

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2013

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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2013

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Grant Thornton
José Abascal, 56
28003 MADRID

T +34 91 576 39 99
F +34 91 700 45 32
madrid@es.gt.com
www.GrantThornton.es

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Al accionista único de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.

1. Hemos auditado las cuentas anuales de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. En la realización de nuestro trabajo se han detectado promociones inmobiliarias en alquiler, por valor neto contable de 97.796 miles de euros (103.139 miles de euros al 31 de diciembre de 2012) y con subvenciones de capital pendientes de imputar a resultados por importe de 60.834 miles de euros (65.050 miles de euros al 31 de diciembre de 2012), de las que los ingresos derivados de las rentas son inferiores a sus gastos de explotación. A la fecha de emisión de este informe no se dispone de la documentación relativa del importe recuperable de dichas promociones por lo que no podemos concluir sobre su adecuada valoración y el efecto que las correspondientes correcciones valorativas podrían representar sobre el Patrimonio Neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2013. Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales relativas al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 incluyó una salvedad por esta cuestión.

3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar lo mencionado en el párrafo 2, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2c) de la memoria adjunta, en la que se indica que 31 de diciembre de 2013 la Sociedad presenta unos resultados negativos de ejercicios anteriores de 124.482 miles de euros siendo el resultado del ejercicio de 6.016 miles de euros debido fundamentalmente a la subvención adicional a las concedidas anualmente por su accionista por importe de 47.535 miles de euros. Tal y como se describe en dicha nota, durante el presente ejercicio se ha conseguido la novación de préstamos y pólizas con entidades financieras por importe de 88.386 miles de euros, la obtención de la subvención adicional y la condonación de préstamos concedidos por su accionista por importes de 47.535 miles de euros y de 23.309 miles de euros, respectivamente y la entrega al mismo de unos terrenos gestionados en "fiducia" con un pasivo asociado de 38.890 miles de euros. Considerando lo anterior y el apoyo del accionista único puesto de manifiesto a través de la aprobación del presupuesto del año 2014, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas,

que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, depende del éxito de las actuaciones previstas en el presupuesto del ejercicio 2014 y de su plan de viabilidad aprobado el 19 de junio de 2013 tal y como se indica en la nota 2 c) de la memoria, de la obtención de nuevas vías de financiación que permitan financiar adecuadamente sus operaciones y de la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar su viabilidad financiera.

5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Grant Thornton

[redacted]

María José Lázaro

28 de febrero de 2014

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2014 Nº 01/14/00946
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2013	2012
ACTIVO		**586.903.225,43**	**986.038.862,21**
A) ACTIVO NO CORRIENTE		**189.804.752,61**	**367.302.263,73**
I. Inmovilizado Intangible	5	**24.989,32**	**108.814,33**
5. Aplicaciones Informáticas		24.989,32	108.814,33
II. Inmovilizado Material	6	**22.230.602,27**	**24.081.613,45**
1. Terrenos y Construcciones		22.026.750,14	23.739.846,98
1a. Terrenos		15.032.752,50	15.457.358,72
1b. Construcciones		6.993.997,64	8.282.488,26
2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material		203.852,13	341.766,47
III. Inversiones Inmobiliarias	7	**156.831.759,46**	**330.605.903,32**
1. Terrenos		18.161.249,12	53.482.807,16
2. Construcciones		126.574.813,72	249.109.909,66
3. Inmovilizado en Curso y Anticipos		12.095.696,62	28.013.186,50
V. Inversiones Financieras L/P		**10.717.401,56**	**12.505.590,25**
2. Créditos a Terceros	8	10.394.176,88	12.034.153,07
4. Derivados		0,00	136.892,50
5. Otros Activos Financieros		323.224,68	334.544,68
VI. Activos por Impuestos Diferidos		**0,00**	**342,38**
B) ACTIVO CORRIENTE		**397.098.472,82**	**618.736.598,48**
II. Existencias	9	**353.163.460,15**	**575.101.836,73**
2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos		144.546.520,84	357.495.602,81
3a. Productos en Curso l/p		12.254.360,50	42.491.926,57
3b. Productos en Curso c/p		95.765.945,65	62.224.858,43
4. Productos Terminados		100.596.633,16	112.889.448,92
III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar		**14.473.888,58**	**19.451.767,89**
1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	8	5.502.144,31	10.110.374,26
2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas	18	1.782.708,89	679.078,29
3. Deudores Varios		7.097.928,37	4.059.103,92
4. Personal		46.108,16	106.637,88
6. Otros Cdtos. con Administración Pública	14	44.998,85	4.496.573,54
IV. Invers.Empr.Grupo y Asociadas C/P	18	**5.187.669,37**	**10.697.955,48**
5. Otros Activos Financieros		5.187.669,37	10.697.955,48
V. Inversiones Financieras C/P		**7.500.000,00**	**0,00**
5. Otros Activos Financieros	8	7.500.000,00	0,00
VII. Efectivo y otros Activos Líquidos		**16.773.454,72**	**13.485.038,38**
1. Tesorería		16.773.454,72	13.485.038,38

BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS	Notas de la Memoria	2013	2012
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**586.903.225,43**	**986.038.862,21**
A) PATRIMONIO NETO		**140.131.877,43**	**109.664.468,29**
A-1) Fondos Propios		**42.140.898,73**	**-26.074.072,84**
I. Capital		**97.311.215,50**	**97.311.215,50**
1. Capital Escriturado	10	97.311.215,50	97.311.215,50
III. Reservas		**1.097.209,09**	**1.097.209,09**
1. Legal y Estatutaria		1.096.690,06	1.096.690,06
2. Otras Reservas		519,03	519,03
V. Resultados Ejercicios Anteriores		**-124.482.497,43**	**-90.736.059,82**
2. Resultados negativos ejercicios anteriores		-124.482.497,43	-90.736.059,82
VI. Otras Aportaciones de Socios	2c	**62.199.432,73**	**0,00**
VII. Resultado del Ejercicio		**6.015.538,84**	**-33.746.437,61**
A-2) Ajustes por diferencia de Valor		**0,00**	**-113.783,53**
II. Operaciones de Cobertura		**0,00**	**-113.783,53**
A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos	11	**97.990.978,70**	**135.852.324,66**
B) PASIVO NO CORRIENTE		**214.730.321,50**	**529.251.151,98**
I. Provisiones L/P	15	**12.129.976,96**	**11.826.694,60**
1. Obligaciones Prestaciones L/P al Personal		19.760,40	19.760,40
4. Otras Provisiones		12.110.216,56	11.806.934,20
II. Deudas L/P	13	**202.600.344,54**	**489.819.099,88**
2. Deudas con Entidades de Crédito		201.739.116,10	488.220.207,80
4. Derivados		0,00	114.125,91
5. Otros Pasivos Financieros		861.228,44	1.484.766,17
III. Deudas con Empr.Grupo y Asociadas L/P		**0,00**	**27.605.357,50**
1. Otras Deudas a LP con empresas del grupo		0,00	27.605.357,50
C) PASIVO CORRIENTE		**232.041.026,50**	**347.123.241,94**
II. Provisiones a C/P	16	**1.234.047,92**	**3.034.047,92**
III. Deudas a C/P	13	**93.742.699,03**	**144.544.797,84**
2. Deudas con Entidades de Crédito		90.923.967,14	142.368.657,68
5. Otros Pasivos Financieros		2.818.731,89	2.176.140,16
IV. Deudas con Empr.del Grupo y Asociadas	18	**58.392,46**	**1.003.359,02**
V. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar		**137.005.887,09**	**198.541.037,16**
1. Proveedores		42.811.047,28	91.673.558,28
2. Proveedores Empresas Grupo y Asociadas	18	0,00	13.910.040,65
3. Acreedores Varios		68.426.342,77	78.912.225,95
4. Personal (Remuneraciones ptes. de Pago)		596.289,83	891.807,62
6. Otras Deudas Administraciones Públicas	14	17.480.494,12	5.082.304,56
7. Anticipos de Clientes		7.691.713,09	8.071.100,10

CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS	Notas de la Memoria	2013	2012
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe Neto de la Cifra de Negocio	17a	**76.636.871,19**	**122.740.300,75**
a) Ventas		63.723.803,76	108.942.056,01
b) Prestaciones de Servicios		220.278,46	320.926,00
c) Ingresos por arrendamiento	7	12.692.788,97	13.477.318,74
2. Variación Existencias Prod.Terminados y En Curso	17b	**-12.766.787,72**	**-21.028.803,16**
3. Trabajos realizados para el Activo		**7.972.639,75**	**484.157,44**
4. Aprovisionamientos		**-98.032.898,42**	**-103.059.982,59**
a) Consumo de terrenos	17b	-58.775.488,58	-20.391.089,84
b) Consumo Materias Primas y otros Consumibles	17b	-25.197.890,53	-60.531.722,72
d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov.	9	-14.059.519,31	-22.137.170,03
5. Otros Ingresos de Explotación		**77.596.436,28**	**43.153.414,96**
a) Ingr.Accesorios y otros de Gestión Corriente		482.823,00	820.312,12
b) Subv.de Explotación incorporadas al Resultado		77.113.613,28	42.333.102,84
6. Gastos de Personal		**-14.864.583,30**	**-15.884.160,24**
a) Sueldo, Salarios y Asimilados		-11.562.173,96	-12.162.506,38
b) Cargas Sociales	17c	-3.302.409,34	-3.721.653,86
7. Otros Gastos de Explotación		**-41.114.605,85**	**-28.789.420,75**
a) Servicios Exteriores		-24.063.483,19	-21.645.932,51
b) Tributos		-15.883.236,45	-6.439.836,24
c) Pérd., Deterioro y Var.de Provisiones por Operac.Comerc.	8	-1.167.886,21	-703.652,00
8. Amortización del Inmovilizado	5, 6 y 7	**-8.310.492,13**	**-9.122.639,35**
9. Imputación Subv.Inmovilizado no Financiero		**46.330.095,96**	**3.906.698,36**
10. Dotaciones y excesos de Provisiones	16	**26.902.265,93**	**-1.208.752,39**
11. Resultado enajenación Inmovilizado		**-31.642.489,43**	**506.657,72**
a) Deterioros y Pérdidas		-52.467.646,77	-452.280,91
b) Resultados por Enajenaciones y Otras	17d	20.825.157,34	958.938,63
A.1) RESULTADO EXPLOTACION (Suma de 1 a 11)		**28.706.452,26**	**-8.302.529,25**
12. Ingresos Financieros		**450.979,31**	**604.867,59**
b) De Valores Negociables y Otros Instr.Financieros		**450.979,31**	**604.867,59**
b2) De terceros		450.979,31	604.867,59
13. Gastos Financieros		**-23.141.892,73**	**-26.048.775,95**
a) Por Deudas con Empresas Grupo y Asociadas	18	-1.392.198,86	-944.966,56
b) Por Deudas con Terceros		-21.749.693,87	-25.103.809,39
A.2) RESULTADO FINANCIERO (Suma 12 a 16)		**-22.690.913,42**	**-25.443.908,36**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**6.015.538,84**	**-33.746.437,61**
A.4) RESULT.EJERC.PROCEDENTE OPERAC.CONTINUADAS		**6.015.538,84**	**-33.746.437,61**
D) RESULTADO DEL EJERCICIO		**6.015.538,84**	**-33.746.437,61**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	2013	2012
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACION		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	**6.015.538,84**	**-33.746.437,61**
2. Ajustes del resultado	**4.638.938,61**	**46.874.778,61**
a) Amortización del inmovilizado	8.310.492,13	9.122.639,35
b) Correcciones valorativas por deterioro	-12.842.746,62	23.345.923,38
c) Variación de provisiones	1.167.886,21	703.652,00
d) Imputación de subvenciones	-46.330.095,96	-11.234.686,76
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	31.642.489,43	-506.657,72
g) Ingresos financieros	-450.979,31	-604.867,59
h) Gastos financieros	23.141.892,73	26.048.775,95
3. Cambios en el capital corriente	**218.010.348,71**	**78.147.803,23**
a) Existencias	225.789.634,34	57.451.128,91
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	4.977.879,31	19.352.066,13
c) Otros activos corrientes	5.510.286,11	22.059.894,76
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	-61.535.150,07	-2.808.834,22
e) Otros pasivos corrientes	-18.931.733,71	-17.906.452,35
f) Otros activos y pasivos no corrientes	62.199.432,73	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	**-22.690.913,42**	**-25.443.908,36**
a) Pagos de intereses	-23.141.892,73	-26.048.775,95
c) Cobros de intereses	450.979,31	604.867,59
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	**205.973.912,74**	**65.832.235,87**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSION		
6. Pagos por inversiones	**-7.954.298,70**	**-14.605.444,13**
b) Inmovilizado material	-10.318,92	-53.436,42
c) Inversiones inmobiliarias	-443.979,78	-14.552.007,71
f) Otros activos	-7.500.000,00	0,00
7. Cobros por desinversiones	**134.489.685,46**	**2.940.207,98**
b) Inmovilizado material	4.400.000,00	0,00
c) Inversiones inmobiliarias	128.500.000,00	148.738,56
d) Otros activos financieros	1.589.685,46	2.791.469,42
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	**126.535.386,76**	**-11.665.236,15**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACION		
9. Cobros y pagos por instrumentros de patrimonio	**8.468.750,00**	**11.069.475,55**
c) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	8.468.750,00	11.069.475,55
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	**-337.689.633,16**	**-77.633.837,31**
a) Emisión	26.234.755,00	83.613.414,14
1. Deudas con entidades de crédito	26.234.755,00	83.613.414,14
b) Devolución y amortización de	-363.924.388,16	-161.247.251,45
1. Deudas con entidades de crédito	-363.924.388,16	-161.247.251,45
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	**-329.220.883,16**	**-66.564.361,76**
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	**0,00**	**0,00**
E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)	**3.288.416,34**	**-12.397.362,04**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	**13.485.038,38**	**25.882.400,42**
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	**16.773.454,72**	**13.485.038,38**

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO
EL 31 de diciembre de 2013

a) Estado de ingresos y gastos reconocido

Nº de cuentas		2013	2012
	A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	**6.015.538,84**	**-33.746.437,61**
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	8.468.750,00	3.366.488,15
94	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	0,00
	Otros ajustes	8.468.750,00	3.366.488,15
	B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	**8.468.750,00**	**3.366.488,15**
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-46.330.095,96	-3.906.698,36
(84)	VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-46.330.095,96	-3.906.698,36
	Otros ajustes	0,00	0,00
	C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	**-46.330.095,96**	**-3.906.698,36**
	TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	**-31.845.807,12**	**-34.286.647,82**

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
C) SALDO FINAL DEL AÑO 2012	97.311.215,50	1.097.209,09	-90.736.059,82	0,00	-33.746.437,61	-113.783,53	135.852.324,66	109.664.468,29
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2013	97.311.215,50	1.097.209,09	-90.736.059,82	0,00	-33.746.437,61	-113.783,53	135.852.324,66	109.664.468,29
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	6.015.538,84	0,00	-37.861.345,96	-31.845.807,12
III Otras variaciones del Patrimonio Neto	0,00	0,00	-33.746.437,61	62.199.432,73	33.746.437,61	113.783,53	0,00	62.313.216,26
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2013	**97.311.215,50**	**1.097.209,09**	**-124.482.497,43**	**62.199.432,73**	**6.015.538,84**	**0,00**	**97.990.978,70**	**140.131.877,43**

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores		Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
A) SALDO FINAL DEL AÑO 2011	97.311.215,50	1.097.209,09	-64.467.799,90		-26.268.259,92	-113.783,53	136.392.534,87	143.951.116,11
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2012	97.311.215,50	1.097.209,09	-64.467.799,90		-26.268.259,92	-113.783,53	136.392.534,87	143.951.116,11
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00		-33.746.437,61	0,00	-540.210,21	-34.286.647,82
III Otras variaciones del Patrimonio Neto	0,00	0,00	-26.268.259,92		26.268.259,92	0,00	0,00	0,00
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2012	**97.311.215,50**	**1.097.209,09**	**-90.736.059,82**		**-33.746.437,61**	**-113.783,53**	**135.852.324,66**	**109.664.468,29**

CUENTAS ANUALES

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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1. Actividad

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

Con fecha 23 de diciembre de 2004 fue aprobada por la Junta General la nueva denominación de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, SA, y la ampliación del objeto social, que incluye lo recogido en la Nota

Objeto social

La Sociedad se constituyó inicialmente por un plazo de cincuenta años, pero en la modificación de los Estatutos de 2005 pasó a duración indefinida. La modificación de los estatutos en el 2013 ha eliminado del objeto social la competencia de construir viviendas en base a la legislación vigente.

La Sociedad tiene por objeto social la competencia general establecida en el Art. 25/2.d de la Ley de Bases de Régimen Local, de acuerdo con las directrices municipales, y coordinadas por su Consejo de Administración. A tal efecto asume las funciones de:

a) Hacerse cargo de las funciones, asumiendo el patrimonio del antiguo Patronato Municipal de la Vivienda, y de la denominada sección de viviendas del Departamento de Patrimonio del Suelo de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

b) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración General del Municipio, las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, o por el propio Municipio o cualquier otra persona física o jurídica.

c) Llevar a cabo las adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que se estime preciso establecer para el cumplimiento de sus fines, colaborando al efecto con entidades públicas o privadas de interés general o social.

d) Desarrollar los acuerdos y convenios que adopte el Excmo. Ayuntamiento, realizando las aportaciones dinerarias o en especie establecidas en los mismos con otras entidades, consorcios u organismos públicos o privados.

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

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

g) Colaborar con la Administración Central y Autonómica en la aplicación, en el Municipio de Madrid, de la legislación vigente en materia de rehabilitación de edificios mediante fórmulas concertadas.

h) Contribuir a la Rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas.

i) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes construidos, siguiendo las instrucciones que sean aprobadas por el Pleno de Corporación.

Igualmente forma parte de su Objeto Social la adquisición de suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, así como su urbanización, gestión y promoción, a cuyo fin llevará a cabo:

a) La redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y estudios urbanísticos y la iniciativa para su tramitación y aprobación.

b) La actividad urbanizadora, mediante la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios para la ejecución de los planes de ordenación.

c) La gestión y explotación de obras y servicios relativos a la actividad urbanizadora del suelo.

d) La investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.

e) Adquisición y enajenación del suelo.

f) Constituye también el objeto social de la sociedad la prestación de servicios a terceros en materias relacionadas con la vivienda, el urbanismo, las infraestructuras, la sostenibilidad, la eficiencia energética y cualesquiera otras relacionadas, siempre dentro del ámbito de la conservación, mejora y rehabilitación de viviendas y suelo. Estas actividades podrán llevarse a cabo en cualquier ámbito territorial distinto al de la ciudad de Madrid.

g) Como medio propio y servicio técnico de la administración del Ayuntamiento de Madrid en los términos reflejados en la normativa de contratación pública, llevará a cabo los trabajos que le encomiende el Ayuntamiento de Madrid y sus organismos autónomos referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente, en los términos que para cada uno de ellos se establezca.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales, formadas por el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria compuesta por las notas 1 a 20, se han preparado a partir de los registros contables, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, en concreto el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/07, de 16 de noviembre 2007, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros con dos decimales.
Las cuentas anuales formuladas por los administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

- La vida útil de los activos materiales e intangibles (Nota 4.b).
- El cálculo de provisiones de obras terminadas (Nota 16)
- El cálculo de provisiones por deterioro de existencias (Nota 9)
- El cálculo de provisiones por deterioro de créditos (Nota 8.b)

La Sociedad, presenta unos resultados negativos de ejercicios anteriores de 124.482 miles de euros siendo el resultado del ejercicio de 6.016 miles de euros debido fundamentalmente a la subvención adicional a las concedidas anualmente por su accionista por importe de 47.535 miles de euros. Por lo indicado a continuación, las cuentas anuales se han presentado en base al principio de empresa en funcionamiento, que presupone la realización de activos y liquidación de pasivos en el curso normal de las operaciones. Los Administradores de la sociedad entienden que, las perspectivas futuras de negocio, una vez tomadas las acciones necesarias y teniendo en cuenta el éxito de las actuaciones previstas en el presupuesto del ejercicio 2014 y en el plan de viabilidad aprobado el 19 de junio de 2013, permitirán la obtención de resultados y de flujos de efectivo positivos en los próximos ejercicios. Las principales causas que apoyan esta tesis son las siguientes:

- El presupuesto del año 2014 ha sido aprobado lo que evidencia un apoyo del accionista único de la sociedad.
- En el ejercicio 2013 se ha firmado el expediente de condonación de deuda con el Excmo. Ayuntamiento de Madrid por 23.309.432,73 € (llevado como aportación de socios) correspondientes a una parte del préstamo formalizado en el ejercicio 2012 que ascendió a 27.605.357,51€. La cantidad pendiente del importe del préstamo y la condonación parcial, asciende a 4.295.924,78€ que han sido compensados con la cantidad a favor de la EMVS por las operaciones de suelo con el Excmo. Ayuntamiento de Madrid.
- Durante el ejercicio se han firmado con entidades de crédito nuevos préstamos por un importe de 16.844.150 € y novaciones por 71.541.555 €. En el próximo ejercicio está previsto la novación a largo plazo de 17.700.206 €.

Se ha producido una disminución del pasivo en 38.890.000 euros como consecuencia de la entrega de los terrenos de Ntra. Sra. de los Ángeles que se encontraban gestionados en "fiducia". Dicho importe ha sido incluido como aportaciones de socios.

Por el RDL 8/2013 de 28 de junio por el que se determinan las obligaciones y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a proveedores y una vez cuantificadas las obligaciones pendientes de pago vencidas , liquidas y exigibles, estas ascienden a 47.535.225,47 €. Habiéndose hecho efectivas el 17 de diciembre de 2013, con esta misma fecha se incluye la mencionada cantidad como subvenciones del ejercicio, lo que evidencia el apoyo del accionista único de la sociedad.

En el ejercicio 2013 se pusieron a la venta 18 de promociones calificadas en alquiler y alquiler con opción a compra siendo el adjudicatario final el Fondo de Inversión Blackstone constituido en dos empresas FIDERE VIVIENDA, SLU Y FIDERE GESTIÓN VIVIENDA, SLU por un importe de 128.500.000 euros, que resultó ser la oferta más ventajosa y generándose una liquidez relevante de cara a asumir pagos diversos.
Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado así como la renovación esperada de las líneas de crédito y de financiación en general, los Administradores de la Sociedad estiman una expectativa razonable de que la empresa tenga los recursos adecuados para atender los pagos de una forma adecuada.

d) Agrupación de partidas

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

e) Elementos recogidos en varias partidas

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

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

3. Aplicación del resultado

La propuesta de distribución de resultados que los administradores someten a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

Base de reparto	Euros
Pérdidas y ganancias (Beneficio)	
Total	6.015.538,84
DISTRIBUCIÓN	
A compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	
Total	6.015.538,84

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

(*) Construcciones nuevas y usadas

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

b.1) Terrenos y bienes naturales

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

b.2) Inmovilizado en curso y anticipos

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

c) Inversiones inmobiliarias

Recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

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

d) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

Al cierre de cada ejercicio o siempre que existan indicios de pérdida de valor, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaliza similar

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

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

Cualquier cobro o pago que se realiza al contratar un arrendamiento operativo, se trata como un cobro o pago anticipado que se imputa a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se ceden o reciben los beneficios del activo arrendado

f) Permutas

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

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

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

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

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

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

g.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

g.1.2) Deudores por operaciones de tráfico

Los créditos a cobrar a los adjudicatarios de las viviendas por pago aplazado están registrados por su valor nominal. Los intereses se reconocen como ingreso en función de su devengo. Así mismo, se recoge una provisión para posibles insolvencias determinada en función del índice medio de devolución. La Sociedad dota una provisión del 100% de todos los saldos a cobrar con una antigüedad superior a seis meses.

g.1.3) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Se incluyen en esta categoría los valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta su vencimiento.

Se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. Estas inversiones se valoran posteriormente a su coste amortizado y los intereses devengados en el periodo se calculan aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, calculadas en función de la diferencia entre su valor en libros y el valor actual al cierre del ejercicio de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo determinado en el momento de su reconocimiento inicial.

Corresponde a un depósito puntual realizado en el ejercicio, por un impuesto cobrado y a liquidar en el mes de enero 2014

g.2) Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

h) Fianzas entregadas y recibidas

La diferencia entre el valor razonable de las fianzas entregadas y recibidas y el importe desembolsado es considerada como un pago o cobro anticipado por el arrendamiento o prestación del servicio, que se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento o durante el periodo en el que se preste el servicio.

Tanto en las fianzas a corto plazo como a largo plazo, no se realiza el descuento de flujos de efectivo dado que su efecto no es significativo para la Sociedad.

i) Existencias

Se incluyen como existencias los terrenos a urbanizar y urbanizados, las promociones en curso, las viviendas, locales y garajes a rehabilitar, y otros inmuebles que, en principio, van a ser destinados a la venta.

Las existencias se valoran al coste de adquisición o de construcción, estando formado por los gastos directos contratados con terceros para la ejecución de los proyectos y los intereses devengados por los préstamos concedidos para financiar la construcción hasta el momento de la recepción provisional de la obra.

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la fabricación o construcción.

Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dichas correcciones son objeto de reversión si las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias hubiesen dejado de existir, reconociéndose como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el caso de las materias primas y otras materias consumibles en el proceso de producción, no se realiza corrección valorativa cuando se espera que los productos terminados a los que se incorporan sean vendidos por encima del coste. Cuando proceda realizar la corrección valorativa se toma como medida el precio de reposición.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento, se ha reducido a su posible valor de realización, registrándose la corrección efectuada en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

j) Coberturas contables

La Sociedad utiliza el siguiente tipo de cobertura, que se contabiliza tal y como se describe a continuación:

Coberturas de flujos de efectivo: Se registran de este modo aquellas que cubren la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción altamente probable. La parte de la ganancia o pérdida del instrumento de cobertura se reconoce transitoriamente en el patrimonio neto, imputándose en la cuenta de pérdidas y ganancias en el mismo período en que el elemento que está siendo de cobertura, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo o pasivo cuando sea adquirido o asumido.

k) Provisión para depreciación de existencias

En aquellas operaciones donde el valor neto de realización es inferior al coste contabilizado y en aquellas construcciones en curso en las que se estima una pérdida futura, se dota la correspondiente provisión por depreciación de existencias.

Para el caso de las existencias de plazas de garaje, la provisión por depreciación se determina en función de la rotación de este tipo de existencias, dotando un porcentaje anual creciente hasta

alcanzar, en el quinto año, el valor neto contable residual mínimo del 25% del valor de coste que la Sociedad estima recuperar. Salvo que dichas plazas no se encuentren habilitadas para la venta, en cuyo caso la dotación es del 100%. Este tratamiento es igualmente aplicable a los locales comerciales en tiempo y cuantía de la dotación.

l) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

La Sociedad registra las subvenciones, donaciones y legados recibidos según los siguientes criterios:

l.1) Subvenciones, donaciones y legados de capital no reintegrables

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

- Se imputan como ingresos del ejercicio si son concedidos para financiar una actividad determinada.
- Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos subvencionados.

- Si son concedidas para cancelar deudas, se imputan como ingresos del ejercicio en que se produzca dicha cancelación, salvo que se concedan en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento subvencionado.

- Si son concedidos para la adquisición de activos o existencias, se imputan a resultados en proporción a la amortización o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

l.2) Subvenciones de carácter reintegrables:

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

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

m) Impuesto sobre beneficios

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

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

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases

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

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

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

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

n) Provisiones y contingencias

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

n.1) Provisiones

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

n.2) Pasivos contingentes

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

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

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

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

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

q) Pagos basados en instrumentos de patrimonio

Los bienes o servicios recibidos en estas operaciones se registran como activos o como gastos atendiendo a su naturaleza, en el momento de su obtención, y el correspondiente incremento en el patrimonio neto si la transacción se liquida con instrumentos de patrimonio, o el correspondiente pasivo si la transacción se liquida con un importe basado en el valor de los mismos.

En los casos en los que el prestador o proveedor de bienes o servicios posee la opción de decidir el modo de recibir la contraprestación, la Sociedad registra un instrumento financiero compuesto.

En las liquidadas en efectivo, los bienes o servicios recibidos y el pasivo a reconocer se valoran al valor razonable del pasivo, referido a la fecha en la que se hayan cumplido los requisitos para su reconocimiento.

El pasivo generado en estas operaciones ha sido valorado, por su valor razonable en la fecha de cierre del ejercicio, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias cualquier cambio de valoración ocurrido durante el ejercicio.

r) Transacciones entre partes vinculadas

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

s) Ingresos y gastos

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

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

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

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

Las actuaciones de rehabilitación privada financiadas con fondos del Excmo. Ayuntamiento de Madrid y otras instituciones públicas o privadas se abonan al epígrafe de deudas por compras o prestación de servicios a la recepción de los fondos y se carga a dicha cuenta por la aplicación de los fondos a la rehabilitación privada sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio debido a que la Sociedad se considera como mero gestor de dichos fondos.

t) Provisión para obras en promociones terminadas

Esta provisión recoge las posibles responsabilidades frente a terceros en las promociones que han sido entregadas, se dota en función del porcentaje medio que se obtiene entre el importe de las reparaciones efectuadas en los productos vendidos y el importe de las ventas de los tres últimos ejercicios.

u) Provisión para riesgos y gastos

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

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

v) Estado de flujos de efectivo

El estado de flujos de efectivo ha sido elaborado utilizando el método indirecto, y en el mismo se utilizan las siguientes expresiones con el significado que se indica continuación:

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.

- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2013 y 2012 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2013		
Aplicaciones informáticas	3.293.261,82	3.293.261,82
Total	3.293.261,82	3.293.261,82

Cuenta	Saldo inicial	Saldo final
Ejercicio 2012		
Aplicaciones informáticas	3.293.261,82	3.293.261,82
Total	3.293.261,82	3.293.261,82

La variación durante los ejercicios 2013 y 2012 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Ejercicio 2013			
Aplicaciones informáticas	3.184.447,49	83.825,01	3.268.272,50
Total	3.184.447,49	83.825,01	3.268.272,50

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Saldos final
Ejercicio 2012			
Aplicaciones informáticas	2.855.406,71	329.040,78	3.184.447,49
Total	2.855.406,71	329.040,78	3.184.447,49

Al cierre del ejercicio 2013 el valor de los elementos del inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, expresados en euros asciende a 2.079.037,39 euros (los elementos totalmente amortizados en 2012 ascendían a 1.788.313.49 euros)

6. Inmovilizado material

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2013 y 2012 de cada partida del balance incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2013				
Terrenos y construcciones	24.950.662,27	0,00	(1.623.105,73)	23.327.556,54
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	617.611,43	0,00	0,00	617.611,43
Otro inmovilizado	2.955.014,53	10.318,92	0,00	2.965.333,45
Total	28.523.288,23	10.318,92	(1.623.105,73)	26.910.501,42

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Ejercicio 2012			
Terrenos y construcciones	24.950.662,27	0,00	24.950.662,27
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	617.611,43	0,00	617.611,43
Otro inmovilizado	2.901.578,11	53.436,42	2.955.014,53
Total	28.469.851,81	53.436,42	28.523.288,23

En el ejercicio 2013 se ha realizado la venta del edificio de la Paraguay, 8 a la Empresa Edificio VERON 2012, SL por un importe de 4.400.000 €. El resultado generado es igual al importe de la venta al tener una subvención pendiente de aplicar de igual cuantía que el valor neto contable.

La variación durante los ejercicios 2013 y 2012 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2013				
Construcciones	1.210.815,29	189.866,07	(99.874,96)	1.300.806,40
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	443.542,42	47.385,69		490.928,11
Otro inmovilizado	2.787.317,07	100.847,57		2.888.164,64
Total	4.441.674,78	338.099,33	(99.874,96)	4.679.899,15

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo final
Ejercicio 2012			
Construcciones	1.020.949,22	189.866,07	1.210.815,29
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	391.078,68	52.463,74	443.542,42
Otro inmovilizado	2.635.173,78	152.143,29	2.787.317,07
Total	4.047.201,68	394.473,10	4.441.674,78

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre los ejercicios 2013 y 2012, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2013	Saldo al 31.12.2012
Terrenos	15.032.752,50	15.457.358,72
Construcciones	8.294.804,04	9.493.303,55
Total	23.327.556,54	24.950.662,27

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 el valor de los elementos del inmovilizado material que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2013	Saldo al 31.12.2012
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	151.876,31	66.213,53
Otro inmovilizado	2.550.833,01	2.345.179,95
Total	2.702.709,32	2.411.393,48

7. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2013 y 2012 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en € son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Saldo final
Ejercicio 2013				
Terrenos y bienes naturales	53.482.807,16	1.611.898,08	36.933.456,12	18.161.249,12
Construcciones	356.558.562,67	21.473.384,73	150.302.954,25	227.728.993,15
Coste histórico	410.041.369,83	23.085.282,81	187.236.410,37	245.890.242,27
Construcciones				
Amortización acumulada	107.448.653,01	7.888.567,79	14.183.041,37	101.154.179,43
Total valor neto	302.592.716,82	15.196.715,02	173.053.369,00	144.736.062,84
Construcción en curso para alquiler	28.013.186,50	10.041.183,11	25.958.672,99	12.095.696,62
TOTAL	330.605.903,32	25.237.898,13	199.012.041,99	156.831.759,46

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Traspasos	Saldo final
Ejercicio 2012					
Terrenos y bienes naturales	53.486.300,96	0,00	3.493,80	0,00	53.482.807,16
Construcciones	351.945.903,15	0,00	1.555.321,20	6.167.980,72	356.558.562,67
Coste histórico	405.432.204,11	0,00	1.558.815,00	6.167.980,72	410.041.369,83
Construcciones					
Amortización acumulada	99.388.077,79	8.399.125,47	338.550,25	0,00	107.448.653,01
Total valor neto	306.044.126,32	-8.399.125,47	1.220.264,75	6.167.980,72	302.592.716,82
Construcción en curso para alquiler	18.219.083,07	15.067.227,93	0,00	-5.273.124,50	28.013.186,50
TOTAL	324.263.209,39	6.668.102,46	1.220.264,75	894.856,22	330.605.903,32

Durante el ejercicio 2013 las bajas de terrenos y construcciones correspondieron fundamentalmente a la venta de 18 promociones a FIDERE (nota 17.d).

Al cierre los ejercicios 2013 y 2012 el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizadas y que seguían en uso, expresados en euros es, 29.611.663,91 euros y 24.504.248,30 euros.

Existen subvenciones de capital recibidas que afectan a edificios destinados a alquiler, quedando al cierre del ejercicio pendiente de aplicarse a resultados por importe de 63.094.357,82 euros (94.795.880,82 euros al cierre del ejercicio 2012). El importe de las subvenciones de capital que financian la adquisición de suelo para alquiler asciende a 4.321.308,15 euros, y 3.918.254,38 euros al cierre del ejercicio 2012.

Los intereses capitalizados durante los ejercicios 2013 y 2012 en el inmovilizado han ascendido a 1.175.219,31 euros y 1.744.232,76 euros.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen elementos de inmovilizado por un importe de 31.155.948,88 euros y 108.867.578,30 euros, que se encuentran afectos a garantías hipotecarias.

Los inmuebles propiedad de la EMVS se encuentran cubiertos por las correspondientes pólizas de seguro de incendios y responsabilidad civil.

Tipo de inversiones y destino de las mismas:

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler.

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 de la siguiente manera:

Cuenta	2013		
	Terrenos	Construcción	Amortización acumulada
Viviendas	18.161.249,12	222.944.177,16	99.252.954,40
Aparcamientos	0,00	3.382.913,89	1.154.444,56
Locales	0,00	1.401.902,10	746.780,47
Total	18.161.249,12	227.728.993,15	101.154.179,43

Cuenta	2012		
	Terrenos	Construcción	Amortización acumulada
Viviendas	53.482.807,16	347.481.913,62	105.014.988,02
Aparcamientos	0,00	7.067.053,47	1.626.266,71
Locales	0,00	2.009.595,58	807.398,28
Total	53.482.807,16	356.558.562,67	107.448.653,01

Ingresos:

En los ejercicios 2013 y 2012 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 12.692.788,97 euros y 13.477.318,74 euros

8. Inversiones Financieras a largo y a corto plazo

8.1. La Sociedad clasifica sus inversiones financieras en los ejercicios 2013 y 2012 de la siguiente manera:

Créditos derivados a largo plazo Otros		Créditos derivados a corto plazo Otros		Inversiones Financieras a c/p	
Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
12.160.154,10	13.749.839,56	11.344.273,67	14.834.908,14	7.500.000,00	0,00

El saldo de la cuenta de deudores a largo plazo está formado por créditos concedidos a los adjudicatarios, principalmente de viviendas, cuyos vencimientos son del año 2015 en adelante. La disminución en el ejercicio 2013 corresponde a la subrogación y amortización anticipada, en su mayoría corresponden a viviendas VIS y VPO (E). En Balance la cantidad que figura se encuentra disminuida con la provisión por insolvencias que figura en la nota 8.b.

El 13 de diciembre de 2013 se ha constituido un depósito en el BBVA por 7.500.000 € con vencimiento el 19 de enero de 2014 a un interés del 0,75% anual que han devengado unos interés brutos de 5.702,05 €

a) Clasificación por vencimientos

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo" al 31 de diciembre de 2013 y 2012, expresado en miles de euros, es el siguiente:

Cuenta	2015	2016	2017	2018	resto	Total
Otros activos financieros	961	872	823	797	8.707	12.160
Total	961	872	823	797	8.707	12.160

Cuenta	2014	2015	2016	2017	resto	Total
Otros activos financieros	919	984	1.054	1.113	9.680	13.750
Total	919	984	1.054	1.113	9.680	13.750

b) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe durante los ejercicios 2013 y 2012, expresadas en euros, han sido las siguientes:

Cuenta	2013			2012		
	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros dotados en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros dotados en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Préstamos y partidas a cobrar l/p	1.715.686,49	50.290,73	1.765.977,22	1.699.931,56	15.754,93	1.715.686,49
Préstamos y partidas a cobrar c/p	4.724.533,88	1.117.595,48	5.842.129,36	4.036.636,81	687.897,07	4.724.533,88

Esta provisión por deterioro se ha determinado en función del índice medio de devolución para aquellos créditos pendientes de vencer. Para los créditos a cobrar con una antigüedad superior a 6 meses se dota el 100%. Incluye la cantidad de 728.705,11 €, correspondientes a la promoción de El Espinillo I.

9. Existencias

El detalle de las promociones en curso está desglosado teniendo en cuenta la disposición de las mismas para su venta en corto y largo plazo, las terminadas cuyo destino es la venta se recogen igualmente en la cuenta de existencias de la Sociedad siendo en los ejercicios 2013 y 2012 el siguiente:

Descripción	2013	2012
Solares	144.546.520,84	357.495.602,81
Promociones en curso l/p	12.254.360,50	49.479.325,12
Promociones en curso c/p	95.765.944,65	62.224.858,43
Edificios construidos viviendas	95.365.117,41	101.036.160,02
Edificios con opción a compra	0,00	1.696.436,45
Edificios construidos garajes	23.034.193,19	23.791.455,14
Edificios construidos locales	4.357.899,78	5.389.832,74
Total	375.324.036,37	601.113.670,71
Provisión depreciación productos terminados	-21.109.960,09	-19.024.435,43
Provisión depreciación productos en curso	-1.050.616,13	-6.987.398,55
Total provisión depreciación	-22.160.576,22	-26.011.833,98
Total Neto	353.163.460,15	575.101.836,73

Los terrenos se valoran a su coste de adquisición, incluyendo los costes de urbanización proyecto y planeamiento y son activados en el momento que finaliza la construcción del edificio y se pone a disposición para ser ocupado. En el ejercicio de 2013 se ha dotado por deterioro la cantidad de 13.759.519,31 y traspaso de deterioro de existencias 4.151.257,76 euros (en el ejercicio 2012 se dotó 17.808.640,57 €). La provisión acumulada se encuentra descontada de la cifra que figura en solares, debido a que las tasaciones actualizadas efectuadas al cierre del ejercicio arrojan un valor de mercado inferior su valor en libros. La provisión acumulada total en solares asciende a 38.107.911,04 € (en el ejercicio 2012 ascendía a 45.299.399,90 €).En el ejercicio de 2013 se han revertido por venta de suelos que tenían un deterioro dotado que ascendía a 25.102.265,93 €

Los saldos y movimientos de las correcciones por deterioro de las existencias de productos terminados y productos en curso habidos durante los ejercicios 2013 y 2012, expresados en euros, han sido los siguientes:

2013	Saldo inicial	Traspasos	Dotación	Saldo final
Deterioro de existencias	26.011.833,98	-4.151.257,76	300.000,00	22.160.576,22

2012	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Saldo final
Deterioro de existencias	21.683.304,52	-2.658.869,09	6.987.398,55	26.011.833,98

En el ejercicio 2013 las correcciones valorativas corresponden a la incorporación en la cuenta de resultados de aquellas promociones que originaron dotaciones en años anteriores y las dotaciones son las referentes al menor valor del mercado, en relación a su valor en libros, de determinadas promociones en curso.

Tal y como se describe en la nota 4, la Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio y que están relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. No capitalizándose los gastos financieros en aquellas promociones paralizadas, ni en los solares, que no estén preparados para su construcción en un corto periodo de tiempo.

El importe capitalizado por este concepto al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, expresado en euros, ha sido el siguiente:

	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
Gastos financieros capitalizados	3.158.098,32	5.026.167,45

Existen garantías sobre edificios, obras en curso y solares (incluidas en existencias) por un importe de 170.802.333,93 euros correspondientes a los préstamos formalizados. (360.855.979,14 euros al cierre del ejercicio de 2012).

10. Patrimonio neto y fondos propios

10.1 Fondos propios

a) Capital social

Al cierre del ejercicio el capital social de la Sociedad asciende a 97.311.215,50 euros, representado por 1.619.155 acciones de 60,10 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, confiriendo los mismos derechos a sus tenedores.

Las Sociedades que cuentan con una participación superior al 10% son las siguientes:

Sociedad	Participación %
Excmo. Ayuntamiento de Madrid	100%

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin

11. Subvenciones, donaciones y legados

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2013 y 2012 en las partidas que componen las subvenciones, donaciones y legados recibidos, expresados en euros, son los siguientes:

Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Imputación a resultados	Traspaso	Saldo final
Ayto.de Madrid	Local (746)	141.045.523,07	8.468.750,00	-46.256.286,96	-7.327.987,40	95.929.998,71
Ayto.de Madrid	Local (740)	-7.327.987,40	0,00	0,00	7.327.987,40	0,00
Cdad.de Madrid Minist.Vivienda	Autonómica Central	2.134.788,99	0,00	-73.809,00	0,00	2.060.979,99
Total		135.852.324,66	8.468.750,00	-46.330.095,96	0,00	97.990.978,70

Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Imputación a resultados	Devoluciones	Saldo final
Ayto.de Madrid	Local (746)	134.274.554,43	11.052.667,00	-3.906.698,36	-375.000,00	141.045.523,07
Ayto.de Madrid	Local (740)	0,00	0,00	-7.327.987,40	0,00	-7.327.987,40
Cdad.de Madrid Minist.Vivienda	Autonómica Central	2.117.980,44	16.808,55	0,00	0,00	2.134.788,99
Total		136.392.534,87	11.069.475,55	-11.234.685,76	-375.000,00	135.852.324,66

En la cifra de imputación a resultados del Ayuntamiento están incluidos 34.517.755,67 €, correspondientes a las 18 promociones vendidas a Blackstone y que estaban pendientes de aplicarse

El detalle de las características esenciales de las subvenciones, donaciones y legados recibidos, es el siguiente:

Entidad otorgante	Importe concedido 2013	Finalidad
Excmo. Ayto. de Madrid	74.740.000,84	Financiación de gastos específicos
	8.468.750,00	Adquisición de inversiones inmobiliarias

Entidad otorgante	Importe concedido 2012	Finalidad
Excmo. Ayto. de Madrid	29.711.979,75	Financiación de gastos específicos
	11.069.475,55	Adquisición de inversiones inmobiliarias

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad había cumplido con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente.

12. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

12.1 Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Con carácter general la sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 13.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Por ello, la Sociedad sigue la política de que la deuda financiera se reduzca mediante la subrogación del préstamo a medida que se produzcan las ventas de los inmuebles.

13. Pasivos financieros

13.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo", expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2013	2012
Deudas con entidades de crédito	202.255.229,80	489.925.897,26
Reclasificación según NPGC	-516.113,70	-1.705.689,46
Total	201.739.116,10	488.220.207,80

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo", expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2013	2012
Deudas con entidades de crédito	89.747.513,75	140.034.303,46
Intereses devengados no vencidos	1.176.453,39	2.334.354,22
Total	90.923.967,14	142.368.657,68

El detalle por vencimientos de capital vivo compone el epígrafe del balance "Deuda a largo plazo", expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2015	2016	2017	2018	resto	Total
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	23.830.725,58	14.139.311,41	12.197.593,61	10.810.938,61	141.276.730,59	202.255.299,80
Total	23.830.725,58	14.139.311,41	12.197.593,61	10.810.938,61	141.276.730,59	202.255.299,80

Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado medio para los ejercicios 2013 y 2012, del 3,15% (3,62% anual para el ejercicio 2012). La mayoría de estos préstamos están concertados con garantía real del bien que financia y cuyo destino se detalla en el cuadro siguiente.

Estos préstamos se liquidan bien a su vencimiento o mediante la subrogación a los adjudicatarios finales de las viviendas destinadas para la venta.

13.2 Detalle del endeudamiento con entidades financieras al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

2013

ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
BANCO SANTANDER, SA.	2.304.628,50	0,00
BANKIA, SA.	119.795.003,31	14.063.882,49
NCG BANCO, SA.	2.581.561,31	0,00
CAIXABANK, SA.	66.573.182,93	2.672.057,84
INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL	20.645.709,96	0,00
BBVA, SA.	41.082.603,56	9.538.083,45
CATALUNYA BANC, SA.	3.395.004,18	124.877,55
IBERCAJA BANCO, SA.	13.092.781,26	1.735.150,00
BANESTO, SA.	14.432.706,98	0,00
UNICAJA BANCO, SA.	8.099.561,56	856.280,65
IVIMA	2.817.778,05	0,00
TOTAL	294.820.521,60	28.990.331,98

ACTUALIZACIÓN DEUDA SEGÚN NPGC 516.113,70

	CAPITAL VIVO Y DISPONIBLE	
VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	25.402.727,83	7,84%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	3.433.158,18	1,06%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	1.196.393,63	0,37%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	4.143.790,18	1,28%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	53.194.049,46	16,43%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	99.913.694,35	30,86%
VIVIENDAS ARRENDAMIENTO (VPPA)	1.807.061,59	0,56%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	17.151.992,21	5,30%
POLIZAS DE PRESTAMO	82.062.014,67	25,34%
SUELO URBANIZADO	19.086.978,45	5,89%
SEDES EMVS	13.601.214,98	4,20%
IVIMA	2.817.778,05	0,87%
TOTAL	323.810.853,58	100,00%

2012

ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
BANCO SANTANDER, SA.	2.367.685,04	0,00
BANKIA, SA.	254.965.219,95	32.861.402,26
NCG BANCO, SA.	2.910.585,25	0,00
CAIXABANK, SA.	186.741.791,47	2.983.526,23
INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL	30.826.028,88	0,00
BBVA, SA.	103.735.568,85	13.412.054,87
CATALUNYA BANC, SA.	4.622.927,71	170.912,65
IBECAJA BANCO, SA.	17.626.051,61	0,00
BANCO CAM, SA.	19.012.036,17	0,00
BANESTO, SA	7.152.305,79	2.908.919,48
UNICAJA BANCO, SA.	2.817.981,63	0,00
TOTAL	632.778.182,35	52.336.815,49
ACTUALIZACION DEUDA SEGÚN NPGC	1.705.689,46	

	CAPITAL VIVO Y DISPONIBLE	
VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	35.662.867,93	5,21%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	4.795.309,17	0,70%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	1.248.918,60	0,18%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	5.122.646,48	0,75%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	62.623.943,12	9,14%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	96.113.281,02	14,03%
VIVIENDAS ARRENDAMIENTO (VPPA)	50.108.956,67	7,31%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	57.924.307,27	8,45%
POLIZAS DE PRESTAMO	100.288.528,67	14,64%
SUELO URBANIZADO Y NO URBANIZADO	253.304.926,33	36,97%
SEDES EMVS	15.103.330,95	2,20%
IVIMA	2.817.981,63	0,41%
TOTAL	685.114.997,84	100,00%

13.3 Otros pasivos financieros

Los préstamos del IVIMA para la financiación de las nuevas promociones tienen vencimientos trimestrales hasta 25 años y devengan un interés anual del 5%. Las cuotas de amortización se incrementan anualmente en un 4%, excepto para el préstamo correspondiente a la promoción "PLAZA DE LA REMONTA I FASE" que son cuotas constantes.

	A LARGO PLAZO		A CORTO PLAZO	
	2013	2012	2013	2012
IVIMA				
Nuevas promociones	251.323,09	782.526,85	2.566.455,01	2.035.251,25
Intereses devengado	0,00	0,00	252.276,88	140.888,91
Fianzas	609.701,82	702.035,79	0,00	0,00
Otros	203,53	203,53	0,00	0,00
Total	861.228,44	1.484.766,17	2.818.731,89	2.176.140,16

Las fianzas depositadas son a largo plazo y están constituidas por las entregas efectuadas por los adjudicatarios de viviendas en alquiler, su cuantía es equivalente a una mensualidad y su depósito es en efectivo.

El detalle de los vencimientos a largo plazo de la deuda con el IVIMA es:

Cuenta	2015	2016	2017	2018	Total
IVIMA	241.531,04	9.792,05	0,00	0,00	251.323,09
Total	241.531,04	9.792,05	0,00	0,00	251.323,09

Cuenta	2014	2015	2016	2017	Total
IVIMA	531.203,77	241.531,04	9.792,04	0,00	782.526,85
Total	531.203,77	241.531,04	9.792,04	0,00	782.526,85

14. Situación fiscal

El detalle de este epígrafe en los ejercicios 2013 y 2012 expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldos deudores 2013	Saldos acreedores 2013
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido	21.546,65	7.832.531,91
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	376.936,78
Organismos de la Seguridad Social	0,00	285.443,86
Otros	23.452,20	8.985.581,57
Total	44.998,85	17.480.494,12

Cuenta	Saldos deudores 2012	Saldos acreedores 2012
	Corriente	Corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido	4.461.403,16	0,00
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	0,00	323.381,66
Organismos de la Seguridad Social	0,00	587.070,96
Otros	35.170,38	4.171.851,94
Total	4.496.573,54	5.082.304,56

El concepto de Impuesto sobre el valor añadido (acreedor) recoge el IVA repercutido principalmente por la operación de venta de las 18 promociones.

El concepto "OTROS" (saldos deudores) recoge la retención por rentas del capital mobiliario, recuperables en la presentación del Impuesto sobre sociedades, y el concepto "OTROS" (saldos acreedores) recoge los impuestos y tasas locales (IBI, Plusvalías por incremento valor de los terrenos, retirada de residuos sólidos, ICIO), que se encuentran pendientes de pago al cierre del ejercicio. En esta cifra se ha incluido como plusvalías por incremento del valor de los terrenos 6 millones de euros, motivados por la venta de 18 promociones a FIDERE.

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

2013	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
Resultado del ejercicio	6.015.538,84			
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones
Ajuste gastos financieros (1)	18.973.117,45			
Ajuste 30% amortización ejercicio (2)	1.917.285,17			
TOTAL AJUSTES	20.890.402,62			
Base imponible (con justes)	26.905.941,46			
Compensación 25% bases imponibles negativas	6.726.485,37			
Base imponible (resultado fiscal)	20.179.456,09			0,00
Retenciones y pagos a cuenta				12.953,02
Liquido a ingresar				47.585,35

(1) BENEFICIO OPERATIVO

Resultado	6.015.538,84
Amortización ejercicio	-8.310.492,13
Imput.Subv.de Inmov.no financierp	46.330.095,96
Deterioro y Resultado enajenaciones Inmov.	-31.642.489,43
Beneficio operativo	12.392.653,24
30% deducción gastos financieros	3.717.795,97

(2) AJUSTE AMORTIZACIONES

Amortización ejercicio	8.310.492,13
Deducción 18 promociones vendidas	-1.919.539,76
TOTAL	6.390.952,37
Ajuste 30%	1.917.285,17

2012	Cuenta de Pérdidas y Ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto	
Resultado del ejercicio	-33.746.437,61			
Compensación de bases imponibles negativas				
Base imponible (resultado fiscal)				-33.746.437,61
Retenciones y pagos a cuenta				10.500,42
Liquido a devolver				10.500,42

Para el cálculo del Impuesto sobre Sociedades se aplica una bonificación del 99% de la cuota íntegra, según se establece en el Art.34.2 de la LIS, el cual es aplicable a la EMVS.

Según las disposiciones vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio se encuentran abiertos a inspección todos los impuestos a los que la Sociedad está obligada (Impuesto sobre Sociedades, IVA e IRPF)

En opinión de los Administradores, no existen contingencias de importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a inspección.

Pérdida año 2004		0,00	2022
Pérdida año 2005		8.707.576,78	2023
Pérdida año 2008		9.622.279,23	2026
Pérdida año 2009		39.411.458,52	2027
Pérdida año 2011		26.268.259,92	2029
Pérdida año 2012		33.746.437,61	2031

15. Provisiones y contingencias

15.1 Provisiones

El detalle de las provisiones al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo final 2013
No Corrientes:			
Pensiones y obligaciones similares	19.760,40		19.760,40
Litigios y otras resposabilidades	11.806.934,20	303.282,36	12.110.216,56
Total	11.826.694,60	303.282,36	12.129.976,96

La dotación global es debida principalmente a reclamaciones de comunidades de vecinos por promociones entregadas, las principales son:
Sanchinarro 7 por 1,9 millones de €, Pradolongo I por 0,6 millones de €, Sanchinarro 6 por 1 millón de €, Vallecas 4 por 1,9 millones de €, Vallecas 13 por 0,3 millones de €, Sachinarro 12 por 0,2 millones de €, Vallecas 10 por 0,3 millones de €, Vallecas 9 por 0,1 millón de €, Las Tablas por 0,2 millón de €.
Reclamaciones contratistas: Begar Construcciones por 0,4 millones de €, Tableros y Puentes por 2,0 millones de €, Imasatec por 0,5 millones de €.

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final 2012
No Corrientes:				
Pensiones y obligaciones similares	19.760,40	0,00	0,00	19.760,40
Litigios y otras resposabilidades	11.529.389,30	3.535.129,18	3.257.584,28	11.806.934,20
Total	11.549.149,70	3.535.129,18	3.257.584,28	11.826.694,60

15.2 Contingencias

15.2.1 Retribuciones largo plazo al personal

Premio de jubilación

En el ejercicio 2006, la Sociedad procedió a la externalización de la provisión para la cobertura del premio de jubilación que tenía registrada al 31 de diciembre de 2005 por importe de 241.869,40 euros en la Compañía de Seguros GROUPAMA. El importe satisfecho durante el ejercicio 2013 para la cobertura del premio de jubilación a la mencionada entidad ha ascendido a 25.050,57 euros (12.811,69 euros al cierre del ejercicio 2012)

Provisión para pensiones

En el ejercicio 2006, por acuerdo de la Comisión de Control del Plan de Pensiones del Ayuntamiento de Madrid, la EMVS se adhirió al plan de pensiones del Excmo. Ayuntamiento de Madrid por el cual se establece una cobertura para todos los empleados que tengan una antigüedad superior a 6 meses y por la que los beneficiarios perciben una pensión complementaria e independiente a la Seguridad Social en función de las aportaciones realizadas por la Sociedad para el citado plan. Estas tienen carácter individual y personal en el que no se contemplan antigüedad ni derechos adquiridos, es decir, que se acoge a los beneficios fiscales de los fondos de pensiones en función de las aportaciones realizadas a partir del año 2004.

La entidad gestora de este fondo de pensiones es Caja Madrid Pensiones, estando depositado en Ahorromadrid XL.

Desde el ejercicio 2012 no se realiza la aportación anual al aplicarse lo establecido en la Ley de estabilidad presupuestaria, en la cual se acordó no aumentar las aportaciones del promotor a dicho plan.

15.2.2 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene concedidos avales bancarios a favor de terceros por un importe de 2.970.159,10 euros (2.469.898,41 euros al cierre del ejercicio 2012) para la realización de diversas actividades de promociones de viviendas. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, de las garantías comprometidas que no estén adecuadamente provisionadas en las cuentas anuales, se deriven perjuicios económicos para la Sociedad.

15.2.3 Artículo 2.4 del Real Decreto Ley 20/2012

En relación al artículo 2.4 del R.D. Ley 20/2012, tal y como se establece en la resolución del IGAE de fecha 4 de octubre de 2012, la sociedad no ha dotado provisión alguna en concepto de posibles aportaciones a planes de pensiones o contratos de seguro colectivo que incluyan la cobertura de la contingencia de jubilación.

Teniendo en cuenta la resolución anteriormente mencionada, las cantidades derivadas de la supresión de la paga extraordinaria y de las pagas adicionales de complemento específico, no se reconocerán como una provisión de pasivo en las Cuentas Anuales de la sociedad ya que la obligación de realizar dichas aportaciones está condicionada al cumplimiento de unos requisitos que, teniendo en cuenta el contexto económico actual de dificultades financieras, no hace probable que exista una obligación actual para la sociedad.

16. Provisión para obras en promociones terminadas

Esta provisión recoge las posibles responsabilidades frente a terceros en las promociones que han sido entregadas.

	2012	Reversión	2013
Provisión para promociones finalizadas	3.034.047,92	(1.800.000,00)	1.234.047,92
Total	3.034.047,92	(1.800.000,00)	1.234.047,92

Los deterioros correspondientes a terrenos cedidos o vendidos al Ayuntamiento, Valdecarros y Los Berrocales se han revertido por un importe de 25.102.265,93 €.

17. Ingresos y gastos

a) Cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente distribuida por categorías de actividades y por mercados geográficos, expresada en euros, es la siguiente:

Actividades	2013	2012
Viviendas	22.094.140,21	102.550.229,08
Locales	263.589,12	1.074.171,70
Garajes	1.118.350,32	1.714.655,23
Venta de suelo	40.247.724,11	3.603.000,00
Alquileres	12.692.788,97	13.477.318,74
Prestación de servicios	220.278,46	320.926,00
Total	76.636.871,19	122.740.300,75

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

b) Consumo de mercaderías, materias primas y materias consumibles

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2013	2012
Promociones en curso		
Compras	25.197.890,53	60.531.722,72
Variación de existencias	12.766.787,72	21.028.803,16
Total	37.964.678,25	81.560.525,88
Consumo terrenos y solares		
Compras y variación de existencias	58.775.488,58	20.391.089,84
Total	58.775.488,58	20.391.089,84

Las compras efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio proceden en su totalidad del mercado nacional.

c) Cargas sociales

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2013	2012
Seguridad Social cargo empresa	3.210.280,31	3.345.996,53
Otras cargas sociales	92.129,03	375.657,33
Total	3.302.409,34	3.721.653,86

d) Resultado por enajenaciones

En el ejercicio 2013, se publicó la puesta en venta de 18 promociones en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra, presentando la oferta más ventajosa FIDERE VIVIENDA, SLU y FIDERE GESTIÓN VIVIENDA, SLU, ha supuesto una rentabilidad negativa de 30.655.889,57 €, al tener estas promociones un valor neto contable de 159.155.889,57 € y el precio de venta ser 128.500.000 €, no obstante al tener estas promociones una subvención de capital pendiente de aplicar por 34.517.755,67 €, ha permitido obtener en su conjunto un beneficio de 3.861.866,10 €

La provisión para el pago de plusvalías se ha estimado en 6 millones de € y la comisión por la intermediación de ITACA en la venta 1.977.500 € para las 18 promociones y 92.400 € por la venta del edifico sito en la calle Paraguay, 8. Este edificio se ha vendido en 4.400.000 € siendo su valor neto contable de 1.198.499,51 € y existiendo una subvención de capital pendiente de aplicar por igual cuantía 1.198.499,51 €

18. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios 2013 y 2012 expresado en euros, es el siguiente:

EXCMO.AYTO.MADRID	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Ayto.- adquisición suelo	0,00	0,00	0,00	(13.910.040,65)
Ayto.- G.M.U.- Canon Plan 18000	0,00	(17.189,63)	0,00	(17.189,63)
Ayto.- G.M.U.- agilización parcelas	0,00	(41.202,83)	0,00	(41.202,83)
Ayto.- préstamo pago proveedores	0,00	0,00	0,00	(27.605.357,50)
Ayto. intereses devengados préstamo	0,00	0,00	0,00	(944.966,56)
Ayto.- participación en certámenes	0,00	0,00	83.729,38	0,00
Ayto. de Madrid subvenciones pdte.cobro	5.047.633,55	0,00	10.557.919,66	0,00
Madrid Salud	101,48	0,00	12.537,90	0,00
Ayto.- G.M.U.- locales	140.035,82	0,00	140.035,82	0,00
Ayto. cta./cte. Deudor	1.782.607,41	0,00	582.811,01	0,00
Total	6.970.378,26	(58.392,46)	11.377.033,77	(42.518.757,17)

La política de precios seguida en la totalidad de transacciones realizadas durante en ejercicio, obedece a la aplicación del valor normal de mercado, de acuerdo con el Art. 16 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

El RDL 8/2013 de 28 de junio por el que se determinan las obligaciones y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a proveedores, y una vez cuantificadas las obligaciones pendientes de pago vencidas, liquidas y exigibles, estas ascienden a 47.535.225,47 €. Habiéndose hecho efectivas el 17 de diciembre de 2013, con esta fecha se incluyó la mencionada cantidad como subvenciones del ejercicio.

En el ejercicio 2013 se han llevado a cabo operaciones con el Ayuntamiento, que se detallan a continuación:

La primera incluye la devolución de las parcelas situadas en la colonia Ntra. Sra. de los Ángeles que fueron cedidas en su día en "titularidad fiduciaria" y que ha supuesto reducir el endeudamiento en 38.890.000 €, haciéndose cargo de la deuda el Ayuntamiento, la empresa ha incluido esta cantidad como "aportación del socio".

La segunda formado por los suelos que la EMVS adquirió al Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y corresponde a parcelas situadas en Carabanchel 28 y 29, Los Rosales y suelo en Valdecarros. el valor de adquisición fue de 162.050.384 € y la deuda asociada de 146.983.499 €, lo cual supone un saldo a favor de la EMVS de 15.066.885 €.

Esta devolución al Ayuntamiento se produce por la imposibilidad de llevar a cabo la construcción en estos suelos al desaparecer del objeto social la "competencia de construir viviendas".

La tercera es la enajenación por el Ayuntamiento de parcelas de Iveco-Pegaso, Ahijones y Los Berrocales por un importe de 37.129.039,78 € y una deuda asociada de 47.900.000 € arrojando un saldo a favor del Ayuntamiento de 10.770.960,22 € que ha sido compensado con el saldo de la 2ª operación.

El precio de los terrenos enajenados fue establecido en el convenio de adquisición por el ayuntamiento de Madrid-Área de Gobierno Urbanismo y Vivienda del 26 de noviembre de 2013.

Otra información

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2013 y 2012, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2013			2012		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director General	1	1	2	1	1	2
Director	2	4	6	3	4	7
Jefe de Servicio	1	0	1	1	0	1
Jefe de Departamento	16	10	26	20	10	30
Técnico de Dirección	4	0	4	4	0	4
Jefe de Sección	8	7	15	9	11	20
Técnico Superior	12	16	28	13	20	33
Técnico Grado Medio	13	16	29	18	28	46
Técnico de Gestión	8	20	28	10	26	36
Técnico Administrativo	15	34	49	19	38	57
Técnico Específico	5	6	11	5	7	12
Secretaria de Dirección	0	4	4	0	4	4
Secretaria de Servicio	1	10	11	1	11	12
Administrativo	5	50	55	4	58	62
Auxiliar Administrativo	2	36	38	2	36	38
Técnico Mantenimiento	1	0	1	1	0	1
Conserje/Recepcionista	4	1	5	6	1	7
TOTAL	98	215	313	117	255	372

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2013 y al 31 de diciembre de 2012, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2013			2012		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director General	1	1	2	1	1	2
Director	2	4	6	3	4	7
Jefe de Servicio	1	0	1	1	0	1
Jefe de Departamento	17	10	27	21	10	31
Técnico de Dirección	4	0	4	4	0	4
Jefe de Sección	8	7	15	8	11	19
Técnico Superior	13	17	30	13	21	34
Técnico Grado Medio	13	18	31	17	26	43
Técnico de Gestión	9	20	29	10	24	34
Técnico Administrativo	16	36	52	19	37	56
Técnico Específico	3	6	9	5	7	12
Secretaria de Dirección	0	4	4	0	4	4
Secretaria de Servicio	1	9	10	1	11	12
Administrativo	2	42	44	4	55	59
Auxiliar Administrativo	0	15	15	3	34	37
Técnico Mantenimiento	1	0	1	1	0	1
Conserje/Recepcionista	3	1	4	6	1	7
TOTAL	94	190	284	117	246	363

Nº TRABAJADORES DISCAPACITADOS		
MUJERES	HOMBRES	TOTAL
3	0	3

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

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2013 y 2012 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de EMVS, S.A., clasificadas por conceptos, expresadas en euros, han sido las siguientes:

2013	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	0,00	7.854,00
Alta dirección	263.129,00	0,00

2012	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	0,00	1.368,00
Alta dirección	263.129,00	0,00

La Alta Dirección está compuesta por los Directores Generales de Gestión, Producción y por el Consejero Delegado.

No tenían concedidos ni anticipos, ni créditos al cierre del ejercicio a ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni a los cargos de Alta Dirección. Tampoco existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni contratos de seguros.

La composición del Consejo de Administración en cuanto al sexo para los ejercicios de 2013 y 2012 es la siguiente:

	2013	2012
Hombres	6	6
Mujeres	3	3

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

b) Remuneración de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio por trabajos de auditoría de Cuentas Anuales han ascendió 97.053,20 euros (94.171,80 euros en el ejercicio 2012).

Honorarios por otros servicios	Año 2013	Año 2012
Otros auditores	23.166,55	17.388,19

c) Medio ambiente

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

La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio 2013 sistemas, equipos o instalaciones, ni ha incurrido en gastos en relación con la protección y mejora del medio ambiente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna para responsabilidades de carácter contingente derivadas del cumplimiento de obligaciones medioambientales, dado que los administradores de Sociedad consideran que no existen al cierre del ejercicio obligaciones a liquidar en el futuro por aspectos medioambientales.

d) Aplazamientos de Pago

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	7.172.693,51	8,88	20.326.905,66	25,84
Resto pagos	73.615.739,40	91,12	58.345.333,85	74,16
TOTAL PAGOS DEL EJERCICIO	80.788.432,91	100,00	78.672.239,51	100,00
P.M.P.E. (días)	266,71		174,47	
Aplazamiento que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	12.376.972,17		21.348.840,65	

19. Hechos posteriores al cierre

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

INFORME DE GESTIÓN

INFORME DE GESTIÓN

El 15 de enero de 2013 la Intervención General de la Administración del Estado comunico al Ayuntamiento de Madrid el cambio de clasificación institucional en el sector Administraciones Públicas de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, según lo recogido en el art.3 del RD 1463/2007 de 2 de noviembre por el que se aprueba, el Reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de diciembre de estabilidad presupuestaria.

A consecuencia de ello y de la aplicación de los acuerdos aprobados en la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid en su sesión celebrada el 12 de junio de 2012 en donde se aprobó el Plan de Reestructuración del Sector Público del Ayuntamiento de Madrid con tres objetivos fundamentales, reducción del sector público local y su adecuación al ámbito competencial que la normativa estatal reconoce a las Entidades locales, reducción del gasto mediante la implementación de medidas de eficiencia y eliminación de duplicidades y un mayor control económico-financiero y presupuestario, el Consejo de Administración de la EMVS aprobó el 19 de junio de 2013 el Plan de Viabilidad de la Sociedad que fue ratificado el 20 de junio de 2013 por la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid.

Este plan de viabilidad de EMVS contiene una serie de medidas que pretenden paliar la situación de desequilibrio financiero en la que se encuentra la EMVS para hacer factible la continuidad de la sociedad.

En lo que afecta al aspecto económico-financiero las actuaciones propuestas en el plan son, sucintamente, las siguientes:

-Transferencia de suelos con carga hipotecaria al Ayuntamiento de Madrid.

- Renegociación de la deuda con las entidades financieras.

- Venta de Inmovilizado con carga hipotecaria.

- Condonación de la deuda contraída con el Ayuntamiento de Madrid derivada del plan de pago a proveedores según el RD 4/2012.

- Modificación de los Estatutos de la Sociedad eliminando la competencia de promoción de viviendas.

1.- ACTUACIONES DESARROLLADAS POR LA EMVS DURANTE 2013

Además de las actuaciones desarrolladas dentro de los previstos en el Plan de Viabilidad se ha seguido actuando en las tareas que hasta la fecha tiene encomendadas. Un resumen de las principales tareas llevadas a cabo a lo largo del 2013 han sido las siguientes:

a) Actuaciones desarrolladas según lo recogido en el Plan de Viabilidad
b) Ejecución de obras de vivienda protegida (finalización de las iniciadas en ejercicios anteriores)
c) Gestión del acceso de los ciudadanos a viviendas protegidas en venta y alquiler
d) Gestión del Servicio Municipal en alquiler
e) Gestión de ayudas a la rehabilitación
f) Actuaciones en infraestructuras y espacios públicos
g) Operaciones urbanas y programas sociales
h) Innovación Urbana y residencial

a) Operaciones recogidas en el plan de viabilidad

- EL 31 de octubre se formalizó la venta de 1860 viviendas con sus correspondientes plazas de garaje y trasteros vinculados, además de locales y plazas de garaje no vinculadas a FIDERE VIVIENDA SLU y a FIDERE GESTIÓN VIVIENDA SLU., por un importe de 128.500.000 €, en su conjunto la operación ha supuesto una rentabilidad de 3.861.866,10 € y una reducción del endeudamiento de 78.838.395,33 €

- El 13 de diciembre se llevó a cabo la operación de traspaso y venta de suelo al Ayuntamiento de Madrid, diferenciado en tres grupos:

  Grupo I
  Devolución de las parcelas situadas en Ntra. Sra. de los Ángeles y gestionadas por la empresa en "titularidad fiduciaria", con una carga hipotecaria de 38.890.000 €. Incluyéndose esta cantidad como una aportación del socio.

  Grupo II
  Anulación de las compraventas realizadas con el Ayuntamiento en ejercicios anteriores. En este grupo se incluyen los terrenos en Valdecarros, Carabanchel 29, Carabanchel 28 y Los Rosales Calcio RC-3A. El importe de estas anulaciones asciende a 162.050.384 € y la cancelación de préstamos a 146.983.499 €

  Grupo III
  Enajenación de terrenos al Ayuntamiento de Madrid situados en Iveco Pegaso, Los Ahijones y Los Berrocales por un importe de 37.129.039,78 € y una reducción de la carga hipotecaria de 47.900.000 €

  En total estos traspasos han supuesto una reducción de la carga hipotecaria de 233.773.499 €.

- El 5 de diciembre de 2013 se llevó a cabo la condonación parcial de préstamo que dio lugar al primer plan de pago a proveedores por un importe total de 27.605.375,51 €, de los cuales han sido condonados y considerados como aportación del socio la cantidad de 23.309.432,73 €.

- El 14 de octubre de 2013 el Consejo de Administración de la EMVS aprobó la modificación de estatutos eliminando la competencia de promoción de vivienda e incorporó dos nuevos puntos en donde se declaraba a la EMVS medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento según los términos reflejados en la normativa de contratación pública y además se habilitaba a la Sociedad a prestar servicios a terceros en materias relacionadas con la vivienda, urbanismo, las infraestructuras, la sostenibilidad, la eficiencia energética y cualesquiera otras relacionadas, siempre dentro del ámbito de la conservación, mejora y rehabilitación de viviendas y suelo tanto dentro del municipio como en cualquier otro ámbito territorial.

- Igualmente y como consecuencia de la aprobación del segundo plan de pago a proveedores según el RD ley 8/2013 de 28 de junio, el Ayuntamiento asumió las obligaciones pendientes de pago, vencidas, liquidas y exigibles de la empresa por un importe de 47.535.225,47 € incluyéndose en la Sociedad el 17 de diciembre de 2013 como una subvención del ejercicio.

b) <u>Ejecución de obras de vivienda protegida</u>

Durante el año 2013 se han finalizado un total de 254 viviendas, 91 son viviendas en régimen de venta y 163 en régimen de alquiler, tal y como recogen las siguientes tablas:

PROMOCIONES ENTREGADAS EN VENTA EN EL AÑO 2013

RÉGIMEN	PROMOCIÓN	Nº VIV.	DISTRITO	FECHA DE ENTREGA
VPO RE	SAN FRANCISCO JAVIER VII (1)	91	PUENTA VALLECAS	JUNIO 2013

PROMOCIONES ENTREGADAS EN ALQUILER EN EL AÑO 2013

RÉGIMEN	PROMOCIÓN	Nº VIV.	DISTRITO	FECHA DE ENTREGA
VPPA OCJ	VALLECAS ENS. 69 (1.30 ABC)	163	VILLA VALLECAS	OCTUBRE 2013

Las promociones en ejecución a 31 de diciembre de 2013 y cuya finalización está prevista a lo largo de 2014 son las siguientes:

PROMOCIONES EN CONSTRUCCION EN VENTA EN EL AÑO 2013

CALIFICACIÓN DEFINITIVA	RÉGIMEN	PROMOCIÓN	VIVIENDAS	DISTRITO
feb-14	VPPB	ARROYO BUTARQUE RC11	174	VILLAVERDE
ene-14	VPPL	ARROYO BUTARQUE RC12	137	VILLAVERDE
	VPPB	ARROYO BUTARQUE RC13	191	VILLAVERDE
en/14	VPPL	BARAJAS 4	120	BARAJAS
	VPPL	CARABANCHEL 21	148	CARABANCHEL
	VPO RE	SAN FRANCISCO JAVIER 5 FASE 1	50	PUENTE DE VALLECAS
	VPPL	VALLECAS 66	78	VALLECAS VILLA
feb-14	VPPL	VALLECAS 70	75	VALLECAS VILLA
ene-14	VPPB	VICALVARO LA CATALANA 3	90	VICALVARO

PROMOCIONES EN CONSTRUCCION EN ALQUILER EN EL AÑO 2013

	RÉGIMEN	PROMOCIÓN	VIVIENDAS	DISTRITO
	VPO RE	LOS OLIVOS FASE 1	53	LATINA
	VPPA OCJ	VALLECAS 67	107	VALLECAS VILLA
	VPPA OCJ	VALLECAS 68	60	VALLECAS VILLA

TOTAL	1.283

c) <u>Gestión del acceso de los ciudadanos a viviendas protegidas en venta y alquiler</u>

La gestión continua que se viene desarrollando, ha permitido iniciar el período 2013-2014 con **9.582** inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, cuyo perfil se corresponde con:

- Menores de 35 años, que supone el **54.32** % sobre el total de inscritos.
- Con ingresos familiares inferiores a 2.5 veces el IPREM. Dentro de este rango se sitúa el **87.82** % de los solicitantes.
- Con preferencia en los programas de arrendamiento, ya sea el arrendamiento general, un programa de acceso a la independencia familiar como es el arrendamiento para jóvenes o el arrendamiento con opción a compra. Un **56.33** % de los solicitantes señalan preferentemente este régimen.

Durante el 2013 se ha intensificado el proceso de adjudicación de viviendas entre la totalidad de los inscritos en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, teniendo en cuenta la gestión continua implementada, como uno de sus objetivos, por el Reglamento de Adjudicación de Viviendas aprobado en noviembre de 2012.

El número total de viviendas adjudicadas en este periodo, en los diferentes programas municipales, asciende a **1.098**:

PROGRAMA DE VIVIENDA	ADJUDICACIONES 2013
ARRENDAMIENTO JOVENES	209
ARRENDAMIENTO GENERAL	170
VPPA OPCION A COMPRA	37
VPPA OPCION A COMPRA PARA JOVENES	173
TOTAL ARRENDAMIENTO	**589**
VPO-RE	164
VPPB	189
VPPL	156
TOTAL VENTA	**509**

Además, y materializando otra de las finalidades previstas en el vigente Reglamento de Adjudicación, como es la de contemplar las especiales **situaciones socio-económicas** de los solicitantes de vivienda, durante el pasado año 2013 no se ha aplicado la penalización prevista por renunciar a la adjudicación de una vivienda protegida, a 144 solicitantes que se han visto obligados a esta renuncia por situaciones de desempleo sobrevenido o imposibilidad de obtener financiación para la compra de la vivienda adjudicada.

d) <u>Gestión del Servicio Municipal de alquiler</u>

Por **noveno año consecutivo**, el Servicio Municipal de Alquiler, gestionado a través de la EMVS, posibilita la puesta en el mercado de viviendas vacías, ofreciendo de manera gratuita garantías en cuanto al mantenimiento del piso, pago del alquiler y solución de conflictos, que benefician a propietarios y arrendatarios.

Se trata de un servicio de carácter integral, que aúna las labores de información, asesoramiento legal, económico y técnico, así como la gestión profesionalizada del alquiler.

Sobre esta base, se pone a disposición de los demandantes de vivienda un amplio catálogo de servicios, siempre con carácter gratuito: ayuda y orientación en la búsqueda de la vivienda, prestación de garantías para facilitar el acceso a la vivienda en alquiler, asesoramiento legal en materia de arrendamientos urbanos, asesoramiento personalizado sobre las deducciones fiscales existentes por arrendamiento de vivienda, y explicación y apoyo en la tramitación de las ayudas a los arrendatarios de viviendas en alquiler. Además, se proporciona asesoramiento personalizado sobre todas las ayudas públicas de fomento del alquiler, tanto para arrendadores como para arrendatarios.

Este **catálogo de servicios se ha ampliado en el 2013**, incorporando la posibilidad de obtener el **Certificado de Eficiencia Energética**, emitido por la propia Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo, facilitando así al propietario la obtención de toda la documentación obligatoria para proceder al alquiler de su vivienda en una única gestión. Desde el mes de junio, fecha en la que la aportación del certificado de eficiencia energética es obligatoria a la hora de alquilar una vivienda, la EMVS ha elaborado cerca de **400 certificados**.

El Servicio, además, garantiza al arrendador el pago de las rentas mediante el establecimiento de un eficaz sistema de garantías en forma de seguros de caución y avales ante los riesgos de impagos, así como la conservación de la vivienda arrendada, a través de diferentes instrumentos, como los seguros de hogar y el apoyo en la solicitud de subvenciones para la rehabilitación.

Paralelamente, se establecen procedimientos formales y normalizados de mediación, conciliación y arbitraje para la resolución de conflictos entre propietarios y arrendatarios.

A lo largo del año 2013 se han inscrito en este Servicio **1.400** nuevas viviendas, con lo que el número total de viviendas que se gestionan asciende **20.267.**

Además vez se han formalizado un total de **2.524** nuevos contratos de arrendamiento, con lo que el número total de alojados a través del Servicio Municipal de Alquiler es de **50.010,** que responden al siguiente perfil:

- menores de 35 años (78%)
- con preferencia por viviendas ubicadas en distritos céntricos (Centro, Arganzuela, Latina, Carabanchel).
- Eligen una vivienda con una superficie media de 60 m2, y una renta media de 660€.

e) Gestión de Ayudas a la Rehabilitación

El 12 de diciembre de 2012 finalizó el Convenio de Colaboración, suscrito el día 12 de diciembre de 2006 por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, SA en el que se regulaban las condiciones y obligaciones asumidas por ésta en su condición de Entidad Colaboradora para la gestión de las ayudas relativas a actuaciones realizadas en las áreas de rehabilitación y las derivadas de la Inspección Técnica de Edificios. La adenda al convenio de 4 de noviembre de 2010, amplió las competencias de la EMVS a las actuaciones dirigidas a la mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética de las edificaciones.

Es por ello que durante el año 2013 se ha procedido a la liquidación del citado Convenio. El cuadro que se expone a continuación resume la gestión de las ayudas municipales tramitadas por la EMVS a lo largo del mismo, incluyendo en el caso de las áreas de rehabilitación, la aportación estatal y autonómica:

Datos de gestión de los programas de Áreas, ITE y Sostenibilidad correspondientes al convenio 2006-2012

	Total Viv.	Total Loc.	Total act.	Presupuesto	Subvención Ministerio	Subvención Comunidad	Subvención Ayuntamiento	Subvención Total
Ampliación. Huertas las Letras	541	79	620	18.764.903,12 €	2.714.132,89 €	1.997.265,72 €	2.027.460,13 €	6.738.858,74 €
Jacinto Benavente	363	70	433	11.590.887,09 €	1.668.416,33 €	1.222.873,19 €	1.168.384,72 €	4.059.674,24 €
Hortaleza	594	91	685	17.656.246,81 €	2.533.019,33 €	1.711.108,70 €	1.469.178,43 €	5.713.306,46 €
Pez Luna	398	66	464	12.666.453,85 €	1.548.009,28 €	1.022.282,10 €	876.706,25 €	3.446.997,63 €
Siglo XII	169	16	185	3.805.662,94 €	544.028,52 €	306.018,97 €	180.744,14 €	1.030.791,63 €
Lavapiés	2.907	340	3.247	61.005.932,86 €	7.806.137,31€	7.012.783,02€	9.536.035,77 €	24.354.956,10 €
Tetuán	1.035	94	1.129	15.218.800,09 €	4.840.135,02 €	3.126.975,63 €	3.129.601,08 €	11.096.711,73 €
San Cristóbal	763	19	782	25.596.708,04 €	6.449.957,07 €	4.354.570,43 €	12.725.447,91 €	23.529.975,41 €
Ciudad de los Ángeles	1.449	30	1.479	44.720.103,30 €	6.349.703,74 €	7.852.623,29 €	11.523.524,63 €	25.725.851,66 €
TOTAL AREAS	**8.219**	**805**	**9.024**	**211.025.698,10 €**	**34.453.539,49€**	**28.606.501,05€**	**42.637.083,06 €**	**105.697.123,60 €**
Sostenibilidad	**1.336**	**110**	**1.446**	**6.746.545,53 €**			**2.484.636,02 €**	**2.484.636,02 €**
ITE	**64.742**	**6.252**	**70.994**	**278.946.639,64 €**			**21.706.457,82 €**	**21.706.457,82 €**
TOTALES	**74.297**	**7.167**	**81.464**	**496.718.883,27 €**	**34.453.539,49€**	**28.606.501,05€**	**66.828.176,90 €**	**129.888.217,44 €**

Los trámites de liquidación del convenio afectan exclusivamente a la gestión de ayudas municipales y no han supuesto la finalización de las tareas de seguimiento y control de los expedientes acogidos a las ayudas de las Áreas de Rehabilitación donde coexisten ayudas de las tres administraciones.

En el año 2013 se han tramitado subvenciones de la aportación estatal y autonómica por un importe de 149.138,65 €. Asimismo se ha continuado con la fase de tramitación de expedientes que deriva del seguimiento de la ejecución de las obras y se formaliza a través de los pagos de la subvención establecidos por la normativa, tanto para el inicio como para la justificación final de las actuaciones. Los pagos realizados como consecuencia de estos trámites alcanzan un total de 20.660.334,38 €, correspondiendo 9.823.672,68 € a la aportación estatal y autonómica y 10.836.661,70 € a la aportación municipal. Estos datos se distribuyen según la siguiente tabla:

Datos de gestión de los programas de Áreas, ITE y Sostenibilidad correspondientes a subvenciones y pagos del año 2013

	Subvención Ministerio	Subvención Comunidad	Subvención Total	Pagos Subvención Mº / CM	Pagos Subvención Ayuntamiento
Ampliación. Huertas las Letras	7.657,30 €	15.302,37 €	22.959,67 €	1.085.820,49 €	252.759,17 €
Jacinto Benavente	3.607,17 €	1.442,87 €	5.050,04 €	847.430,71 €	256.823,64 €
Hortaleza	30.032,43 €	16.472,21 €	46.504,64 €	771.476,99 €	313.402,01 €
Pez Luna	12.000,00 €	12.000,00 €	24.000,00 €	24.000,00 €	32.499,30 €
Siglo XII				267.399,86 €	28.752,50 €
Lavapiés				1.769.478,55	2.450.185,84 €
Tetuán				1.880.419,29 €	748.104,19 €
San Cristóbal				653.039,46 €	1.832.715,48 €
Ciudad de los Ángeles	27.000,00 €	23.624,30 €	50.624,30 €	2.524.607,33 €	1.265.681,99 €
TOTAL AREAS	**80.296,90 €**	**68.841,75 €**	**149.138,65€**	**9.823.672,68€**	**7.180.924,12 €**
Sostenibilidad					**392.999,96 €**
ITE					**3.262.737,62 €**
TOTALES	**80.296,9€**	**68.841,75 €**	**149.138,65 €**	**9.823.672,68€**	**10.836.661,70 €**

Por último, durante el año 2013 se ha mantenido la colaboración con el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, de quien depende la instrucción del procedimiento y la concesión y aprobación de la justificación de las actuaciones, para apoyar la tramitación de los expedientes acogidos a las convocatorias de ayuda municipales de Lavapiés, San Cristóbal de los Ángeles, Sostenibilidad e ITE aprobadas en el año 2013.

f) Actuaciones en infraestructuras y espacios públicos

Las actuaciones en infraestructura y espacios públicos, ejecutadas y proyectadas en el año 2013, pueden resumirse del siguiente modo:

OBRA	ÁREA	INICIO	M²	PRESUP.	ESTADO OBRA
Manzanas 6 y 14	ZRI C. de los Ángeles	02/06/11	70.151,88	6.167.651,59	finalizada
C/Chulapona, Manojo de Rosas, Pan y Toros, Verbena de la Paloma	ZRI C. de los Ángeles			3.950.000,00	pendiente de inicio en 2014
Urbanizacion del APE18,05 La Rosilla	La Rosilla	23/01/12	38.000,00	2.307.969,15	finalizada
Urbanizacion de la Colonia Municipal "Los Olivos"	Colonia de los Olivos			1.000.000,00	pendiente de inicio en 2014
Urbanizacion del APR06.03 cocheras de Bravo Murillo	Tetuan			951.243,92	pendiente de inicio en 2014

g) Operaciones urbanas y programas sociales

Durante el ejercicio 2013 un total de 120 adjudicaciones de vivienda, en el marco de 8 Operaciones Urbanísticas. Estas adjudicaciones, tienen como objetivo fundamental, implementar la dimensión social dentro de la política de vivienda, tratando de garantizar el acceso a la vivienda pública de los adjudicatarios afectados por algún tipo de operación urbanística, desde los principios de igualdad y equidad y valorando de manera exhaustiva las condiciones económicas, sociales y sanitarias de las unidades convivenciales, con el fin de lograr un realojo lo más acorde a sus circunstancias. Del mismo modo, se trabaja en la línea de la integración social de aquellos adjudicatarios con especiales necesidades de acompañamiento social.

Las operaciones urbanísticas llevadas a cabo y que han sido objeto de adjudicaciones de viviendas han sido las siguientes:

Objeto de Adjudicación		Nº
1.-APR 06.02 "Paseo de la Dirección"		**87**
2.-Colonia Municipal Paseo de Los Olivos		**5**
(2 en alquiler; 2 en venta y 1 provisional)		
Resoluciones Contratos	10	
Tabicados de viviendas	16	
3.-"Ventorro de la Puñalá"		**9**
Derribo de Construcción	10	
Reuniones Comisión de Seguimiento	2	
Reuniones Coordinación Profesional	4	
4.-Junta de Compensación Pol. El Gato UZP 1.06		**1**
Derribos de Construcciones	5	
5.-Cambios Distrito Centro		**10**
San Cayetano nº 8	4	
San Cayetano nº 10	2	
Madera nº 24/26	1	
Infantas nº 2	2	
Luna nº 32 (Expropiación)	1	
6.-Urgente Necesidad (Incendios)		**3**
7.-Expropiación Sierra Toledana		**2**
8.-Programa Mayores de 65 años		**3**
T O T A L		**120**

Asimismo dentro del Convenio de la Red Solidaria formalizado con el Área de Gobierno de Servicios para aportar viviendas a las familias más necesitadas a través de diferentes ONGs se han formalizado 51 nuevos contratos a lo largo del año.

f) <u>Innovación Urbana y residencial</u>

Los trabajos de investigación más destacados que se han venido desarrollando durante el año 2012 se resumen de la forma siguiente:

- Trabajos de investigación en proyectos INNPACTO, del Ministerio de Economía y Competitividad, "Sirein+", "Sheriff" y "Prende", que tienen como objetivo buscar y analizar nuevos sistemas de rehabilitación energética de edificios en sus fachadas, envolventes e instalaciones, y analizar la implementación de equipos y soluciones innovadoras.

- Colaboración en los proyectos de investigación europeos, promovidos por la Comisión Europea, "Retrokit" e "Inspire", para analizar el comportamiento de nuevos sistemas para el ahorro energético y mejor confort en edificios residenciales de las décadas de 1950 – 1960.

- Exposición de trabajos innovadores de la EMVS en jornadas y foros nacionales e internacionales sobre rehabilitación energética y sostenibilidad en edificios residenciales, renovación de barrios, instalaciones eficientes y nuevos materiales. Entre las que cabe destacar la participación en CONAMA, EME3, MATELEC, Hisparob, Fundación Colegio de Arquitectos de Madrid, ETS de Arquitectura de Madrid, Ayuntamiento de Madrid, Solar DECATHLON, entre otros.

3.-<u>Resultado Económico de la Sociedad en 2013</u>

El resultado económico del ejercicio 2013 ha arrojado un beneficio de 6.015.538,84 €.

Este resultado es, fundamentalmente, la consecuencia de la aportación adicional de los 47.535.225,47 € por parte del Ayuntamiento como una mayor subvención a la explotación.
En el ejercicio se ha producido una reversión de provisiones por importe de 26.902.265,93 y una dotación de 14.059.519,31 €

Asimismo la morosidad media ha alcanzado una tasa del 14,50% en 2013 y ha provocado una dotación por insolvencia por importe de 1.167.886,21€.

Otro factor durante el ejercicio ha sido la falta de liquidez motivada principalmente por la lentitud en el cierre de acuerdos para la financiación de promociones en ejecución con las diferentes Entidades Financieras debido al elevado riesgo que el sector financiero mantiene en el sector de la construcción.

4.- EVOLUCION PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

Durante el año 2014 se irán finalizando las promociones en ejecución y se continuará con las adjudicaciones de vivienda protegida, así como con la gestión del Servicio Municipal de Alquiler y el seguimiento de las obras de rehabilitación e infraestructuras ya iniciadas. Igualmente continuaremos gestionando el patrimonio de alquiler titularidad de esta empresa y desarrollando programas sociales dirigidos a facilitar el acceso a la vivienda de los sectores más desfavorecidos, siguiendo las directrices de la política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid." Todo ello enmarcado dentro del plan de viabilidad aprobada para la Sociedad.

5.- INVESTIGACION Y DESARROLLO

Uno de los objetivos primordiales de la EMVS sigue siendo el desarrollo de proyectos de innovación, dirigidos a la sostenibilidad y mejora del confort en la rehabilitación y la promoción de viviendas y en su entorno urbano. Gracias a estos proyectos y a la inversión en I+D la ciudad de Madrid sigue siendo desde hace muchos años un referente en sostenibilidad urbana y residencial.

Continúa el proceso de investigación en numerosos proyectos europeos y españoles iniciados en años anteriores y en este mismo año 2013, en los que se están incorporando soluciones técnicas experimentadas durante el desarrollo de las investigaciones. En todos los proyectos participan empresas especializadas en diferentes productos comerciales, especialistas en investigación, universidades y gestores de viviendas.

Muchos de los resultados obtenidos se están aplicando en la rehabilitación y promoción pública de viviendas, lo que aporta una mejor habitabilidad y confort con importantes ahorros de energía que repercutirán favorablemente en los futuros usuarios. Estas nuevas tecnologías proporcionan soluciones pasivas que aumentan las condiciones favorables para conseguir espacios habitables más sostenibles que benefician el medioambiente.

La EMVS sigue apostando por la eficiencia energética y el desarrollo sostenible, así participa en diferentes proyectos nacionales e internacionales y a la vez ha seguido participando con el Instituto Tecnológico de Galicia (ITG) y BRE Global Ltd. en la aplicación del método británico BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology) de evaluación y certificación de la sostenibilidad en promociones y urbanizaciones promovidas desde esta empresa municipal.

Por segundo año consecutivo la EMVS participa en el proyecto PRENDE (Plataforma de Rehabilitación Energética de Distritos Urbanos Eficientes) realizando las gestiones para poner en funcionamiento la Plataforma de Asesoramiento al ciudadano para informar de cómo mejorar la eficiencia energética de los edificios en los procesos de rehabilitación y la recomendación de buenas prácticas.

Durante el año 2013 continuaron los trabajos de investigación de los proyectos "Sirein+" (Sistema Integral de Rehabilitación Energética) y "Sheriff" (Sistema Híbrido y Económico de Rehabilitación Integrada y Flexible de Fachadas).

Los proyectos de I+D+I europeos en los que se ha seguido participando a lo largo del año han sido el Proyecto RETROKIT (Rehabilitación energética integral de edificios) y el Proyecto INSPIRE (Rehabilitación energética integral de edificios). Asimismo se ha iniciado en julio de 2.013 el proyecto BASSE cuyo objetivo es desarrollar un sistema de paneles multicapas que actúen como captadores de energía solar y distribuyan la energía por la fachada para modular el comportamiento energético de los edificios.

6.-ACCIONES PROPIAS

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

7.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

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

8.- USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

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

FORMULACION CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2013
Y
DEL INFORME DE GESTIÓN

Formulación del BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, MEMORIA ECONÓMICA correspondientes al ejercicio 2013 desarrollado en páginas 1 a 42 y del INFORME DE GESTIÓN del ejercicio 2013, incluido en las páginas 1 y 13.

Dª. Paz González García
Presidenta

D. Fermín Oslé Uranga
Vicepresidente y Consejero Delegado

D. Juan José de Gracia Gonzalo
Consejero

Dª Elena Sánchez Gallar
Consejera

D. Santiago Ruedas Arteaga
Consejero

D. Alfonso Vázquez Fraile
Consejero

D. Blanca Moltó Blasco
Consejera

D. Francisco Nogales Caballero
Consejero

D. Luis Mariano Palacios Pérez
Consejero

De todo lo que doy fe y certifico como: SECRETARIO DEL CONSEJO, en Madrid a 27 de Febrero de 2014

D. Paulino Martín Hernández
Secretario no Consejero

D. PAULINO MARTIN HERNÁNDEZ, SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A.

CERTIFICA: Que en Sesión Ordinaria del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., celebrada el día 27 de Febrero de 2014, debidamente convocada al efecto por su Presidenta, Dña. Mª de la Paz González García, el día 19 de Febrero de 2014, bajo la presidencia de la misma, y con la asistencia los Consejeros: D. Fermín Oslé Uranga, D. Juan José de Gracia Gonzalo, Dña. Elena Sánchez Gallar, D. Santiago Ruedas Arteaga, Dña. Blanca Moltó Blasco, D. Francisco Nogales Caballero, D. Luis Mariano Palacios Pérez, y estando debidamente representado D. Alfonso Vázquez Fraile, por D. Fermín Oslé Uranga, se formularon -de acuerdo a lo establecido en el Art. 253 de la LSC- por el Consejo de Administración, las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2013, para su posterior elevación a la Junta General de Accionistas, previa la auditoría a la que se refiere el Art. 263, de la Ley de Sociedades de capital (Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de Junio), tal y como se recoge en el acta de la citada sesión, que fue aprobada, por unanimidad, en lo relativo a este punto, el mismo día 27 de Febrero de 2014.

De los nueve miembros del Consejo, han firmado las Cuentas y el Informe de Gestión, los siguientes Sres.:

Dña. Mª de la Paz González García, D. Fermín Oslé Uranga, D. Juan José de Gracia Gonzalo, Dña. Elena Sánchez Gallar, D. Alfonso Vázquez Fraile, y D. Santiago Ruedas Arteaga y D. Francisco Nogales Caballero; no firmando la Sra. Consejera del Grupo Municipal Socialista, Dña. Blanca Moltó Blasco, por no haber participado en forma alguna en la gestión de la empresa y en la elaboración de sus cuentas y porque el informe de auditoría presentado es un borrador con carencias de documentación que lo fundamente; ni el Sr. Consejero del Grupo Municipal Unión Progreso y Democracia, D. Luis Mariano Palacios Pérez, por no haber expresado ninguna perspectiva, ni haber sido siquiera consultado en relación con los criterios, valoraciones y otros parámetros que según la Memoria y el informe de auditoría sustentan la formulación de las cuentas.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente, con el Visto Bueno de la Presidenta del Consejo de Administración, en Madrid, a tres de Marzo de dos mil catorce.

[redacted]

Vº Bº
LA PRESIDENTA DEL CONSEJO

[redacted]

Fdo.: Mª de la Paz González García