si hubiese más tiempo para consensuarlo podría cambiar, añadiendo incluso distintas alternativas.

La Presidenta cede la palabra al Sr. Palacios que dice:

"En primer lugar, siendo éste el segundo Consejo de Administración al que asisto, me supone una gran decepción determinada forma de hacer las cosas. No es una crítica personal a nadie, al contrario, hay que felicitar a todos los que han colaborado en este trabajo, pero no se trata de eso. Comentaba antes el Sr. Nogales que si había habido alguna comunicación por parte de la EMVS. Lo ha explicado bien la Sra. Presidenta, había prensa y ésta es como es, todo esto se sabía y algo había que decir, hasta ahí se entiende, pero es absolutamente imposible que nadie pueda asistir a un Consejo de Administración a las cuatro y que a las cuatro y un minuto le den este documento que se pretende aprobar. Esto no se ha visto nunca en ninguna empresa ni en ningún Consejo de Administración; que un Consejero que tiene que emitir un voto informado y responsable, responsable en el sentido estricto de la palabra, se tenga que pronunciar sobre una operación a medio-largo plazo, que implica cesiones de activos millonarios, reestructuraciones de personal tremendas, que habla en definitiva de reestructurar o conseguir la viabilidad de una empresa como la EMVS, que es una gran empresa, más allá de la función social y económica que significa para Madrid.

La verdad es que quisiera que mis palabras se interpretasen de la manera más contundente que se pueda, porque no se puede tomar en un Consejo de Administración, una decisión informal e irresponsable en esta tesitura, porque no sabemos si estar a favor o en contra y sería deseable como Consejero, ya que aquí no estamos como representantes de partidos políticos, aunque la legitimidad para estar en este Consejo venga de ahí; aquí somos Consejeros de una empresa, de una sociedad anónima. Lo que digan los portavoces, los partidos, las filtraciones, ver un poco el goteo..., porque claro esto al fin y al cabo tiene una lectura política siempre, pero ¿es que hasta en un caso como éste que estamos tratando de salvar esta empresa tenemos que llegar a este punto?. Porque esta información en cualquier otra Sociedad se hubiese facilitado a los Consejeros, precisamente en la confianza de que el cargo de Consejero, es un cargo que conlleva un compromiso de reserva y que el mismo sabe que se va a comportar lealmente

con la empresa, y me atrevo a afirmar -y que disculpe si alguien se siente ofendido por estas palabras- que se si esto se ha hecho hoy así, es precisamente para evitar desde hace unos días el “correveidile” en medios de comunicación, que incluso no es bueno para la EMVS ni para las operaciones que se pretenden llevar a cabo. Estamos hablando de mucho dinero, de una empresa en dificultades, y yo si fuese el Consejero Delegado, entendería que hay informaciones que pueden estorbar a la viabilidad de mi empresa, porque el dinero es muy miedoso y determinadas informaciones pueden alterar sustancialmente ofertas en un período de venta de activos, eso es de entender, pero ¿es que no había otra solución que pudiese haber conjugado una actitud inteligente de gestión de empresa y al mismo tiempo una actitud respetuosa con el Consejo de Administración?, porque ya Sra. Presidenta, no es una cuestión de que podamos aportar algo, lo que sería maravilloso, poder conocer, reflexionar, aportar y, en su caso, consensuar algo, al menos por una cuestión de respeto a la empresa. No sé incluso, si un Consejo de Administración y una toma en consideración de un punto en estas circunstancias es viable o no, no lo sé, simplemente sé que me siento incapaz de emitir mi voto, que incluso podría ser a favor, pero no lo sé, porque el Plan que se nos ha presentado, ha dicho la Presidenta que es conservador, puedo estar de acuerdo con ese calificativo, fundamentalmente porque la gran estrategia de viabilidad no deja de tener como línea maestra el apoyarnos en el Ayuntamiento, digamos hacer la cesión de inmuebles al Ayuntamiento ya que tenemos ahí un gran paraguas que otras empresas no tienen. Entre la triple posibilidad de refinanciar algunas cosas, la de pedir autorización al Ministerio para que nos autorice endeudamiento a largo plazo, sobre el papel bien está, pero si el Ministerio de Economía y Hacienda y el Gobierno de España es más o menos coherente con la línea que lleva no debería autorizarlo.

Insisto en que mi intervención se ve limitadísima, tenía algunas preguntas, pero me siento incluso ridículo ante el riesgo de preguntar algo que venga en el informe, que estoy hojeando rápidamente sobre la marcha, porque no lo sé.

Primera cuestión que me suscitaba: toda la explicación parte de los 626,2 millones de deuda financiera y a partir de ahí se hacen una serie de medidas de diferente orden para reestructurar la deuda financiera a través de todo lo que se nos ha explicado, pero al mismo tiempo, si no estoy equivocado, existe también una cantidad no pequeña de deuda comercial que quizás se contempla y no lo sé, aunque no me ha parecido verlo, pero creo que si hablamos de un plan de viabilidad, para nosotros es muy importante diferenciar deuda comercial de financiera, y técnicamente es algo muy relevante, pero si la deuda financiera son 626 millones y hay otros 100 millones, por ejemplo, de deuda comercial, ya no son seiscientos, son setecientos, y es que esto no es algo gratuito porque también influye en la viabilidad final, y repercute en todo. En esta tesitura, no sé si después de los turnos de palabra votaremos, pero yo quisiera que conste la protesta formal del Consejero representante del Grupo de UPyD, en cuanto a la inviabilidad de emitir un voto informado, porque si voto a favor me siento ridículo, pero si voto en contra también, porque aquí hay mucho trabajo hecho y yo sé que todos los que estamos aquí queremos hacer viable esto ,

pero yo así no puedo votar, puede haber habido fines como se ha comentado, pero insisto deberíamos elevar un poco la perspectiva del Consejo de Administración y funcionar como una empresa que es lo que queremos ser, y en ese sentido parecemos un poco más a una empresa, porque esto en una empresa no ocurre, es decir si somos una empresa somos una empresa, y si tenemos una responsabilidad la tenemos que ejercer, y es una pena no poder votar en conciencia y responsablemente un informe, que por cierto quisiera preguntar sobre el tema de la deuda total de la entidad y en qué medida se ha contemplado esto en el Plan de Viabilidad. También quisiera saber si un documento que es "EMVS diagnóstico y análisis del Plan Estratégico", firmado por PriceWaterhouse Coopers, de fecha 9 de Mayo de 2013, que no sé si será el borrador del informe o el definitivo, pero pregunto porque me extraña mucho que una consultora de esta entidad, haya entregado a la EMVS un documento de nueve páginas, carátula incluida. Yo aquí leo "Conclusiones" y entiendo que esto será una parte de un documento más extenso. Este documento, se comprometió el Consejero Delegado en la última reunión del Consejo, a entregárnoslo en tiempo y forma, en cuanto se pudiera a los Grupos Políticos. Me parece que para el volumen del trabajo y para el análisis tan laborioso y tan técnico que requieren estas cuestiones, despacharlo en nueve páginas, una de las cuales es un cuadro... Creo que el Ayuntamiento cuando adjudicó este contrato y se gastó un buen dinero, no lo hizo para nueve páginas. Quisiera saber si, después de esta crítica irónica, se va a cumplir el compromiso de hacernos llegar el informe completo de esta consultora

Lamento que mi intervención haya tenido que tener un sentido negativo, porque me gustaría ser un poco más útil a la EMVS y por ende a la ciudad de Madrid."

Responde la Presidenta, en primer lugar a la Sra. Moltó, diciendo que efectivamente el Plan está informado por el Área de Economía y Hacienda, que se facilitará completo a los Sres. Consejeros, así como el informe que en su momento solicitaron de PriceWaterhouseCoopers.

En relación a la intervención del Sr. Palacios, explica que quizás el mismo dude de su sinceridad, pero ella comparte un porcentaje muy elevado de sus reflexiones, y es más desde su incorporación a la EMVS como Presidenta del Consejo de Administración, viene peleando porque se pudiera funcionar como el Consejo de Administración de una empresa que aunque pública, fuese una empresa. Sin marcar a nadie, hay que explicar que en otras sesiones anteriores de este Consejo ha habido que llamar la atención a alguno de sus miembros, por haber llegado al punto de retransmitir los Consejos de Administración en directo a través de las redes telemáticas, por lo que llegados a ese punto, y a pesar de los distintos apercibimientos hechos por el Secretario del mismo, sobre las responsabilidades y el deber de confidencialidad de lo que aquí se trata, que obliga a todos los Consejeros, hay personas que entienden que puede más su labor como portavoz de algún Grupo Municipal, que como Consejero de una sociedad. Nada sería más deseable que todos nos comportásemos y que su reflexión sirviera a todos para asumir el compromiso de sentirnos Consejeros de una sociedad pública, en la que

cualquier información que se dé aquí, en la confianza de la confidencialidad no pueda perjudicar los intereses de la EMVS.

Lamentablemente no es así y la experiencia, ni siquiera...

Interrumpe la Sra. Moltó, diciendo que ella *twitteó* algo que era su opinión, y no era sobre el Consejo, dijo tan sólo que había pedido que se parasen los desahucios, y que nunca ha enviado información que se le haya facilitado en este Consejo en los 25 años que lleva en él, habiendo recibido tan sólo alabanzas por su trabajo. Insiste en que es falso que haya *twitteado* ninguna información relativa al Consejo de Administración.

La Presidenta desea que conste que la Sra. Moltó no respeta el turno de palabra, pues le ha interrumpido en su intervención y responde que no ha citado a nadie personalmente, pero si la Sra. Moltó se ha dado por aludida, ella sabrá por qué. Reitera que tan sólo ha pedido en varias ocasiones al Sr. Secretario que apercibiese...

De nuevo interrumpe la Sra. Moltó, para insistir en que sólo ha sido en una ocasión cuando *twitteó* la defensa que hace el Grupo Municipal Socialista de que se paren los desahucios en general, no era ninguna información de este Consejo de Administración.

Continúa la Presidenta explicando al Sr. Palacios, que coincide con él en su línea argumental y le gustaría que las cosas fuesen de otra manera.

El documento ya visado por el Área de Hacienda, estaba disponible en el día de ayer, pero puesto que no se tenía la certeza de que se hubiera hecho público entre los medios de comunicación antes de la celebración de esta sesión, se ha optado por no entregarlo hasta este momento. Lamentablemente esto, que nunca había sucedido en el ámbito del sector público, está ocurriendo porque hay personas que no son capaces de desvincular una posición ideológica de un compromiso que además establece la Ley.

Respecto del Plan, es de entender que no se pueda analizar sobre la marcha, por lo que el Consejero Delegado ha desgranado las líneas fundamentales que marcan el trabajo del Plan de Viabilidad, en qué consiste, el recorrido que va a seguir en lo que se refiere a temas de reestructuración de activos y saneamiento de activos; tanto en la línea de que el Ayuntamiento de Madrid -que para algo la EMVS es una sociedad 100% municipal y tenemos su tutela- nos ha ayudado a sanear esas cuentas y descargarnos de esa carga financiera, valga la redundancia, como de haber puesto en marcha un procedimiento de venta de activos del que Vds. ya tienen cuenta. Las previsiones que se contienen en el Plan, como ya se ha dicho, son ciertamente conservadoras. Las operaciones sobre la venta de suelos están contempladas aquí, es decir el escenario del que partimos en el ejercicio 2013, ya es conocido por todos pues ya están en marcha, y ahora lo que iniciamos con la aprobación del Plan de Viabilidad, es un camino que tendremos que recorrer a través de acuerdos Plenarios en unos casos, para deshacer las

operaciones de cesión de la titularidad fiduciaria de unas parcelas en su día, de traspaso al Ayuntamiento de otras parcelas que se adquirieron en su momento, etc. Todo eso lo iremos formalizando en distintos Plenos o acuerdos de Junta de Gobierno. Será un proceso relativamente largo en el tiempo, y aquí lo único que marcamos es la tendencia, pero se puede asegurar que todos los datos económicos que están consignados para el ejercicio 2013, tienen ya su reflejo o bien en procedimientos que se han iniciado, y ya conocen, respecto de la venta de suelos, o de la venta de las 1.860 viviendas, que también nos marca una tendencia bastante mejor de la contemplada en el propio Plan, con lo cual al calificar el documento de conservador, es a lo que me refería, que dentro de los escenarios que manejábamos habíamos contemplado el más conservador para plantear al Área de Economía y Hacienda un escenario que ellos pudieran valorar como cumplible. Para el resto de los ejercicios se ha hecho una proyección de venta de activos, relativos a suelos o a viviendas, también lo más conservadora posible, entendiendo que hacer una apuesta arriesgada, iba a alertar a la Administración General del Estado en el sentido de que era incumplible, con el escenario económico que tenemos y eso no nos convenía porque lo iban a informar negativamente. Por lo tanto el informe de la Dirección General del Sector Público, que mañana mismo les será entregado a los Sres. Consejeros, a nosotros nos ha tranquilizado mucho, respalda paso por paso el Plan y también establece determinadas cautelas en cuanto a algunas operaciones, pero aún así la conclusión es positiva sobre el Plan que ellos han estudiado a fondo y que está avalado por todas las operaciones que ya hemos puesto en marcha, y que acreditan la línea de trabajo que proyectamos para el futuro.

Sr. Palacios, si eso le sirve de respaldo a su decisión, le aseguro que siento muchísimo que hayamos tenido que adoptar esta decisión por cautela, porque efectivamente una información mal proyectada desde el punto de vista mediático, nos haría un flaco favor en este proceso, y como el objetivo final era intentar buscar una viabilidad de la EMVS, entendiendo que la alternativa nos obligaba a una liquidación de la misma, con lo que eso conlleva y sus repercusiones en materia de personal, tan terribles, hemos preferido en este caso asumir la crítica de una persona tan rigurosa desde el punto de vista jurídico, pero es la situación que hay. Insisto en que, si puede ser, dé un voto de confianza a la propuesta que presentamos, lo que agradeceríamos, ya que el trabajo es serio, riguroso, solvente, está hecho sobre la base de las proyecciones y de las actuaciones que ya hemos puesto en marcha y sobre las que tenemos resultados objetivos valorados y aquí no podíamos hacernos trampas; estamos tan supervisados y tan marcados en corto por tantas Administraciones y tantos departamentos, que lo único que quieren es ayudar para sacar adelante la EMVS en estas circunstancias tan críticas, que creo que no podíamos defraudar ni a la Empresa, ni a los trabajadores, ni a nosotros mismos, porque la situación es muy crítica pero el Ayuntamiento de Madrid ha dado un paso adelante, ayudándonos a salvar la situación y afrontando el futuro hasta el año 2018, con el compromiso que tenemos de gestionar, y no es poco, los activos que nos quedan, reconduciendo la gestión de la Sociedad y reorientándola a otras políticas que nos complementen económicamente, que, en lo que a mí respecta, mientras sea Presidenta

de este Consejo y de la Sociedad, no voy a escatimar ningún esfuerzo en sacarla adelante. Es mi compromiso a favor de la Empresa, lo ha sido en estos dos últimos meses de trabajo intenso para salvar una situación que no iba por el camino de la viabilidad, sino todo lo contrario, y es para nosotros una gran satisfacción poder presentar un Plan de Viabilidad trabajado, solvente y respaldado por los esfuerzos que ha hecho todo el equipo directivo por intentar gestionar los activos que nos daban la solvencia económica que necesitábamos, para poder demostrar al Área de Economía y Hacienda que podíamos salir adelante haciendo un esfuerzo de gestión, eso es lo que contempla este documento.

Toma la palabra el Consejero Delegado, para explicar que parte de la deuda comercial son los 69 millones de financiación de la obra en curso y el resto se debe a las operaciones vinculadas a los temas de rehabilitación, de los procesos de la concesión de subvenciones; esas son las dos grandes partidas que es una de las cuestiones que se quiere resolver con obtención de tesorería, la previsión respecto a la financiación de esos 69 millones y la previsión del plan de proveedores. Esto va implícito dentro del Plan, no hay un punto específico para ello. No obstante se facilitará a los Sres. Consejeros esta información detallada, así como el informe de la Dirección de Sector Público del Área de Hacienda.

De nuevo interviene el Sr. Nogales, para decir que si alguna de las sugerencias que ha hecho en relación a este Plan fuesen tomadas en cuenta, como el dar otra salida a esos 46 trabajadores, en lugar de despedirles, puede que su voto fuera favorable, pero en este momento ha de ser en contra.

Para finalizar la Presidenta indica que está de acuerdo con lo expresado por el Sr. Nogales, pero hay que poner sobre el papel un planteamiento tendente a buscar el equilibrio financiero de la Sociedad, y lamentablemente hay que hacer ajustes de personal ya que se pierden competencias, pero se trabajará para que la afección al personal sea la menor posible y con las cifras que se han dado se habla de máximos.

El Sr. Palacios explica que en este momento su posición de voto será de abstención, aunque posteriormente si hay que tomar nuevos acuerdos en este Consejo o en el Pleno del Ayuntamiento, como se ha dicho, pueda ser distinta.

Toma la palabra el Sr. Vázquez que dice que a la vista del texto que se les ha facilitado y de las intervenciones verbales que se han hecho, la primera impresión que tiene es que el Plan de Viabilidad de la EMVS, en estos momentos de crisis que se están soportando en la política de vivienda en todo el país, parece que es la única posibilidad para que la Empresa cumpla en estos momentos la misión que tiene. Analizándolo parece que es la única forma para proyectar cara al futuro sus actuaciones, aunque parece que hay dos circunstancias, una que a la vista de la situación este Plan es la única salida para que la EMVS pueda seguir cumpliendo la misión que tiene en materia de vivienda y por otra parte que es una buena noticia el que se vayan a terminar las obras en curso para

que no se vean perjudicados aquellos adjudicatarios que están a la espera de que se les entreguen sus viviendas. Por otra parte está un tema tan sensible como el de los trabajadores, por los que habría que hacer todo lo posible para que no resultasen perjudicados, porque además hay que elogiar el documento que está perfectamente realizado por estos trabajadores, que siempre han cumplido correctamente con su trabajo. Ahora, efectivamente, como ya se ha dicho, hay que tratar entre todos de colaborar en la realización del Plan desde la responsabilidad que tenemos.

Sometida a votación, se adopta por mayoría, con el voto a favor de los Consejeros representantes del Grupo Municipal del Partido Popular, el voto en contra de los Consejeros representantes del Grupo Municipal Socialista y del Grupo Municipal de Izquierda Unida, y la abstención del Consejero representante del Grupo Municipal de Unión Progreso y Democracia, el siguiente acuerdo:

“Aprobar el Plan de Viabilidad de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., para su posterior elevación a la Junta General de Accionistas.”

Por el Secretario se indica, que el Acta de la Sesión deberá ser aprobada en lo relativo a este Punto del Orden del Día, para proceder a su elevación a la Junta General.

Sometido a votación, se aprueba por unanimidad el Acta de la Sesión, en lo relativo a este punto del Orden del Día.

4º.- Ruegos y preguntas.

La Presidenta cede la palabra a la Sra. Muradas, que comienza diciendo que como representante del Comité de Empresa y de los trabajadores de la EMVS, solicita que se adjunte como anexo al acta de esta sesión del Consejo de Administración, el documento elaborado por el Comité de Empresa, que se entregó a los Sres. Consejeros en la pasada sesión celebrada el 16 de Mayo, así como el que ha entregado en el día de hoy.

En el informe que se ha entregado en este momento, el Comité de Empresa hace una serie de sugerencias en relación al mejor aprovechamiento del personal de la EMVS. Lo que más llama la atención de este Plan de Viabilidad es el tema del personal, que como se puede imaginar es el tema que más afecta a los trabajadores de la Empresa, primero porque estas 44 personas a los que se llama interinos, pero ¿a quién se llama interino?, ¿a un trabajador que lleva diez o quince años trabajando aquí? ¿Compañeros que van a ser despedidos después de este tiempo?; pues parece realmente injusto, sobre todo viendo las cifras de dinero que se están manejando y nos preguntamos si estos 44 compañeros van a ser los responsables y quienes van a tener que pagar la deuda del

Ayuntamiento de Madrid. 44 familias a la calle, y la deuda que no va a pagar nadie más, ya que, que se sepa, ningún personal directivo va a ser cesado, sólo los trabajadores. En el documento aportado se recogen algunas ideas para evitar esto, como el que no se externalice el servicio del SIVIM ni el del SAIR, y que se aproveche a estos trabajadores de alguna forma, al igual que se les podría aprovechar para llevar a cabo trabajos que el Ayuntamiento de Madrid adjudica a empresas externas mediante concursos públicos.

También es preocupante las competencias de la EMVS, y nos gustaría saber si se va a construir vivienda, aunque ya dijo la Sra. Botella que no lo haría, pero quisiéramos saber realmente cuáles van a ser las competencias de esta Empresa, a qué nos vamos a dedicar, si va a haber un nuevo organigrama, ya que si se va a hacer una reestructuración, se entiende que sí lo habrá. Nos alegra mucho que 25 trabajadores se puedan ir a Madrid Movilidad y el Comité ya ha agradecido a la Dirección la puesta en marcha de este Plan de Viabilidad, pero aun así nos sigue preocupando la situación de la EMVS, porque a pesar del esfuerzo y de este Plan, el otro día se podía leer en el borrador del plan de reestructuración para las empresas municipales, que la EMVS tendrá un Plan de Viabilidad que será aprobado en el Consejo de Administración, pero que será revisable cada tres meses.

Otra cosa que nos preocupa mucho es la modificación de los Estatutos Sociales, sobre lo que quisiéramos saber en qué nos va a afectar, o en qué vamos a mejorar sobre todo para que la Empresa siga sobreviviendo y haciendo vivienda pública, porque en cuanto a la rehabilitación, ahora mismo no se está haciendo prácticamente nada.

Responde la Presidenta que los Sres. Consejeros y todos los miembros del equipo municipal comparten ese sentimiento a la hora de tener que tomar determinadas medidas en materia de personal.

A lo largo de las intervenciones que se han hecho, al margen que en el Plan de Viabilidad, efectivamente, tenemos que establecer un reajuste de personal asociado a las nuevas competencias y en principio en esa propuesta hay asociadas 44 personas, que tienen no contratos interinos -insisto que la terminología en estos casos es importante- sino contratos temporales para la realización de determinados trabajos o la prestación de determinados servicios y la idea de que dentro del Plan de ajuste y en función de cómo vaya la Empresa y de cómo vayamos cumpliendo los objetivos que nos hemos marcado, pudiéramos ir teniendo que prescindir de esas personas, pero al mismo tiempo ya se ha comentado que desde el primer minuto en que se empezó a trabajar en este Plan de Viabilidad, se está intentando reconducir a determinado personal que pueda prestar otros servicios en otros departamentos municipales o en otras empresas públicas, para intentar que la afección al personal de la Sociedad sea la mínima imprescindible. De momento lo que es la plantilla estable de la Empresa está absolutamente garantizada, al margen de que trabajaremos para que en la medida de que haya otros departamentos municipales deficitarios se puedan ofrecer estas oportunidades, como la que se ha dicho de Madrid

Movilidad, son 25 plazas que son una oportunidad para determinadas personas que aquí hacen un trabajo concreto y específico para el cual tienen una experiencia importante. Por lo tanto no vamos a rendirnos en ese sentido, vamos a seguir trabajando, y siempre y cuando haya necesidades dentro del Ayuntamiento ofreceremos preferentemente esas plazas al personal de la EMVS, para que nadie deje de tener un contenido concreto y específico en su trabajo, dado que tenemos que reajustar nuestras políticas; es cierto que la sectorización de la Empresa, que es la base de todas estas decisiones, es decir la fiscalización por parte de la Unión Europea de todas las cuentas del Estado español, ha establecido que todas las empresas públicas relacionadas con el sector inmobiliario, deban ser sectorizadas y cambiar sus objetivos estratégicos, dado que una de las bases fundamentales de la crisis se encuentra en la denominada burbuja inmobiliaria. Ahora mismo por el margen de las necesidades objetivas de vivienda que tienen las familias, las Administraciones Públicas nos vemos obligadas por esa sectorización; es decir a partir del momento que toma esa decisión la Unión Europea y se lo transmite así al Estado español, la EMVS tiene que trabajar por demostrar a ese Estado español, que la Empresa es viable económicamente, que no es dependiente de subvenciones públicas porque todas las empresas públicas deben mantener ese criterio, y más las dedicadas a la gestión inmobiliaria.

Eso es lo que contempla este Plan, la posibilidad de demostrarle al Gobierno de España y a los supervisores de la Unión Europea que la EMVS se puede valer por sus propios medios, que puede llegar a autofinanciarse en unos plazos razonables y en esa labor, en ese trabajo que es el que se contempla aquí, nosotros hemos intentado demostrar que con una pequeña, aunque se comparte el hecho de que con una sola familia que haya afectada por las decisiones del Plan de Viabilidad ya es lamentable, pero con la menor afección posible conseguimos darle viabilidad a la Empresa. Hay que insistir en que seguiremos trabajando por buscar una alternativa laboral a esas personas que se pueden quedar en descubierto, porque dejamos un apartado importantísimo en esta Sociedad, que es la construcción de viviendas. De momento con el stock de viviendas que tenemos y el stock de viviendas que existen en el Estado español, y la escasa o nula fluidez del crédito, es imposible que demos cobertura a todo el stock de viviendas que se tiene. Por lo tanto durante un período transitorio -ya nos gustaría que fuera de uno o dos años- producir vivienda no nos conduce a nada, aparte de que tenemos una imposibilidad real de construir viviendas, ya que no tenemos financiación, no hay ninguna entidad bancaria que nos dé crédito para ello.

Ya les ha explicado el Consejero Delegado en su intervención, que precisamente la finalización de las promociones que tenemos en marcha, porque queremos acabarlas, bien para cederlas con opción a compra o en alquiler, pero poder tener ya el parque inmobiliario finalizado, va a necesitar de un apoyo también del Área de Economía y Hacienda para poder financiar esa deuda comercial, y reconducirla a deuda financiera para poder pagar a esos proveedores que ahora mismo están construyendo, y para cuyo pago las entidades bancarias nos han negado el crédito, y además la Administración

General del Estado no nos permite ni aplazar ni ampliar operaciones de crédito. Por lo tanto tenemos que trabajar con los medios que ahora mismo tenemos, y hay que insistir en que las competencias de la EMVS, al margen de la construcción de vivienda, se ajustarán a la gestión del parque de viviendas que se va a mantener, la gestión del suelo municipal de la mejor manera posible, enfocando nuestras políticas a la rehabilitación, ITE, modificando los Estatutos para convertirnos en medio propio de la Administración Municipal, lo que hará que podamos realizar trabajos por encargo del Ayuntamiento de Madrid y eso sea una fuente de obtención de ingresos económicos, para mejorar la sostenibilidad económica de la Sociedad y además intentar que dentro del objeto social la EMVS pueda ser empresa prestadora de servicios al exterior, también para favorecer con nuestra experiencia técnica y profesional la posibilidad de que nuestros trabajadores puedan desarrollar un trabajo en el mercado privado, como pueda ser el tema de las certificaciones energéticas, en lo que ya se está trabajando para ver de qué manera podemos trabajar tanto para el mercado privado, como para el municipal, de tal manera que dotemos de contenido a la Sociedad, abramos vías para obtener ingresos para sanear nuestras cuentas y nos podamos mantener hasta ese momento en el que cambie la tendencia, se vaya dinamizando la economía, y volvamos a tener oportunidad de volver a construir y promover viviendas para las personas que sigan teniendo dificultades para acceder al mercado privado. Ése va a ser el trabajo de los próximos años, y por lo tanto durante este período hasta el 2018, si la tendencia cambiase y mejorase antes, nos adaptaríamos a los tiempos, demostrando que esperar merecía la pena. Pero por si acaso tenemos que presentar un plan realista con las circunstancias de hoy en día, demostrando a terceros que merece la pena apostar por la continuidad de la EMVS, para que nos apoye financieramente el Ayuntamiento de Madrid, como lo está haciendo, y podamos mantener el empleo y la actividad, que las dos cosas son muy importantes para la Ciudad de Madrid y para los madrileños.

Toma la palabra el Sr. Nogales para decir que, según ya se ha indicado en alguna comisión informativa y en el pasado Pleno sobre el debate del estado de la ciudad, que para gestionar las viviendas solidarias, ya hay alguna asociación más como Provivienda, Cruz Roja, Cáritas, Asociación de mujeres de Opañel, Cear y la que comentaba antes, Asociación Altius, pero quisiera saber si hay datos nuevos y cuántas son en total las viviendas que actualmente gestionan estas asociaciones.

Por otra parte, igualmente se ha anunciado en prensa que se han vendido cuatro parcelas en Arroyo del Fresno, hablando de casi de 71 millones de euros por su venta, y pregunta qué empresas han participado en esto y cuál ha sido o va a ser la adjudicataria de estos terrenos y su precio real.

Asimismo pregunta, que si a raíz del concurso que se hizo para contratar con cinco empresas: Ferrocarril, Bunch, Domo, Itaca y BNP Paris Bas, la intermediación inmobiliaria para la venta de inmuebles de la EMVS, alguna de ellas han participado en las ventas que se están realizando ahora.

Por último, dice que el pasado día 17 de Junio se ha publicado en el BOCAM, la enajenación de la parcela de la EMVS, de las cocheras de Bravo Murillo, lo que resulta sorprendente después de todo lo que conllevó esa operación, incluido que el estudio de arquitectura FAN ganador del concurso, recibió un premio por el proyecto que presentó para la transformación de las antiguas cocheras en un nuevo ámbito. Además el presupuesto de la EMVS contemplaba una inversión de 0,15 millones para la urbanización e infraestructuras en esas parcelas y pregunta si ese presupuesto se va a invertir en realizar esas obras, o se paraliza. Hablaba el proyecto inicial de dos parcelas la R-1 y la R-2, y ahora se habla de una parcela R-3, que no se especifica si es una sola de las iniciales o es una parcela resultante, lo que quisiera que se le aclare. Asimismo expresar su asombro y sorpresa ante esta operación.

Responde la Presidenta en relación a los datos de la red de viviendas solidarias, que el último dato, que efectivamente se dio en el debate del estado de la ciudad, era que hay 77 pisos adjudicados a familias necesitadas, por parte de estas entidades colaboradoras, que como ha dicho en principio se seleccionaron a tres de ellas y se ha tenido que ampliar a más, porque la capacidad de gestión de las mismas no parecía que mantenía el ritmo adecuado, aunque a día de hoy la cifra de viviendas puede haber aumentado.

Respecto al asunto de Arroyo del Fresno, efectivamente el Sr. Palacios se interesó por el tema de la venta de estas parcelas en la Comisión de Urbanismo del día de ayer, y se le informó de la operación de venta que en este momento es una opción de compra, porque esos suelos están condicionados por la resolución de la revisión del Plan General, necesaria tras la sentencia del Tribunal Supremo, por lo que hay una opción de compra por esas parcelas, por un importe aproximado de algo más de 70 millones de euros, que se formalizará una vez que se haya aprobado definitivamente la revisión del Plan General. En cuanto a quién ha sido la empresa adjudicataria de esta enajenación, se le facilitará el nombre por escrito y posteriormente, ya que ahora no dispone de ese dato.

Sobre el concurso de intermediación inmobiliaria, a raíz del plan de actuación de venta de esas 1.860 viviendas, se ha puesto de evidencia la eficacia de ese procedimiento porque al final han sido esos operadores, que son intermediarios inmobiliarios conocedores del mercado y de los fondos de inversión, los que nos han ayudado a atraer inversores extranjeros, con los que ellos suelen trabajar habitualmente, y que en principio parece que han presentado ofertas bastante solventes.

En cuanto a las cocheras de Bravo Murillo, hay que decir que es otra de las operaciones de venta de patrimonio que afianzan el Plan de Viabilidad, igual que Arroyo Fresno, por eso al referirnos a que la credibilidad de este Plan estaba muy relacionada con que todas las operaciones de venta de activos habían demostrado al Área de Hacienda que las previsiones eran buenas, y las que se planteaban eran más

conservadoras que las que luego nos ha marcado el mercado, y Bravo Murillo se encuentra dentro de estas ventas de activos; se han vendido las parcelas y en ningún caso se tiene que poner en riesgo la operación de construir vivienda protegida, ya que la titularidad del suelo ha pasado a un privado, pero no así la calificación del suelo, que sigue siendo la misma. Serán viviendas con protección, pero será un privado quien desarrolle el ámbito con las condiciones que marque el Ayuntamiento de Madrid. Sobre la tercera parcela a que ha hecho referencia, hay que explicar que había tres parcelas, dos propiedad de la EMVS y una tercera perteneciente al Área de Urbanismo, para la que con un anuncio publicado ayer se ha iniciado procedimiento concursal para su venta, con lo que quedaría el lote completo de toda la parcela para desarrollar el ámbito.

Interviene el Consejero Delegado para explicar que en relación con el proyecto de urbanización de las cocheras de Bravo Murillo, hay que decir que por el sistema de obtención del suelo, que es un sistema de cooperación y obliga a la EMVS a desarrollar los trabajos de urbanización, y es por lo tanto su compromiso llevarlos a cabo. Se ha realizado ya la primera fase y se está buscando contratista para que ejecute la segunda, a fin de terminar las obras de urbanización a la par que se concluyan las viviendas, que ha de hacerse así por procedimiento constructivo, por eso hay una partida en el presupuesto dedicada a ello.

Interviene el Sr. Palacios, que solicita el documento de compromiso de opción de compra relativo a las parcelas de Arroyo del Fresno.

Responde el Consejero Delegado que se le facilitará esa información, y que las empresas adjudicatarias son Arjusa, C.P. Promotora y Amenábar. De las cuatro parcelas, dos son para Amenábar, una para Arjusa y otra para C.P. Promotora.

Y sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la sesión, siendo las dieciocho horas y veinte minutos, levantándose la presente acta, que firma conmigo la Presidenta del Consejo, y de cuyo contenido, como Secretario, doy fe.

Vº. Bº.
LA PRESIDENTA

Fdo.: M^a de la Paz González García

ANEXO

El Comité de Empresa de esta EMVS quiere hacer constar al Consejo de Administración:

1. Los trabajadores no somos responsables de la deuda con la que carga la EMVS, puesto que en su mayor parte obedece a una gestión política dedicada a financiar a través de las empresas municipales la deuda contraída por el anterior Alcalde, Sr. Gallardón. La EMVS adquirió préstamos para la compra de suelo industrial y rústico a precio de urbanizable a través de la entonces Caja Madrid, hipotecándolos por encima del valor de suelo protegido, suelos que han sufrido una depreciación que ronda ya los 45,3 millones de euros y que en la memoria de gestión de 2012, presentada en el pasado Consejo de Administración, reflejan un inmovilizado en solares de 357,5 millones de euros que generan unos gastos financieros de 26 millones de euros.
2. Nos parece inaceptable que la Dirección de Empresa ningunease tanto a los trabajadores como a sus representantes en el Comité de Empresa y no comunique nada concreto sobre sus intenciones respecto al futuro de la misma, como se viene demandando y consta en las Actas de las últimas dos sesiones del Consejo de Administración de esta casa, y nos tengamos que enterar a través de los medios de comunicación sobre las intenciones que se barajan desde la dirección.
3. Nos parecería igualmente inaceptable que parte de la deuda de esta EMVS la intenten amortizar a costa de los trabajadores con la pérdida de nuestros puestos de trabajo. El coste de la plantilla, presupuestado para el 2013, incluidas las partidas de prestaciones y formación, no llega al 9% del presupuesto total. Por lo tanto, el gasto de la plantilla no es el problema, y si hay que buscar partidas que ajustar, habrá que ir a la de intereses financieros (13,5%) y amortización de los préstamos (18,45%), producto de una errática anterior política de inversión en suelo sin planificación ordenada.
4. No entendemos que desde 2006 esté soportando la EMVS una enorme carga fiscal a través de impuestos abonados incluso al mismo consistorio al que pertenece por los servicios a la ciudadanía que presta, máxime cuando el propio presupuesto de la EMVS está incluido en el presupuesto municipal. La EMVS siempre ha estado exenta de impuestos puesto que es una Empresa Pública ¿a qué se debe que desde la aprobación de la última Ley de Capitalidad deba revertir la EMVS parte de su presupuesto al ayuntamiento en forma de impuestos? Esta carga fiscal unida a la reducción en las partidas municipales destinadas a la empresa provoca un estrangulamiento económico difícil de afrontar.
5. Los trabajadores de la EMVS quieren transmitir su opinión sobre las conclusiones para el futuro de la empresa aparecidas en prensa planteadas en el informe "confidencial" elaborado por Pricewaterhouse, entendiendo que sería un error

histórico para el futuro de la vivienda en el municipio de Madrid. La promoción de vivienda pública en el ámbito de Madrid Capital, es estrictamente necesaria y es imprescindible mantener el capital humano de que dispone en la actualidad la EMVS. Si se deja de promover vivienda protegida, ¿quién va a cubrir la futura demanda de vivienda a precio inferior a 1.900 €/m²? ¿cómo vamos a atender a una demanda de 13.000 solicitantes que tiene la EMVS, que en un 75% eligen la compra? ¿se puede dejar en la estacada y al socaire del mercado a 13.000 familias sin colmar sus necesidades y expectativas?

6. La EMVS es desde sus inicios la empresa responsable de gestionar la política municipal en materia de vivienda, encargada entre otras cosas de la erradicación de la infravivienda y de la regeneración de los cascos históricos, tanto del centro de Madrid como de sus barrios periféricos, esfuerzo que si se abandona provocaría un grave deterioro del patrimonio de esta ciudad.
7. Si el Ayuntamiento a través de su EMVS deja de promover vivienda pública tanto en venta como en alquiler, se volverán a vivir lamentables episodios que no estimamos de una adecuada imagen al Madrid moderno, universal y olímpico que se pretende. De alguna manera, la administración es la que tiene que asumir el mandato constitucional del derecho a la vivienda y paliar las consecuencias de la situación de crisis que estamos sufriendo. Y la administración local ya tiene un organismo que gestiona esto: la EMVS.

El Comité de Empresa

APUNTES PARA UNA ALTERNATIVA A LA PROPUESTA DE VIABILIDAD DE LA EMVS

Hay que tener en cuenta la sensibilidad del contexto público en el que se enmarca la EMVS de cara a un proceso de reestructuración, puesto que lo que se plantea está orientado al desmantelamiento del patrimonio público, en definitiva, una liquidación a medio plazo.

Si bien es cierto que la liquidez de la EMVS mejoraría con la venta de parte de los activos, no podemos obviar que la solución es “pan para hoy y hambre para mañana”, salvo que sea una medida puntual y no progresiva hasta la liquidación de todos los activos de la empresa. No podemos olvidar que estamos hablando de vivienda pública protegida destinada a un público que no puede acceder de otro modo a una vivienda. Más que liquidar el patrimonio de viviendas se podrían plantear otras cuestiones para adelgazar la deuda a corto o medio plazo:

- Transferir el suelo inmovilizado junto con su deuda al Ayuntamiento, ya que, fue adquirido por la EMVS por imposición política del equipo municipal entre 2006 y 2009 (todavía no había crisis). Lo que aliviaría tanto la carga financiera como la carga fiscal actual (243 millones de euros, lo que rebajaría la deuda cerca de un 38,5%).
- Considerar a la EMVS lo que es, una empresa pública municipal que presta sus servicios a la ciudadanía, por lo que tendría que gozar como lo ha venido haciendo hasta 2006 de exención de impuestos (IBI, tasas por licencias, calificaciones, transmisiones patrimoniales,...).
- Adoptar acuerdos con las entidades financieras dentro de un marco político de cooperación para dar salida al parque inmobiliario. Ahora los adjudicatarios tienen dificultad para la adquisición de préstamos hipotecarios. Si estamos rescatando a la banca los ciudadanos, las entidades financieras tienen que estar obligadas a hacer fluir el crédito. (si se vende vivienda la deuda de la empresa disminuye en la medida que los adjudicatarios se van subrogando a los préstamos hipotecarios)
- Por otro lado, se podrían establecer otros acuerdos en materia de gestión de las viviendas del llamado “banco malo” (...que ya sólo el nombre da miedo), de cara a que tuvieran una intervención de la administración local?

Como actividades a desarrollar, a parte del objeto específico que marcan sus estatutos, la EMVS tiene estructura y experiencia suficiente para desarrollar:

- La gestión de las certificaciones de eficiencia energética de los edificios del municipio de Madrid.
- Gestionar la Certificación Técnica de los Edificios (ITEs) del municipio que por los motivos que fueran no la hayan realizado, elaborando un censo fiable para tal objetivo. Según el actual existen unos 13.000 edificios en el municipio en esas circunstancias.

- La gestión del Servicio Municipal de Alquiler (SMA), como lo viene desarrollando hasta ahora.
- El mantenimiento de los edificios en alquiler de la propia EMVS, como lo viene desarrollando hasta ahora, a través de la gestión directa con los adjudicatarios/as.
- Gestión de la vivienda social desde la propia EMVS como se venía haciendo hasta mediados de los 90, no externalizando el servicio a través de convenios con ONGs. El gasto es el mismo, puesto que las viviendas primero se rehabilitan y se dejan en perfecto estado de habitabilidad y luego se entregan a estas ONGs para su gestión.

En vez de sacrificar empleo, la propuesta de reestructuración de personal podría pasar por:

- Eliminación de los gastos que suponen los servicios externalizados que paga la EMVS/Ayuntamiento como son el Servicio de Atención y Reclamaciones (SAYR), Servicio de Inspección de Vivienda Municipal (SIVIM) y los servicios informáticos. Todas estas tareas se pueden desarrollar desde la EMVS con trabajadores de la plantilla.
- Eliminación de los pluses de "especial dedicación", que están fuera de Convenio y que suponen una cantidad que ronda los 138.000 € anuales y sólo cobran 7 personas.
- Adelgazar la estructura de la Dirección.
- Eliminar la dispersión de edificios que la EMVS tiene alquilados como oficinas, centralizando todo en Palos de la Frontera nº 13. Se ahorraría el alquiler de los dos locales que se están manteniendo en Fray Luis de León y, como poco, otro en la Plaza Soledad Torres Acosta (que no sabemos por qué se renovó el contrato de alquiler en este último por una año más, ya que, no es utilizado ya por la EMVS),.....
- Eliminación de contratación de servicios de administradores para acudir a las reuniones de las comunidades de propietarios en los que la EMVS tiene presencia. El personal está perfectamente cualificado para asistir, como lo hacía hace unos años.

○

OBSERVACIONES:

- No debemos obviar la exigencia de responsabilidad al equipo de gestión que ha llevado a la EMVS a esta situación, cuando en su día se obtuvieron los préstamos hipotecarios para la adquisición de suelos a precios desorbitados, tasados por encima de su valor, para abonar las cantidades al propio ayuntamiento y así aliviar la deuda contraída por las obras faraónicas de Ruiz Gallardón. A la EMVS se le ha impuesto desde el Ayuntamiento la compra de suelo todavía sin ordenar, sin escriturar, en barbecho para ser exactos tratándose de suelo rústico. De las hectáreas que consideraba podían sufrir un plan de actuación urbanístico obligó a

la EMVS a adquirir el % de suelo público que correspondería por normativa (Valdecarros). Todo esto abonado a base de convenios municipales. Suelos que han sufrido una depreciación de más del 50% en algunos casos (sobre esto tendrían que decir algo los grupos de oposición en el Consejo de Administración).

Plantear las empresas públicas municipales como empresas con objetivos de rentabilidad, obviando el carácter social y de prestación de servicios a la ciudadanía es abocarlas a su desaparición. Es difícil que una empresa como la EMVS pueda dar beneficios teniendo que dar cobertura de vivienda a un sector de la población que de otra manera no podría acceder a ella, ya sea en alquiler o en venta, y teniendo que soportar, cada vez más, un alto índice de morosidad dada la situación actual. De alguna manera, la administración es la que tiene que asumir el mandato constitucional del derecho a la vivienda y paliar las consecuencias de la situación que estamos viviendo.

El Comité de Empresa