



Cuentas Anuales e Informe de Gestión

2009

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

Documentos complementarios:

- Informe de Auditoría Financiera de la Firma Auditora.
- Informe definitivo de Auditoría Financiera de la Intervención General.
- Copia Certificación aprobación Junta General.

D.^a M.^a Carmen Real Iglesias, Jefa de Servicio de Control Financiero de Empresas, hace constar que los documentos que se adjuntan relativos a las cuentas anuales de la *Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.* correspondientes al ejercicio 2009, compuestos por las páginas 1 a 56, ambas inclusive, son reproducción fiel y exacta de su original, con el que se han cotejado y concuerdan.

Madrid, 19 de mayo de 2010



Fdo.: M.^a Carmen Real Iglesias



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

Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2009

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Audihispana Grant Thornton
Audidores
José Abascal, 56
28003 MADRID

T +34 91 576 39 99
F +34 91 700 45 32
mad@ahgt.es
www.ahgt.es

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SUELO Y MADRID, S.A., que comprenden el balance de cierre al 31 de diciembre de 2009, 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, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores de la Sociedad presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria de las cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 25 de marzo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.
3. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE SUELO Y MADRID, S.A. al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resulta de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
4. El informe de gestión adjunto, del ejercicio 2009, 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 2009. 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.

Audihispana Grant Thornton

Augusto San Segundo

31 de marzo de 2010

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente
**AUDIISPANA GRANT
THORNTON, S.L.P.**

Año 2010 N° 01/10/02753
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	2009	2008
ACTIVO	1.174.058.554,10	1.206.603.892,91
A) ACTIVO NO CORRIENTE	427.956.725,82	389.822.403,33
I. Inmovilizado Intangible	1.545.872,63	1.267.154,76
1. Desarrollo	0,00	0,00
2. Concesiones	0,00	0,00
3. Patentes, Licencias, Marcas y Similares	0,00	0,00
4. Fondo de Comercio	0,00	0,00
5. Aplicaciones Informáticas	1.545.872,63	1.267.154,76
6. Otro Inmovilizado Intangible	0,00	0,00
II. Inmovilizado Material	25.238.770,41	23.998.488,18
1. Terrenos y Construcciones	15.457.358,72	15.032.752,50
2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material	9.781.411,69	8.965.735,68
III. Inversiones Inmobiliarias	371.042.078,34	340.170.549,69
1. Terrenos	66.847.790,41	48.774.962,20
2. Construcciones	228.261.585,73	204.854.208,77
3. Inmovilizado en Curso y Anticipos	75.932.702,20	86.541.378,72
IV. Invers.Empr.Grupo y Asociadas L/P	0,00	0,00
1. Instrumentos de Patrimonio	0,00	0,00
2. Créditos a Empresas	0,00	0,00
3. Valores representativos de Deuda	0,00	0,00
4. Derivados	0,00	0,00
5. Otros Activos Financieros	0,00	0,00
V. Inversiones Financieras L/P	30.130.004,44	24.386.210,70
1. Instrumentos de Patrimonio	0,00	0,00
2. Créditos a Terceros	29.790.667,85	24.041.859,69
3. Valores representativos de Deuda	0,00	0,00
4. Derivados	0,00	0,00
5. Otros Activos Financieros	339.336,59	344.351,01
VI. Activos por Impuestos Diferidos	0,00	0,00
B) ACTIVO CORRIENTE	746.101.828,28	816.781.489,58
I. Activos no corrientes mantenidos para la Venta	0,00	0,00
II. Existencias	661.827.723,45	680.618.696,77
1. Comerciales	0,00	0,00
2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos	421.943.228,02	411.210.280,46
3. Productos en Curso	134.894.477,54	206.550.480,08
4. Productos Terminados	101.333.085,87	51.796.680,15
5. Subproductos y Residuos	0,00	0,00
6. Anticipos a Proveedores	3.656.932,02	11.061.256,08
III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar	42.052.787,98	84.997.266,48
1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	14.767.535,88	45.307.044,44
2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas	779.361,13	9.051.220,79
3. Deudores Varios	16.105.480,70	7.387.745,41
4. Personal	158.964,61	171.672,66
5. Activos por Impuesto Corriente	0,00	0,00
6. Otros Cdtos. con Administración Pública	10.241.445,66	23.079.583,18
7. Acctas. por desembolsos exigidos	0,00	0,00
IV. Invers.Empr.Grupo y Asociadas C/P	26.772.269,62	13.477.054,30
1. Instrumentos de Patrimonio	0,00	0,00
2. Créditos a Empresas	0,00	0,00
3. Valores Representativos de Deuda	0,00	0,00
4. Derivados	0,00	0,00
5. Otros Activos Financieros	26.772.269,62	13.477.054,30
V. Inversiones Financieras C/P	0,00	0,00
1. Instrumentos de Patrimonio	0,00	0,00
2. Créditos a Empresas	0,00	0,00
3. Valores Representativos de Deuda	0,00	0,00
4. Derivados	0,00	0,00
5. Otros Activos Financieros	0,00	0,00
VI. Periodificaciones C/P	0,00	0,00
VII. Efectivo y otros Activos Líquidos	15.449.047,23	37.688.472,03
1. Tesorería	15.449.047,23	37.688.472,03
2. Otros Activos Líquidos Equivalentes	0,00	0,00

	2009	2008
BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS		
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	1.174.058.554,10	1.206.603.892,91
A) PATRIMONIO NETO	167.219.356,20	145.707.394,91
A-1) Fondos Propios	30.532.231,55	36.403.382,57
I. Capital	97.311.215,50	63.770.908,00
1. Capital Escriturado	97.311.215,50	63.770.908,00
2. Capital no exigido	0,00	0,00
II. Prima de Emisión	0,00	0,00
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
IV. Accnes. y Participaciones Propias	0,00	0,00
V. Resultados Ejercicios Anteriores	-28.464.734,52	-18.842.455,29
1. Remanente	0,00	0,00
2. Resultados negativos ejercicios anteriores	-28.464.734,52	-18.842.455,29
VI. Otras Aportaciones de Socios	0,00	0,00
VII. Resultado del Ejercicio	-39.411.458,52	-9.622.279,23
VII. Dividendo a cuenta	0,00	0,00
IX. Otros instrumentos Patrimonio Neto	0,00	0,00
A-2) Ajustes por diferencia de Valor	0,00	0,00
I. Activos financieros disponibles para Venta	0,00	0,00
II. Operaciones de Cobertura	0,00	0,00
III. Otros	0,00	0,00
A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos	136.687.124,65	109.304.012,34
I. Variación Patrimonio Neto		
B) PASIVO NO CORRIENTE	676.996.323,86	643.113.680,55
I. Provisiones L/P	1.417.121,56	1.417.121,56
1. Obligaciones Prestaciones L/P al Personal	19.760,40	19.760,40
2. Actuaciones Medioambientales	0,00	0,00
3. Provisiones por reestructuración	0,00	0,00
4. Otras Provisiones	1.397.361,16	1.397.361,16
II. Deudas L/P	675.579.202,30	641.696.558,99
1. Obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00
2. Deudas con Entidades de Crédito	671.095.274,68	636.245.059,98
3. Acreedores por Arrendamiento Financiero	0,00	0,00
4. Derivados	0,00	0,00
5. Otros Pasivos Financieros	4.483.927,62	5.451.499,01
III. Deudas con Empr.Grupo y Asociadas L/P	0,00	0,00
IV. Pasivos por Impuesto Diferido	0,00	0,00
V. Periodificaciones L/P	0,00	0,00
C) PASIVO CORRIENTE	329.842.874,04	417.782.817,45
I. Pasivos Vinculados con Act.No Corrientes para la Venta	0,00	0,00
II. Provisiones a C/P	4.336.517,69	4.100.037,19
III. Deudas a C/P	96.843.859,47	108.637.653,54
1. Obligaciones y Otros Valores Negociables	0,00	0,00
2. Deudas con Entidades de Crédito	95.867.228,67	107.038.856,57
3. Acreedores por Arrendamiento Financiero	0,00	0,00
4. Derivados	0,00	0,00
5. Otros Pasivos Financieros	976.630,80	1.598.796,97
IV. Deudas con Empr.del Grupo y Asociadas	679.629,00	2.094.092,46
V. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar	227.982.867,88	302.951.034,26
1. Proveedores	115.234.020,37	132.735.656,40
2. Proveedores Empresas Grupo y Asociadas	206.363,75	37.885.368,96
3. Acreedores Varios	87.950.340,57	95.940.551,38
4. Personal (Remuneraciones ptes. de Pago)	777.464,39	927.934,03
5. Pasivos por Impuesto Corriente	0,00	0,00
6. Otras Deudas Administraciones Públicas	4.212.725,89	4.260.789,59
7. Anticipos de Clientes	19.601.952,91	31.200.733,90
VI. Periodificaciones a C/P	0,00	0,00

CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS	2009	2008
A) OPERACIONES CONTINUADAS	0,00	0,00
1. Importe Neto de la Cifra de Negocio	217.606.431,42	215.943.818,37
a) Ventas	200.683.067,46	203.117.930,88
b) Prestaciones de Servicios	2.657.819,08	605.195,24
c) Ingresos por arrendamiento	14.265.544,88	12.220.692,25
2. Variación Existencias Prod.Terminados y En Curso	-29.945.192,18	-6.509.508,18
3. Trabajos realizados para el Activo	15.552.469,61	2.330.154,63
4. Aprovisionamientos	-175.253.818,04	-165.770.114,01
a) Consumo de terrenos	-69.402.972,76	-47.589.057,61
b) Consumo Mat.Primas y otros Consumibles	-113.409.020,49	-110.220.828,00
c) Trabajos Realizados por Otras Empresas	0,00	0,00
d) Deterioro Mercaderías, Mat.Primas y Otros Aprov.	7.670.458,39	-7.472.290,80
e) Transferencia de Inmovilizado a Existencias	-112.283,18	-487.937,60
5. Otros Ingresos de Explotación	40.814.891,72	50.689.366,78
a) Ingr.Accesorios y otros de Gestión Corriente	2.920.485,64	4.186.198,33
b) Subv.de Explotación incorporadas al Resultado	37.894.406,08	46.503.168,45
6. Gastos de Personal	-17.687.806,77	-17.532.275,94
a) Sueldo, Salarios y Asimilados	-13.566.607,93	-13.444.815,93
b) Cargas Sociales	-4.121.198,84	-4.087.460,01
7. Otros Gastos de Explotación	-55.279.336,36	-59.015.805,49
a) Servicios Exteriores	-39.093.119,12	-50.088.168,13
b) Tributos	-16.601.307,85	-4.768.503,80
c) Pérd., Deterioro y Var.de Provisiones por Operac.Comerc.	651.571,11	-1.378.981,22
e) Provisión por operaciones de tráfico	-236.480,50	-2.780.152,34
8. Amortización del Inmovilizado	-8.673.987,30	-8.330.967,03
9. Imputación Subv.Inmovilizado no Financiero	4.026.866,06	3.305.372,28
10. Excesos de Provisiones	0,00	0,00
11. Resultado enajenación Inmovilizado	-5.203.592,73	0,00
a) Deterioros y Pérdidas	0,00	0,00
b) Resultados por Enejenaciones y Otras	-5.203.592,73	0,00
A.1) RESULTADO EXPLOTACION (Suma de 1 a 11)	-14.043.074,57	15.110.041,41
12. Ingresos Financieros	995.803,38	1.692.444,28
b) De Valores Negociables y Otros Instr.Financieros	995.803,38	1.692.444,28
a1) En Empresas Grupo y Asociadas		
a2) En Terceros	995.803,38	1.692.444,28
13. Gastos Financieros	-26.364.187,33	-26.424.764,92
a) Por Deudas con Empresas Grupo y Asociadas	0,00	0,00
b) Por Deudas con Terceros	-26.364.187,33	-26.424.764,92
c) Por Actualización de Provisiones	0,00	0,00
A.2) RESULTADO FINANCIERO (Suma 12 a 16)	-25.368.383,95	-24.732.320,64
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-39.411.458,52	-9.622.279,23
17. Impuesto sobre Beneficios	0,00	0,00
A.4) RESULT.EJERC.PROCEDENTE OPERAC.CONTINUADAS	-39.411.458,52	-9.622.279,23
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS	0,00	0,00
18. Result.Ejercicio Procedente Operaciones Interrumpidas	0,00	0,00
D) RESULTADO DEL EJERCICIO	-39.411.458,52	-9.622.279,23

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

2009

2008

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACION

1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-39.411.458,52	-9.622.279,00
2. Ajustes del resultado	43.438.643,98	23.799.614,81
a) Amortización del inmovilizado	8.673.987,30	8.330.967,03
b) Correcciones valorativas por deterioro	-7.670.458,39	0,00
c) Variación de provisiones	-651.571,11	4.159.133,56
d) Imputación de subvenciones	-7.787.760,86	-12.687.788,50
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	5.203.592,73	0,00
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		0,00
g) Ingresos financieros	-995.803,38	-1.692.444,28
h) Gastos financieros	26.364.187,33	26.424.765,00
i) Diferencias de cambio	0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-786.709,26	-735.018,00
k) Otros ingresos y gastos	21.089.179,62	0,00
3. Cambios en el capital corriente	-31.829.248,52	-111.548.601,87
a) Existencias	26.461.431,71	-30.042.190,00
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	42.944.478,50	-13.622.690,87
c) Otros activos corrientes	-13.295.215,32	6.561.589,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	-74.968.166,38	-74.445.310,00
e) Otros pasivos corrientes	-12.971.777,03	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes	0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-25.368.383,95	-25.007.319,09
a) Pagos de intereses	-26.364.187,33	-26.424.765,00
b) Cobros de dividendos	0,00	0,00
c) Cobros de intereses	995.803,38	1.692.444,00
d) Pagos o cobros por impuesto sobre beneficios	0,00	0,00
e) Otros pagos o cobros	0,00	-274.998,09
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)	-53.170.447,01	-122.378.585,15

B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSION

6. Pagos por inversiones	-39.090.065,28	-48.609.458,00
a) Inmovilizado intangible	-869.941,93	-1.175.135,00
b) Inmovilizado material	-1.845.980,99	-644.323,00
c) Inversiones inmobiliarias	-30.871.528,65	-42.926.768,00
d) Otros activos financieros	-5.502.613,71	-3.863.232,00
e) Activos no corrientes mantenidos para venta	0,00	0,00
f) Otros activos	0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)	-39.090.065,28	-48.609.458,00

C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACION

9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	35.170.873,17	6.545.329,22
a) Emisión de instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
c) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	35.170.873,17	6.545.329,22
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	34.850.214,32	166.531.674,39
a) Emisión	212.877.058,32	356.634.911,62
1. Deudas con entidades de crédito	212.877.058,32	355.124.011,62
2. Deudas con el Ayuntamiento, OAAA y Empr. Municipales	0,00	0,00
3. Otras deudas	0,00	1.510.900,00
b) Devolución y amortización de	-178.026.844,00	-190.103.237,23
1. Deudas con entidades de crédito	-178.026.844,00	-187.182.662,62
2. Deudas con el Ayuntamiento, OAAA y Empr. Municipales	0,00	-2.920.574,61
3. Otras deudas	0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)	70.021.087,49	173.077.003,61

D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO

E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)	-22.239.424,80	2.088.960,46
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	37.688.472,03	35.599.511,57
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	15.449.047,23	37.688.472,03

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 de diciembre de 2009

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009

Nº de cuentas		2009	2008
	A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	-39.411.458,52	-9.622.279,23
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	35.170.873,17	6.545.580,78
94	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	25.781.439,86	27.044,73
	Otros ajustes	9.389.433,31	6.518.536,05
	B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)	35.170.873,17	6.545.580,78
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-7.787.760,86	-12.688.039,76
(84)	VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-3.305.022,20	-3.305.623,54
	Otros ajustes	-4.482.738,66	-9.382.416,22
	C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)	-7.787.760,86	-12.688.039,76
	TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	-12.028.346,21	-15.764.738,21

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 de diciembre de 2009

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
C) SALDO FINAL DEL AÑO 2008	63.770.908,00	1.097.209,09	-18.842.455,29	-9.622.279,23	109.304.012,34	145.707.394,91
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2009	63.770.908,00	1.097.209,09	-28.464.734,52	0,00	109.304.012,34	145.707.394,91
I Total ingresos y gastos reconocidos		0,00	0,00	-39.411.458,52	27.383.112,31	-12.028.346,21
II Operaciones con socios						
1. Aumento de capital	33.540.307,50					33.540.307,50
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2009	97.311.215,50	1.097.209,09	-28.464.734,52	-39.411.458,52	136.687.124,65	167.219.356,20

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 de diciembre de 2008

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
A) SALDO FINAL DEL AÑO 2006	63.770.908,00	1.097.209,09	-26.442.016,62	5.625.181,61	105.393.393,91	149.444.675,99
B) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2007	63.770.908,00	1.097.209,09	-26.442.016,62	5.625.181,61	105.393.393,91	149.444.675,99
I.Total ingresos y gastos reconocidos					10.053.077,41	10.053.077,41
C) SALDO FINAL DEL AÑO 2007	63.770.908,00	1.097.209,09	-20.816.835,01	1.974.379,72	115.446.471,32	161.472.133,12
I.Total ingresos y gastos reconocidos					-6.142.458,98	-6.142.458,98
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2008	63.770.908,00	1.097.209,09	-20.816.835,01	1.974.379,72	115.446.471,32	161.472.133,12
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2008	63.770.908,00	1.097.209,09	-18.842.455,29	-9.622.279,23	109.304.012,34	145.707.394,91



CUENTAS ANUALES



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

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

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 Sociedad tiene por objeto social la competencia municipal de promoción y gestión de viviendas dentro de 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) Construir viviendas, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera otros que obtenga para dicha finalidad, asumiendo además los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación aplicable.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Desarrollar los acuerdos y convenios que adopte el Pleno del Excmo. Ayuntamiento, realizando las aportaciones dinerarias o en especie establecidas en los mismos con otras entidades, consorcios u organismos públicos o privados.



- f) Llevar a cabo las actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa, programadas por la Corporación Municipal.
- g) Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto.
- h) 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.
- i) Contribuir a la Rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas.
- j) 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 resultantes de la urbanización.
- 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.

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 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.

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 intangible (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)

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.

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.

g) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

h) Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio.



3. Aplicación del resultado

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

<u>Base de reparto</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias (pérdida)	<u>-39.411.458,52</u>
Total	<u>-39.411.458,52</u>
<hr/>	
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	<u>-39.411.458,52</u>
Total	<u>-39.411.458,52</u>

4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Aplicaciones informáticas

Los programas de ordenador que cumplen los criterios de reconocimiento se activan a su coste de adquisición o elaboración. Su amortización se realiza linealmente en un 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) 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.

e) Instrumentos financieros

e.1) Activos financieros

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

e.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.



e.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.

e.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.

f) 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.

g) 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.

h) 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%.

i) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

i.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 asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficits de explotación.
- Si son destinadas a financiar déficits de explotación de ejercicios futuros, se imputan como ingresos de dichos ejercicios.
- Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos subvencionados.



- Los importes monetarios recibidos sin asignación a una finalidad específica, se imputan como ingresos en el ejercicio.
- 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.

i.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.

j) 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.

k) Provisiones y contingencias

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

k.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.

k.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 minorra del importe de la deuda sino que se reconoce como un activo, si no existen dudas de que dicho reembolso será percibido.

l) 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.



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

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

n) 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.

o) 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.

p) 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.

q) 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.

r) Provisión para riesgos y gastos

Provisión para pensiones y obligaciones similares, esta provisión se dota para cubrir los compromisos adquiridos 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.

5. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2009 y 2008 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldos final
<u>Ejercicio 2009</u>				
Aplicaciones informáticas	2.302.651,27	869.941,93	0,00	3.172.593,20
Total	2.302.651,27	869.941,93	0,00	3.172.593,20

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldos final
<u>Ejercicio 2008</u>				
Aplicaciones informáticas	1.828.649,62	1.175.135,25	701.133,60	2.302.651,27
Total	1.828.649,62	1.175.135,25	701.133,60	2.302.651,27

La variación durante los ejercicios 2009 y 2008 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldos final
<u>Ejercicio 2009</u>				
Aplicaciones informáticas	1.035.496,51	591.224,06	0,00	1.626.720,57
Total	1.035.496,51	591.224,06	0,00	1.626.720,57

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldos final
<u>Ejercicio 2008</u>				
Aplicaciones informáticas	1.308.287,53	428.342,58	701.133,60	1.035.496,51
Total	1.308.287,53	428.342,58	701.133,60	1.035.496,51

6. Inmovilizaciones materiales

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2009 y 2008 de cada partida del balance de situación incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2009</u>				
Terrenos y construcciones	23.327.556,54	1.623.105,73	0,00	24.950.662,27
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	612.805,75	4.243,22	0,00	617.048,97
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro inmovilizado	2.431.179,49	218.632,04	0,00	2.649.811,53
Total	26.371.541,78	1.845.980,99	0,00	28.217.522,77

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo final
<u>Ejercicio 2008</u>				
Terrenos y construcciones	23.326.079,10	1.477,44	0,00	23.327.556,54
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	1.024.656,59	102.863,81	514.714,65	612.805,75
Anticipos e inmovilizaciones materiales en curso	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro inmovilizado	3.259.223,38	539.982,02	1.368.025,91	2.431.179,49
Total	27.609.959,07	644.323,27	1.882.740,56	26.371.541,78

La variación durante los ejercicios 2009 y 2008 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<u>Ejercicio 2009</u>					
Construcciones	471.326,00	169.891,08	-	-	641.217,08
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	223.715,33	56.712,68	-	-	280.428,01
Otro inmovilizado	1.678.012,27	379.095,00	-	-	2.057.107,27
Total	2.373.053,60	605.698,76	-	-	2.978.752,36

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<u>Ejercicio 2008</u>					
Construcciones	305.459,48	165.866,52	-	-	471.326,00
Instalaciones técnicas y maquinaria	-	-	-	-	-
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	677.065,05	61.364,93	(514.714,65)	-	223.715,33
Otro inmovilizado	2.697.869,40	347.480,20	(1.367.337,33)	-	1.678.012,27
Total	3.680.393,93	574.711,65	(1.882.051,98)	-	2.373.053,60

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre los ejercicios 2009 y 2008, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2009	Saldo al 31.12.2008
Terrenos	15.457.358,72	15.032.752,50
Construcciones	9.493.303,55	8.294.804,04
Total	24.950.662,27	23.327.556,54



Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 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 31.12.2009	Saldo al 31.12.2008
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	32.858,91	29.290,24
Otro inmovilizado	1.567.828,68	774.743,97
Total	1.600.687,59	804.034,21

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 existen elementos de inmovilizado por un importe neto contable de 121.504.989,90 euros y 105.562.433,31 euros, que se encuentran afectos a garantías hipotecarias.

En el presente ejercicio se ha procedido a incorporar el edificio de Paraguay nº 8, una vez que la operación de permuta con COGESA se haya revertido. La Plus-Valía incorporada en su día como consecuencia de esta permuta queda recogida en la cuenta de Pérdidas y Ganancias como pérdida.

7. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2009 y 2008 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en € son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<u>Ejercicio 2009</u>					
Terrenos y bienes naturales	48.774.962,20	18.072.828,21	0,00	0,00	66.847.790,41
Construcciones	289.666.117,92	51.910.712,17	21.065.835,90	0,00	320.510.994,19
Coste histórico	338.441.080,12	0,00	0,00	0,00	387.358.784,60
Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización acumulada	84.811.909,15	7.477.064,48	39.565,17	0,00	92.249.408,46
Total valor neto	253.629.170,97	0,00	0,00	0,00	295.109.376,14
Construcción en curso para alquiler	86.541.378,72	20.420.580,98	31.029.257,50		75.932.702,20
TOTAL	340.170.549,69	20.420.580,98	31.029.257,50	0,00	371.042.078,34

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<u>Ejercicio 2008</u>					
Terrenos y bienes naturales	27.864.905,72	20.910.056,48	0,00	0,00	48.774.962,20
Construcciones	287.259.644,12	3.219.798,67	813.324,87	0,00	289.666.117,92
Coste histórico	315.124.549,84	24.129.855,15	813.324,87	0,00	338.441.080,12
Construcciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Amortización acumulada	80.372.784,08	4.857.270,51	418.145,44	0,00	84.811.909,15
Total valor neto	234.751.765,76	19.272.584,64	395.179,43	0,00	253.629.170,97
Construcción en curso para alquiler	62.492.015,98	24.049.362,74			86.541.378,72
TOTAL	297.243.781,74	43.321.947,38	395.179,43	0,00	340.170.549,69

Al cierre los ejercicios 2009 y 2008 el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizadas y que seguían en uso, expresados en euros es, 16.252.549,02 y 15.621.833,77 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 79.469.848,87 euros (66.670.991,58 euros al cierre del ejercicio 2008). El importe de las subvenciones de capital que

financian la adquisición de suelo para alquiler asciende a 3.918.254,38 euros, (mismo importe al cierre ejercicio 2008).

Los intereses capitalizados durante los ejercicios 2009 y 2008 en el inmovilizado han ascendido a 1.150.628,84 euros y 1.228.890,05 euros.

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 2009 y 2008 de la siguiente manera:

Cuenta	2009		
	Terrenos	Construcción	Amortización acumulada
Viviendas	66.847.790,41	307.497.863,81	89.702.741,68
Aparcamientos	0,00	11.039.454,34	1.749.429,01
Locales	0,00	1.973.676,04	797.237,77
Total	66.847.790,41	320.510.994,19	92.249.408,46

Cuenta	2008		
	Terrenos	Construcción	Amortización acumulada
Viviendas	48.774.962,20	276.905.884,56	82.539.670,62
Aparcamientos	0,00	10.984.109,52	1.522.970,34
Locales	0,00	1.776.123,84	749.268,19
Total	48.774.962,20	289.666.117,92	84.811.909,15



Ingresos:

En los ejercicios 2009 y 2008 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 14.265.544,88 euros y 12.220.692,25 euros.

8. Inversiones Financieras a largo y a corto plazo

8.1. La Sociedad clasifica sus inversiones financieras en los ejercicios 2009 y 2008 de la siguiente manera:

Instrumentos financieros largo plazo		Instrumentos financieros corto plazo	
Créditos derivados Otros		Créditos derivados Otros	
Ejercicio 2009	Ejercicio 2008	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
31.796.556,39	26.293.942,68	18.969.250,74	49.924.349,79

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 2011 en adelante. El aumento en el ejercicio 2009 corresponde a ventas formalizadas con contrato privado y pendientes de subrogación hipotecaria, en su caso, de las cuales en su mayoría corresponden a viviendas VIS y VPO (E).

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 2009 y 2008, expresado en miles de euros, es el siguiente:

Cuenta	2011	2012	2013	2014	resto	total
Otros activos financieros	1.228	1.313	1.400	1.499	26.357	31.797
Total	1.228	1.313	1.400	1.499	26.357	31.797

Cuenta	2010	2011	2012	2013	resto	total
Otros activos financieros	1.307	1.390	1.494	1.580	20.533	26.294
Total	1.307	1.390	1.494	1.580	20.533	26.294



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 2009 y 2008, expresadas en euros, han sido las siguientes:

Cuenta	2009			2008		
	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros aplicados en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros aplicados en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Préstamos y partidas a cobrar l/p	2.252.082,99	246.194,45	2.005.888,54	1.749.674,05	502.408,94	2.252.082,99
Préstamos y partidas a cobrar c/p	4.617.305,27	405.376,66	4.211.928,61	3.740.732,99	876.572,28	4.617.305,27

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 y terminadas destinadas a la venta que se recogen en la cuenta de existencias de la Sociedad durante los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Descripción	2009	2008
Solares	421.943.228,02	411.210.280,46
Promociones en curso	134.894.477,54	206.550.480,08
Edificios construidos viviendas	90.639.403,75	53.689.675,89
Edificios construidos garajes	21.509.564,22	17.861.209,43
Edificios construidos locales	4.286.198,73	3.018.334,05
Anticipos a contratistas	3.656.932,02	11.061.256,08
Total	676.929.804,28	703.391.235,99
Provisión depreciación de existencias	-15.102.080,83	-22.772.539,22
Total Neto	661.827.723,45	680.618.696,77

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.



Los saldos y movimientos de las correcciones por deterioro de las existencias, habidos durante los ejercicios 2009 y 2008, expresados en euros, han sido los siguientes:

2009	Saldo inicial	Reversión	Saldo final
Deterioro de existencias	22.772.539,22	7.670.458,39	15.102.080,83

2008	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Deterioro de existencias	15.300.248,42	7.472.290,80	22.772.539,22

En el ejercicio 2009 las correcciones valorativas registradas han estado motivadas por obsolescencia de algunos productos vendidos por la Sociedad.

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 los ejercicios 2009 y 2008, expresado en euros, ha sido el siguiente:

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Gastos financieros capitalizados	6.017.924,85	9.686.768,01

Existen garantías sobre edificios, obras en curso y solares (incluidas en existencias) por un importe de 214.021.430,06 euros correspondientes a los préstamos formalizados (419.597.904,96 euros al cierre del ejercicio de 2008).

Bajo el epígrafe de la cuenta de "anticipos a contratistas" se recogen importes entregados en régimen de permuta a constructoras para la construcción de viviendas de protección pública, que se prevén ejecutar en los próximos ejercicios.



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 (63.770.908,00 euros al cierre del ejercicio 2008), representado por 1.619.155 acciones (1.061.080 acciones al cierre ejercicio 2008) 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%

Al cierre del ejercicio, se ha incorporado la ampliación de Capital constituida por 558.075 acciones a un valor nominal de 60,10 euros cada una de ellas, ascendiendo a 33.540.307,50 euros.

La ampliación fue autorizada por la Junta de Accionistas celebrada el 31 de julio de 2008.

La ampliación se ha realizado en especie mediante la aportación de suelo valorado en 33.540.307,50 euros, según valoración realizada por Tasaciones Hipotecarias con fecha 11 de agosto de 2008.

Ha sido inscrita en el Registro Mercantil del 11 de febrero de 2009, los terrenos que inicialmente van a ser destinados a alquiler han sido incluidos como inversiones inmobiliarias y los destinados a venta se han incluido como existencias.

b) Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, 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 2009 y 2008 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	Devoluciones	Saldo final
Ayto.de Madrid	Administración local	109.076.818,56	32.334.369,53	7.787.760,86	0,00	133.623.427,23
Comunidad de Madrid	Administración autonómica	227.193,78	2.836.503,64	0,00	0,00	3.063.697,42
Total		109.304.012,34	35.170.873,17	7.787.760,86	0,00	136.687.124,65

Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Imputación a resultados	Devoluciones	Saldo final
Ayto.de Madrid	Administración local	115.446.471,32	6.318.135,74	12.687.788,50	0,00	109.076.818,56
Comunidad de Madrid	Administración autonómica		227.193,78	0,00	0,00	227.193,78
Total		115.446.471,32	6.545.329,52	12.687.788,50	0,00	109.304.012,34

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

Entidad otorgante	Importe concedido 2009	Finalidad
Exmo Ayto. de Madrid	14.839.332,00	Compensar los déficits de explotación
	16.563.623,07	Financiación de gastos específicos
	25.781.439,86	Adquisición de inversiones inmobiliarias

Entidad otorgante	Importe concedido 2008	Finalidad
Exmo Ayto. de Madrid	15.277.325,04	Compensar los déficits de explotación
	341.999,16	Financiación de gastos específicos
	6.318.135,74	Adquisición de inversiones inmobiliarias

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 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 2009 y 2008, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2009	2008
Deudas con entidades de crédito	671.881.983,94	636.980.077,65
Reclasificación según NPGC	-786.709,26	-735.017,67
Total	671.095.274,68	636.245.059,98



Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2009	2008
Deudas con entidades de crédito	94.418.104,36	105.679.533,95
Intereses devengados no vencidos	1.449.124,31	1.359.322,62
Total	95.867.228,67	107.038.856,57

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

Cuenta	2011	2012	2013	2014	resto	Total
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	241.926.386,91	93.303.957,53	36.968.076,77	35.984.956,54	263.698.606,19	671.881.983,94
Total	241.926.386,91	93.303.957,53	36.968.076,77	35.984.956,54	263.698.606,19	671.881.983,94

Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado medio para los ejercicios 2009 y 2008, del 2,661% (4,91% anual para el ejercicio 2008). 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 2009 y 2008:

2009

ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
B.S.C.H.	2.727.429,10	0,00
CAJA MADRID	257.798.164,00	55.213.862,89
CAIXA GALICIA	5.240.377,92	0,00
CAIXA BARCELONA	199.918.719,24	70.469.643,15
I.C.O.	30.970.143,49	10.340.000,00
BBVA	169.631.929,14	36.808.153,62
CAJA DE AHORROS DE CATALUÑA	14.228.839,00	7.573.667,57
IBERCAJA	49.627.259,87	13.547.637,25
CAJA DE AHORROS DE AVILA	5.042.112,60	4.097.097,55
CAJA AHORROS MEDITERRANEO	210.455,81	0,00
BANESTO	26.812.354,36	51.217,60
UNICAJA	3.930.000,00	
OTROS	162.303,77	0,00
TOTAL	766.300.088,30	198.101.279,63

ACTUALIZACION DEUDA SEGÚN NPGC 786.709,26

CAPITAL VIVO Y
DISPONIBLE

VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	41.812.791,44	4,34%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	9.558.732,73	0,99%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	1.964.623,27	0,20%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	20.347.400,90	2,11%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	89.945.556,33	9,33%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	130.878.403,18	13,57%
VIVIENDAS ARRENDAMIENTO (VPPA)	119.340.235,77	12,38%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	55.438.285,00	5,75%
POLIZAS DE PRESTAMO	97.545.870,86	10,12%
SUELO URBANIZADO Y NO URBANIZADO	378.112.966,62	39,21%
SEDES EMVS	19.294.198,06	2,00%
TOTAL	964.239.064,16	100%

2008

ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
B.S.C.II.	2.727.429,10	0,00
CAJA MADRID	264.425.274,46	85.766.272,91
CAIXA GALICIA	8.815.597,72	4,00
CAIXA BARCELONA	176.771.389,99	40.760.398,00
I.C.O.	11.453.884,57	30.000.000,00
BBVA	179.223.926,19	38.018.860,68
CAJA DE AHORROS DE CATALUÑA	13.119.970,08	1.378.908,45
IBERCAJA	43.455.339,95	10.386.843,00
CAJA DE AHORROS DE AVILA	5.797.285,65	852.144,00
CAJA AHORROS MEDITERRANEO	298.550,93	0,00
BANESTO	36.570.962,96	450.207,40
TOTAL	742.659.611,60	207.613.638,44

ACTUALIZACION DEUDA SEGÚN NPGC 735.017,67

CAPITAL VIVO Y DISPONIBLE

VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	51.038.016,05	5,37%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	10.379.002,36	1,09%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	2.508.895,25	0,26%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	86.049.816,68	9,06%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	87.609.027,69	9,22%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	106.301.674,89	11,19%
VIVIENDAS ARRENDAMIENTO (VPPA)	132.006.595,03	13,89%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	27.874.533,00	2,93%
POLIZAS DE PRESTAMO	99.772.307,02	10,50%
SUELO URBANIZADO Y NO URBANIZADO	326.226.285,71	34,33%
SEDES EMVS	20.507.096,36	2,16%
TOTAL	950.273.250,04	100%

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	
	2009	2008	2009	2008
IVIMA				
Nuevas promociones	3.825.649,61	4.802.280,48	976.630,80	1.598.796,97
Fianzas	658.074,48	649.015,00		
Otros	203,53	203,53		
Total	4.483.927,62	5.451.499,01	976.630,80	1.598.796,97

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	2011	2012	2013	2014	resto	Total
IVIMA	1.007.871,49	1.100.624,44	1.163.213,90	553.939,78	0,00	3.825.649,61
Total	1.007.871,49	1.100.624,44	1.163.213,90	553.939,78	0,00	3.825.649,61

Cuenta	2010	2011	2012	2013	resto	Total
IVIMA	976.631	1.007.871	1.100.624	1.234.900	482.254,48	4.802.280,48
Total	976.631	1.007.871	1.100.624	1.234.900	482.254,48	4.802.280,48

14. Situación fiscal

El detalle de este epígrafe en los ejercicios 2009 y 2008 expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	SalDOS deudores 2009		SalDOS acreedores 2009	
	No corriente	Corriente	Corriente	No corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	10.198.164,69	0,00	0,00
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	0,00	1.295.661,20	0,00
Organismos de la Seguridad Social	-	0,00	309.033,34	0,00
Otros	-	43.280,97	2.608.031,35	0,00
Total	-	10.241.445,66	4.212.725,89	0,00

Cuenta	SalDOS deudores 2008		SalDOS acreedores 2008	
	No corriente	Corriente	Corriente	No corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	22.920.877,73	352.622,64	0,00
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	0,00	635.672,78	0,00
Organismos de la Seguridad Social	-		330.867,68	0,00
Otros	-	158.705,45	2.941.626,49	0,00
Total	-	23.079.583,18	4.260.789,59	0,00



La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2009 y 2008 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto
Resultado del ejercicio	-39.411.458,52	
Base imponible (resultado fiscal)		-39.411.458,52
Retenciones y pagos a cuenta		43.280,97
Líquido a devolver		43.280,97

	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto
Resultado del ejercicio	-9.622.279,23	
Base imponible (resultado fiscal)		-9.622.279,23
Retenciones y pagos a cuenta		158.705,45
Líquido a devolver		158.705,45

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.

	A compensar	Pendiente de compensar	Último año a compensar
Pérdida año 2004		4.850.747,94	2.019
Pérdida año 2005		13.991.707,35	2.020
Pérdida año 2008		9.622.279,23	2.023
Pérdida año 2009	39.411.458,52	39.411.458,52	2.024



15. Provisiones y contingencias

15.1 Provisiones

El detalle de las provisiones al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Aumento por actualización	Aplicaciones	Saldo final 2009
<u>No Corrientes:</u>					
Pensiones y obligaciones similares	19.760,40	0,00	0,00	0,00	19.760,40
Litigios y otras responsabilidades	1.397.361,16	0,00	0,00	0,00	1.397.361,16
Total	1.417.121,56	0,00	0,00	0,00	1.417.121,56

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Aumento por actualización	Aplicaciones	Saldo final 2008
<u>No Corrientes:</u>					
Pensiones y obligaciones similares	19.760,40	0,00	0,00	0,00	19.760,40
Litigios y otras responsabilidades	1.548.350,00	0,00	0,00	150.988,84	1.397.361,16
Total	1.568.110,40	0,00	0,00	150.988,84	1.417.121,56

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 2009 para la cobertura del premio de jubilación a la mencionada entidad ha ascendido a 36.498.76 euros (21.333,68 euros al cierre del ejercicio 2008)



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 XI..

En el ejercicio 2009 se ha aportado a la entidad gestora la anualidad del año por importe de 80.100,30 euros, correspondiente a la dotación del 0,5 % de la masa salarial del año anterior (57.719,62 al cierre del ejercicio 2008).

15.2.2 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene concedidos avales bancarios a favor de terceros por un importe de 2.577.367,56 euros (24.000 euros al cierre del ejercicio 2008) 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.

16. Provisión para obras en promociones terminadas

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

	2008	Adiciones	2009
Provisión para promociones finalizadas	4.100.037,19	236.480,50	4.336.517,69
Total	4.100.037,19	236.480,50	4.336.517,69



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	2009	2008
Viviendas	164.675.648,27	138.056.352,71
Locales	483.310,39	2.536.027,51
Garajes	4.587.699,67	12.999.113,13
Venta de suelo	30.936.409,13	49.526.437,53
Alquileres	14.265.544,88	12.220.692,25
Prestación de servicios	2.657.819,08	605.195,24
Total	217.606.431,42	215.943.818,37

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	2009	2008
Promociones en curso		
Compras	113.409.020,49	110.220.828,00
Variación de existencias	29.945.192,18	6.509.508,18
Total	143.354.212,67	116.730.336,18
Consumo terrenos y solares		
Compras	80.135.920,32	79.796.256,05
Variación de existencias	-10.732.947,56	-32.207.198,44
Total	69.402.972,76	47.589.057,61

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	2009	2008
Seguridad Social cargo empresa	3.340.024,81	3.321.555,30
Aportaciones y dotaciones para pensiones	80.100,30	57.719,62
Otras cargas sociales	701.073,73	708.185,09
Total	4.121.198,84	4.087.460,01

d) Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios.

Su desglose, expresado en euros, es el siguiente:

Concepto	2009	2008
	Permuta por bienes no monetarios	Permuta por bienes no monetarios
Venta de bienes	14.989.999,25	48.290.622,83
Total	14.989.999,25	48.290.622,83

18. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios 2009 y 2008 expresado en euros, es el siguiente:

Operación	2009		2008	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
EXCMO.AYTO.MADRID				
Madrid Calle 30		621.236,54		2.035.700,00
Ayto.- adquisición suelo		206.363,75		37.885.368,96
Ayto.- encomiendas, participación en certámenes, solar Avda.Cdad.Barna.	762.305,74		9.034.351,71	
Ayto. de Madrid subvenciones pdte.cobro	26.632.233,80		13.337.018,48	
Madrid Salud	17.055,39		16.869,08	
Ayto.- G.M.U.- locales	140.035,82		140.035,82	
Ayto.- G.M.U.- Canon Plan 18000		17.189,63		17.189,63
Ayto.- G.M.U.- agilización parcelas		41.202,83		41.202,83
Dchos. y obligaciones cedidos por Ayto.				
Ayto. cta./cte.				
Total	27.551.630,75	885.992,75	22.528.275,09	39.979.461,42

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2009 y 2008, expresado en euros, es el siguiente:

Ingresos	2009	2008
Repercusión de gastos por participación en certámenes	367.586,78	1.186.764,00
Total	367.586,78	1.186.764,00

Gastos por compras o prestación de servicios	2009	2008
Adquisición de suelo y edificios	101.640.889,43	49.973.541,56
Total	101.640.889,43	49.973.541,56

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

19. Otra información

- a) El número medio de personas empleadas al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2009			2008		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director General	2	1	3	1	2	3
Director	5	5	10	6	4	10
Jefe de Servicio	1	0	1	2	0	2
Jefe de Departamento	19	9	28	16	9	25
Técnico de Dirección	3	1	4	4	1	5
Técnico de Sección	9	8	17	10	10	20
Técnico Superior	13	17	30	14	17	31
Técnico Grado Medio	17	33	50	20	32	52
Técnico de Gestión	11	20	31	11	18	29
Técnico Administrativo	19	37	56	17	31	48
Técnico Específico	5	8,5	14	9	11	20
Secretaria de Dirección	0	2	2	0	4	4
Secretaria de Servicio	1	9	10	2	8	10
Administrativo	7	62	69	6	57	63
Auxiliar Administrativo	1	39,5	41	1	41	42
Técnico Mantenimiento	1	0	1	1	0	1
Conserje/Recepcionista	9	2	11	6	3	9
TOTAL	123	254	377	126	248	374

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2009			2008		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director General	1	1	2	1	2	3
Director	5	5	10	6	4	10
Jefe de Servicio	1	0	1	1	0	1
Jefe de Departamento	18	9	27	19	12	31
Técnico de Dirección	3	2	5	4	2	6
Técnico de Sección	10	11	21	10	10	20
Técnico Superior	11	16	27	15	17	32
Técnico Grado Medio	16	32	48	21	33	54
Técnico de Gestión	11	21	32	12	20	32
Técnico Administrativo	19	37	56	20	41	61
Técnico Específico	4	8	12	5	8	13
Secretaria de Dirección	0	3	3	0	4	4
Secretaria de Servicio	1	9	10	2	8	10
Administrativo	7	61	68	6	58	64
Auxiliar Administrativo	1	40	41	1	41	42
Técnico Mantenimiento	1	0	1	1	0	1
Conserje/Recepcionista	7	2	9	8	3	11
TOTAL	116	257	373	132	263	395



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

Los administradores han comunicado que no 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 2009 y 2008 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:

2009	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	-----	9.150,06
Alta dirección	201.575,48	-----

2008	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	-----	16.519,22
Alta dirección	302.363,04	-----

La Alta Dirección está compuesta por los Directores Generales de Administración y Gestión.

No tenían concedidos ni anticipos, ni créditos al cierre del ejercicio, ninguno de los miembros del Consejo de Administración y los cargos de Alta Dirección.

La composición del Consejo de Administración en cuanto al sexo para los ejercicios de 2009 y 2008 es la siguiente:

	2009	2008
Hombres	5	5
Mujeres	2	2

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

c) Remuneración de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio por trabajos de auditoría de Cuentas Anuales han ascendido a 85.500,00 euros (82.000,00 euros en el ejercicio 2008).

Honorarios por otros servicios	Año 2009	Año 2008
Otros auditores	17.918,00	14.046,55



d) Medio ambiente

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

La Sociedad no ha incorporado en el ejercicio 2009 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.

20. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de emisión de este informe, no se ha producido ningún hecho relevante.

INFORME DE GESTION

1.- Evolución de la Actividad de la EMVS durante 2009

La actividad de la EMVS durante el ejercicio 2009 se ha centrado en la ejecución y entrega de viviendas con protección pública. Así durante 2009 se han entregado las llaves de 2.003 viviendas con algún tipo de protección, tanto en venta como en alquiler.

Durante el ejercicio 2009 se ha continuado con la ejecución de unas 5.000 viviendas.

Se ha continuado trabajando en los dos mantenimientos de los poblados chabolistas mediante la colaboración de la Comunidad de Madrid, a través del Convenio firmado en 2008 para dismantelar en tres años los poblados del Cañaveral, Vicálvaro, Las Mimbrenas II, en Latina, así como los núcleos chabolistas de Santa Catalina en Puente de Vallecas y el Ventorro en Villaverde.

Durante el año 2009 se ha finalizado con el dismantelamiento del poblado del Cañaveral y se ha iniciado el de las Mimbrenas.

En total se realojarán a 499 familias residentes en dichos poblados.

Otro de los objetivos prioritarios del ejercicio, ha sido la continuación del Plan Estratégico para la Revitalización del Centro Urbano con la gestión de las Áreas de Rehabilitación declaradas tanto en el centro de nuestra ciudad como la ampliación de Huertas, Jacinto Benavente, Hortaleza, Pez Luna, Siglo XII, Tetuán y Lavapiés, como en Áreas de Rehabilitación Integrada de la periferia como San Cristobal de los Angeles y Ciudad de los Angeles en el distrito de Villaverde.

El incremento de las inversiones inmobiliarias ha supuesto un 9,07% respecto al ejercicio anterior debido a la ejecución de promociones destinadas al alquiler.

Las existencias, han disminuido un 2'7% respecto al ejercicio anterior debido a las ventas realizadas en 2009, que han superado las compras y las ejecuciones de obra en 2009.

El resultado de la Sociedad ha arrojado unas pérdidas de 39'4 millones de €, debido fundamentalmente al descenso de las ventas de suelo previstas en 2009 y una disminución de la rentabilidad esperada en las ventas de vivienda protegida por los sobre costes asumidos por la Sociedad, tras la declaración de concurso de muchas empresas constructoras para la finalización de las obras.

2.- Evolución Previsible de la Sociedad

La evolución de la economía ha afectado negativamente en la actividad desarrollada por la EMVS en los últimos años, debido a un descenso brusco en las ventas de suelo libre y no residencial que la Sociedad venía desarrollando, así como unas menores ventas tanto en locales como garajes no vinculados y un incremento en los renuncias de adjudicatarios de vivienda protegida.

Esta situación hace que poco a poco la demanda se vaya trasladando hacia la vivienda en alquiler.

Esta situación ha obligado a un reajuste en los gastos de explotación de la Sociedad, que han disminuido considerablemente respecto al ejercicio anterior.

La expectativa es que durante el ejercicio 2010 las ventas realizadas incrementen la rentabilidad respecto a las ventas del año 2009 y esto unido a la disminución de costes, permita ir evolucionando de forma positiva.

3.- Investigación y Desarrollo

Como en años anteriores, la EMVS durante el ejercicio 2009 ha continuado desarrollando iniciativas de I+D+i para mejorar las promociones de vivienda protegida mediante la construcción con criterios de sostenibilidad, la búsqueda de alta eficiencia energética y una mayor confortabilidad de las viviendas que aumenta la sostenibilidad social y la calidad de vida de los ciudadanos.

Entre las funciones que se han venido desarrollando cabría destacar:

- MANUBUILD: Proyecto adscrito al 6º programa marco de I+D+i de la Unión Europea y su objetivo es la promoción de 50 viviendas en las que el futuro usuario participe desde un principio, así como la incorporación de nuevos materiales industrializados y compatible con el resto de viviendas de obra.
- I3CON: Se trata de un proyecto de investigación cuyo objetivo es una construcción europea sostenible a través de la producción industrializada de sistemas inteligentes de construcción, aprobado y financiado por la Comisión Europea. La Sociedad en este proyecto calibra y valora los modelos virtuales de edificios con datos de proyectos de edificios reales de la EMVS.
- INVISIO: (Industrialización de viviendas sostenibles), es un proyecto singular y estratégico financiado por el Mº de Ciencia e Innovación, cuyos objetivos son: asegurar la producción más eficiente y competitiva de viviendas por medio de la industrialización de los procesos constructivos generando el diseño de nuevos materiales y sistemas y desarrollando una serie de herramientas de diseño y gestión que faciliten la labor tanto a promotores y proyectistas como a fabricantes y constructores.
- CETICA: Se articula como un instrumento clave dentro del programa Ingenio 2010, cuyo objetivo principal es la industrialización sostenible en base al acero y el desarrollo de nuevas soluciones sostenibles de edificación como alternativa al modelo tradicional de ciudad. Este proyecto se encuentra financiado por el Mº de Ciencia e Innovación.

4.- 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.

5.- 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.



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

**FORMULACION CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2.009
Y
DEL INFORME DE GESTIÓN**

Formulación del BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, MEMORIA ECONÓMICA correspondientes al ejercicio 2.009 desarrollado en páginas 1 a 37 y del INFORME DE GESTIÓN del ejercicio 2.009, incluido en las páginas 1 a 3

[Redacted]
D^a. Pilar Martínez López
Presidenta del Consejo de Administración

[Redacted]
D. Juan José de Gracia Gonzalo
Consejero Delegado

[Redacted]
D^a. Beatriz Lobón Cerviá
Consejera

[Redacted]
D. Alfonso Vázquez Fraile
Consejero

[Redacted]
D. Santiago Ruedas Arteaga
Consejero

[Redacted]
Daniel Vicente Viondi
Consejero

[Redacted]
D. Pedro Orgaz Pasamontes
Consejero

De todo lo que doy fe y certifico como: SECRETARIO DEL CONSEJO, en Madrid a 26 de Marzo de 2.010

[Redacted]
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 26 de Marzo de 2010, debidamente convocada al efecto por su Presidenta, Dña. M^a del Pilar Martínez López, el día 23 de Marzo de 2010, bajo la presidencia de la misma, y con la asistencia de D. Juan José de Gracia Gonzalo, Dña. Beatriz Lobón Cerviá, D. Santiago Ruedas Arteaga, D. Daniel Vicente Viondi, D. Pedro Orgaz Pasamontes, y estando representado, D. Alfonso Vázquez Fraile por D. Juan José de Gracia Gonzalo, se formularon, de acuerdo a lo establecido en el Art. 171, de la LSA, por el Consejo de Administración, las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2009, para su posterior elevación a la Junta General de Accionistas, previa la auditoría a la que se refiere el Art. 203, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

De los Consejeros reseñados, procedieron a firmar las Cuentas y el Informe de Gestión, los Sres. Consejeros:

Dña. M^a del Pilar Martínez López, D. Juan José de Gracia Gonzalo, Dña. Beatriz Lobón Cerviá, D. Alfonso Vázquez Fraile, D. Santiago Ruedas Arteaga, y D. Pedro Orgaz Pasamontes, no firmando el Sr. Consejero del Grupo Municipal Socialista, D. Daniel Vicente Viondi, por no estar de conforme con aspectos relevantes de la gestión de la Empresa.

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 veintiséis de Marzo de dos mil diez.

V^o B^o
LA PRESIDENTA DEL CONSEJO

Fdo.: M^a del Pilar Martínez López



EL PRESENTE DOCUMENTO ES
COPIA EXACTA DEL ORIGINAL



Informe DEFINITIVO de Auditoría Financiera de las cuentas anuales del ejercicio 2009

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

La **Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., (E.M.V.S., S.A.)** entidad jurídica instrumentada bajo la forma de Sociedad Anónima, constituye un órgano de **gestión directa** de la Corporación de acuerdo con lo establecido en el art. 85.2.A) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL); art. 103 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL); y art. 89 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (RSCL), aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955.

En consecuencia, es de aplicación en cuanto a su constitución y actuación, la legislación mercantil vigente, Código de Comercio, Ley 19/1989, de 25 de julio, de reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas de la Comunidad Europea en materia de sociedades, Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con las modificaciones introducidas por la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, así como el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, todo ello sin perjuicio de las adaptaciones previstas en la normativa local y mencionada.

Este informe se emite según lo dispuesto en el art. 23 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, que atribuye a la Intervención General el control interno de la gestión económica y financiera del sector público municipal y la función contable, y en el art. 136 de la LBRL, en relación con los arts. 204.2, 213, 220 y 221 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL), por los que corresponde a la Intervención General la inspección de la contabilidad de las Sociedades mercantiles dependientes de la Corporación, señalando que las funciones de control financiero y de eficacia se efectuarán por procedimientos de auditoría de acuerdo con las **Normas de Auditoría del Sector Público**.

Las cuentas anuales de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., correspondientes al ejercicio 2009 presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la Memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior.

La firma AUDIHISPANA GRANT THORNTON, S.L. ha elaborado el informe de auditoría financiera de las cuentas anuales de la Sociedad, con fecha 31 marzo de 2010. El borrador previo de dicho informe fue discutido y comentado con esta Subdirección General y con la propia Sociedad.

En nuestra opinión, las cuentas anuales de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., del ejercicio 2009, formuladas por sus administradores, de acuerdo con lo estipulado en los arts. 171 y 172 del R. D. Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre ya citado, expresan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2009, de los resultados de sus operaciones, de los cambios del patrimonio neto y de sus flujos de tesorería correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y adecuada comprensión, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados.

Respecto al informe de gestión del ejercicio 2009 que no forma parte de las cuentas anuales y que contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad y de la evolución de sus negocios, se ha verificado que la información contable contenida en el mismo concuerda con la incluida en las cuentas anuales.

En relación con el órgano competente para la aprobación de las cuentas anuales y su depósito en el Registro Mercantil, deberá tenerse en cuenta el contenido de los arts. 212, 213, y 218 del R. D. Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y arts. 365 y siguientes del R.D. 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

Con fecha 20 de abril de 2010 se emitió este informe con carácter provisional, estableciéndose un período de 15 días para efectuar alegaciones. Dentro del plazo establecido la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. ha enviado

*un escrito, fechado el 21 de abril de 2010, poniendo de manifiesto que no desea efectuar alegaciones, razón por la cual **se eleva el informe a definitivo**.*

Madrid, 23 de abril de 2010

Conforme:

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
CONTROL Y AUDITORIA

Fdo.: Ángel Guerrero Amigo

LA JEFA DE SERVICIO DE CONTROL
FINANCIERO DE EMPRESAS

Fdo.: M^a Carmen Real Iglesias

V.º B.º

LA INTERVENTORA GENERAL

Fdo.: Beatriz M. Vigo Martín



JGCM 116/10

Manuel Cobo Vega

Secretario de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid y de la Junta General de Accionistas de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

Certifico:

Que la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, constituida en Junta General de Accionistas de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., de la que este Ayuntamiento es el único accionista, bajo la presidencia del Alcalde, don Alberto Ruiz-Gallardón, y con la asistencia de nueve de los diez miembros, incluido el Alcalde, que componen la Junta de Gobierno: don Manuel Cobo Vega, doña Ana María Botella Serrano, don Juan Bravo Rivera, doña María del Pilar Martínez López, doña María de la Paz González García, doña Alicia Moreno Espert, don Miguel Ángel Villanueva González y doña María Concepción Dancausa Treviño, estando representada la totalidad del capital social, asistidos por el Concejal-Secretario de la Junta de Gobierno, don Manuel Cobo Vega, que suscribe, en sesión ordinaria celebrada el 6 de mayo de 2010 en la Sala de Junta de Gobierno del Palacio de Cibeles, debidamente convocada al efecto mediante Decreto del Alcalde de 4 de mayo de 2010, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 13 de los Estatutos de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., conforme a lo dispuesto en el artículo 14.3.b) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, en relación con el artículo 3 de la Ley de Sociedades Anónimas, en virtud del acuerdo aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 26 de marzo de 2010, adoptó el siguiente acuerdo, que se recoge en el acta de la sesión ordinaria de la Junta General de 6 de mayo de 2010 aprobada al final de la sesión y firmada por el Secretario con el Visto Bueno del Alcalde:

PUNTO SEGUNDO.- Acuerdo aprobado por unanimidad.

Aprobar las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación de resultados de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., correspondiente al ejercicio económico de 2009.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente en Madrid, con el Vº Bº del Alcalde, a 6 de mayo de 2010.

Vº Bº
EL ALCALDE


Alberto Ruiz-Gallardón