



**Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2012**



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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión de 2012**

**Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales**

## 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 Y SUELO DE MADRID, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2012, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. Dentro del epígrafe "Existencias" del balance adjunto se incluyen seis ámbitos por un valor neto contable de 220.731 miles de euros, afectados por las Sentencias del Tribunal Supremo, de fecha 28 de septiembre de 2012. De acuerdo con dichas sentencias, el Tribunal Supremo declara la nulidad de la clasificación y ordenación urbanística de determinados sectores entre los cuales se encuentran los ámbitos urbanísticos de Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas, Desarrollo del Este-Valdecarros, Desarrollo del Este-Los Berrocales, Desarrollo del Este-Los Ahijones, Arroyo del Fresno y Vallecas-La Atalayuela. La consecuencia inmediata de las sentencias es dejar sin norma de cobertura a los ámbitos afectados, pasando a regirse por el Plan General de Ordenación Urbanística de Madrid (PGOUM) de 1985 pudiendo convertirse los terrenos urbanizados o urbanizables en rústicos. De acuerdo con los Servicios Jurídicos y Suelo de la Sociedad, a la fecha de emisión de este informe se han iniciado las actuaciones necesarias para solucionar la situación de vacío legal, habiéndose publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del 15 de febrero de 2013 el Documento de Avance de la modificación del PGOUM. Por todo lo anterior y mientras no quede solucionado el procedimiento judicial, no podemos concluir sobre la valoración al 31 de diciembre de 2012 de los activos afectos a dichas sentencias. Por otro lado, en la realización de nuestro trabajo se han detectado promociones inmobiliarias en alquiler, por valor neto contable de 103.139 miles de euros y con subvenciones de capital pendientes de imputar a resultados por importe de 65.050 miles de euros, de las que los ingresos derivados de las rentas son inferiores a sus gastos de explotación. A la fecha de emisión de este informe no se dispone de la documentación relativa del importe recuperable de dichas promociones por lo que no podemos concluir sobre su adecuada valoración y el efecto que las correspondientes correcciones valorativas podrían representar sobre el Patrimonio Neto de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012.
3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar lo mencionado en el párrafo 2, las cuentas anuales del ejercicio 2012 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. al 31 de diciembre de 2012, y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la nota 2c) de la memoria adjunta, en la que se indica que la sociedad, al 31 de diciembre de 2012, a pesar de presentar unos Fondos Propios negativos, cuenta con un capital circulante positivo y un Patrimonio Neto positivo de 109.664 miles de euros por lo que no se encuentra en causa de disolución teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Los administradores de la sociedad entienden que las perspectivas futuras del negocio promotor de la Sociedad, una vez tomadas las acciones necesarias, permitirán, junto a los 247.673 miles de euros de nuevos préstamos y pólizas novadas y la obtención de un préstamo de 27.605 miles de euros concedido por al accionista único con carencia de principal durante los 2 primeros años, la obtención de resultados y flujos de efectivo positivos en los próximos ejercicios. Considerando lo anterior y el apoyo del accionista único de la Sociedad, refrendado en la aprobación del presupuesto del año 2013, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la obtención de nuevas vías de financiación que permitan financiar adecuadamente sus operaciones y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la sociedad.
5. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2012 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 2012. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Grant Thornton

María José Lázaro

15 de marzo de 2013

INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

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

Año 2013 N° 01/13/00993  
COPIA GRATUITA

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

<b>BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS</b>		Notas de la Memoria	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>ACTIVO</b>			<b>986.038.862,21</b>	<b>1.098.767.243,30</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>367.302.263,73</b>	<b>364.441.663,52</b>
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>	5		<b>108.814,33</b>	<b>437.855,11</b>
5. Aplicaciones Informáticas			108.814,33	437.855,11
<b>II. Inmovilizado Material</b>	6		<b>24.081.613,45</b>	<b>24.422.650,13</b>
1. Terrenos y Construcciones			23.739.846,98	23.929.713,03
1a. Terrenos			15.457.358,72	15.457.358,72
1b. Construcciones			8.282.488,26	8.472.354,31
2. Inst.Técnicas y Otro Inmovilizado Material			341.766,47	492.937,10
<b>III. Inversiones Inmobiliarias</b>	7		<b>330.605.903,32</b>	<b>324.263.209,39</b>
1. Terrenos			53.482.807,16	53.486.300,96
2. Construcciones			249.109.909,66	252.557.825,36
3. Inmovilizado en Curso y Anticipos			28.013.186,50	18.219.083,07
<b>V. Inversiones Financieras L/P</b>			<b>12.505.590,25</b>	<b>15.317.606,51</b>
2. Créditos a Terceros			12.034.153,07	14.841.377,42
4. Derivados			136.892,50	136.892,50
5. Otros Activos Financieros			334.544,68	339.336,59
<b>VI. Activos por Impuestos Diferidos</b>			<b>342,38</b>	<b>342,38</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>618.736.598,48</b>	<b>734.325.579,78</b>
<b>II. Existencias</b>	9		<b>575.101.836,73</b>	<b>636.881.495,10</b>
2. Materias Primas y Otros Aprovisionamientos			357.495.602,81	393.908.928,56
3a. Productos en Curso l/p			42.491.926,57	69.720.641,40
3b. Productos en Curso c/p			62.224.858,43	62.480.971,09
4. Productos Terminados			112.889.448,92	110.770.954,05
<b>III. Deudores Comerciales y otras Ctas. a Cobrar</b>			<b>19.451.767,89</b>	<b>38.803.834,02</b>
1. Clientes, Ventas y Prestación de Servicios	8		10.110.374,26	20.336.667,53
2. Clientes, Empr.Grupo y Asociadas	18		679.078,29	777.827,09
3. Deudores Varios			4.059.103,92	11.755.627,89
4. Personal			106.637,88	142.339,19
6. Otros Cdtos. con Administración Pública	14		4.496.573,54	5.791.372,32
<b>IV. Invers.Empr.Grupo y Asociadas C/P</b>	18		<b>10.697.955,48</b>	<b>32.757.850,24</b>
5. Otros Activos Financieros			10.697.955,48	32.757.850,24
<b>VII. Efectivo y otros Activos Líquidos</b>			<b>13.485.038,38</b>	<b>25.882.400,42</b>
1. Tesorería			13.485.038,38	25.882.400,42

**BALANCE DE SITUACIÓN DE LA EMVS**

 Notas  
de la  
Memoria

		2012	2011
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>986.038.862,21</b>	<b>1.098.767.243,30</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>109.664.468,29</b>	<b>143.951.116,11</b>
<b>A-1) Fondos Propios</b>		<b>-26.074.072,84</b>	<b>7.672.364,77</b>
<b>I. Capital</b>		<b>97.311.215,50</b>	<b>97.311.215,50</b>
1. Capital Escriturado	10	97.311.215,50	97.311.215,50
<b>III. Reservas</b>		<b>1.097.209,09</b>	<b>1.097.209,09</b>
1. Legal y Estatutaria		1.096.690,06	1.096.690,06
2. Otras Reservas		519,03	519,03
<b>V. Resultados Ejercicios Anteriores</b>		<b>-90.736.059,82</b>	<b>-64.467.799,90</b>
2. Resultados negativos ejercicios anteriores		-90.736.059,82	-64.467.799,90
<b>VII. Resultado del Ejercicio</b>		<b>-33.746.437,61</b>	<b>-26.268.259,92</b>
<b>A-2) Ajustes por diferencia de Valor</b>		<b>-113.783,53</b>	<b>-113.783,53</b>
<b>II. Operaciones de Cobertura</b>		<b>-113.783,53</b>	<b>-113.783,53</b>
<b>A-3) Subvenciones, Donaciones y Legados recibidos</b>	11	<b>135.852.324,66</b>	<b>136.392.534,87</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>529.251.151,98</b>	<b>540.451.587,81</b>
<b>I. Provisiones L/P</b>	15	<b>11.826.694,60</b>	<b>11.549.149,70</b>
1. Obligaciones Prestaciones L/P al Personal		19.760,40	19.760,40
4. Otras Provisiones		11.806.934,20	11.529.389,30
<b>II. Deudas L/P</b>	13	<b>489.819.099,88</b>	<b>528.902.438,11</b>
2. Deudas con Entidades de Crédito		488.220.207,80	526.442.789,41
4. Derivados		114.125,91	114.125,91
5. Otros Pasivos Financieros		1.484.766,17	2.345.522,79
<b>III. Deudas con Empr.Grupo y Asociadas L/P</b>		<b>27.605.357,50</b>	<b>0,00</b>
1. Otras Deudas a LP con empresas del grupo		27.605.357,50	0,00
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>347.123.241,94</b>	<b>414.364.539,38</b>
<b>II. Provisiones a C/P</b>	16	<b>3.034.047,92</b>	<b>1.825.295,53</b>
<b>III. Deudas a C/P</b>	13	<b>144.544.797,84</b>	<b>183.525.622,51</b>
2. Deudas con Entidades de Crédito		142.368.657,68	182.424.998,08
5. Otros Pasivos Financieros		2.176.140,16	1.100.624,43
<b>IV. Deudas con Empr.del Grupo y Asociadas</b>	18	<b>1.003.359,02</b>	<b>58.392,46</b>
<b>V. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas a Pagar</b>		<b>198.541.037,16</b>	<b>228.955.228,88</b>
1. Proveedores		91.673.558,28	94.250.420,80
2. Proveedores Empresas Grupo y Asociadas	18	13.910.040,65	13.910.040,65
3. Acreedores Varios		78.912.225,95	91.665.274,86
4. Personal (Remuneraciones ptes. de Pago)		891.807,62	1.013.631,29
6. Otras Deudas Administraciones Públicas	14	5.082.304,56	7.932.877,91
7. Anticipos de Clientes		8.071.100,10	20.182.983,37

CUENTA de PÉRDIDAS y GANANCIAS	Notas de la Memoria	2012	2011
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe Neto de la Cifra de Negocio</b>	17a	<b>122.740.300,75</b>	<b>89.807.542,50</b>
a) Ventas		108.942.056,01	77.792.790,13
b) Prestaciones de Servicios		320.926,00	1.053.086,81
c) Ingresos por arrendamiento	7	13.477.318,74	10.961.665,56
<b>2. Variación Existencias Prod.Terminados y En Curso</b>	17b	<b>-21.028.803,16</b>	<b>13.761.992,98</b>
<b>3. Trabajos realizados para el Activo</b>		<b>484.157,44</b>	<b>7.157.768,26</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>		<b>-103.059.982,59</b>	<b>-107.870.661,73</b>
a) Consumo de terrenos	17b	-20.391.089,84	-18.615.007,45
b) Consumo Materias Primas y otros Consumibles	17b	-60.531.722,72	-63.855.309,90
d) Deterioro Mercaderías, Materias Primas y Otros Aprov.	9	-22.137.170,03	-25.400.344,38
<b>5. Otros Ingresos de Explotación</b>		<b>43.153.414,96</b>	<b>37.902.604,82</b>
a) Ingr.Accesorios y otros de Gestión Corriente		820.312,12	177.722,07
b) Subv.de Explotación incorporadas al Resultado		42.333.102,84	37.724.882,75
<b>6. Gastos de Personal</b>		<b>-15.884.160,24</b>	<b>-17.853.243,35</b>
a) Sueldo, Salarios y Asimilados		-12.162.506,38	-13.561.736,60
b) Cargas Sociales	17c	-3.721.653,86	-4.291.506,75
<b>7. Otros Gastos de Explotación</b>		<b>-28.789.420,75</b>	<b>-39.386.676,61</b>
a) Servicios Exteriores		-21.645.932,51	-30.078.125,72
b) Tributos		-6.439.836,24	-8.734.267,60
c) Pérd., Deterioro y Var.de Provisiones por Operac.Comerc.	8	-703.652,00	-574.283,29
<b>8. Amortización del Inmovilizado</b>	5, 6 y 7	<b>-9.122.639,35</b>	<b>-8.226.223,64</b>
<b>9. Imputación Subv.Inmovilizado no Financiero</b>		<b>3.906.698,36</b>	<b>6.164.914,95</b>
<b>10. Dotaciones y excesos de Provisiones</b>	16	<b>-1.208.752,39</b>	<b>511.222,16</b>
<b>11. Resultado enajenación Inmovilizado</b>		<b>506.657,72</b>	<b>12.608.502,57</b>
a) Deterioros y Pérdidas		-452.280,91	-462.335,85
b) Resultados por Enajenaciones y Otras	17d	958.938,63	13.070.838,42
<b>A.1) RESULTADO EXPLOTACION (Suma de 1 a 11)</b>		<b>-8.302.529,25</b>	<b>-5.422.257,09</b>
<b>12. Ingresos Financieros</b>		<b>604.867,59</b>	<b>822.338,80</b>
b) De Valores Negociables y Otros Instr.Financieros		<b>604.867,59</b>	<b>822.338,80</b>
b2) De terceros		604.867,59	822.338,80
<b>13. Gastos Financieros</b>		<b>-26.048.775,95</b>	<b>-21.668.341,63</b>
a) Por Deudas con Empresas Grupo y Asociadas	18	-944.966,56	0,00
b) Por Deudas con Terceros		-25.103.809,39	-21.668.341,63
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (Suma 12 a 16)</b>		<b>-25.443.908,36</b>	<b>-20.846.002,83</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-33.746.437,61</b>	<b>-26.268.259,92</b>
<b>A.4) RESULT.EJERC.PROCEDENTE OPERAC.CONTINUADAS</b>		<b>-33.746.437,61</b>	<b>-26.268.259,92</b>
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>-33.746.437,61</b>	<b>-26.268.259,92</b>

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

2012

2011

<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE EXPLOTACION</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>-33.746.437,61</b>	<b>-26.268.259,92</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>46.874.778,61</b>	<b>33.876.874,63</b>
a) Amortización del inmovilizado	9.122.639,35	8.226.223,64
b) Correcciones valorativas por deterioro	23.345.923,38	24.889.122,22
c) Variación de provisiones	703.652,00	574.283,29
d) Imputación de subvenciones	-11.234.686,76	-6.273.327,68
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	-506.657,72	-12.608.502,57
g) Ingresos financieros	-604.867,59	-822.338,80
h) Gastos financieros	26.048.775,95	21.668.341,63
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	-1.776.927,10
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>78.147.803,23</b>	<b>4.660.614,64</b>
a) Existencias	57.451.128,91	18.245.612,90
b) Deudores y otras cuentas a cobrar	19.352.066,13	-4.219.300,12
c) Otros activos corrientes	22.059.894,76	-12.869.103,99
d) Acreedores y otras cuentas a pagar	-2.808.834,22	16.473.130,47
e) Otros pasivos corrientes	-17.906.452,35	-12.969.724,62
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>-25.443.908,36</b>	<b>-20.846.002,83</b>
a) Pagos de intereses	-26.048.775,95	-21.668.341,63
c) Cobros de intereses	604.867,59	822.338,80
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4)</b>	<b>65.832.235,87</b>	<b>-8.576.773,48</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE INVERSION</b>		
<b>6. Pagos por inversiones</b>	<b>-14.605.444,13</b>	<b>-9.249.762,42</b>
b) Inmovilizado material	-53.436,42	-18.674,54
c) Inversiones inmobiliarias	-14.552.007,71	-9.231.087,88
<b>7. Cobros por desinversiones</b>	<b>2.940.207,98</b>	<b>42.798.290,92</b>
c) Inversiones inmobiliarias	148.738,56	37.241.321,34
d) Otros activos financieros	2.791.469,42	5.556.969,58
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (6+7)</b>	<b>-11.665.236,15</b>	<b>33.548.528,50</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIV. DE FINANCIACION</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>11.069.475,55</b>	<b>7.468.161,02</b>
c) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11.069.475,55	7.468.161,02
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>-77.633.837,31</b>	<b>-21.845.426,48</b>
a) Emisión	83.613.414,14	135.264.128,17
1. Deudas con entidades de crédito	83.613.414,14	135.264.128,17
b) Devolución y amortización de	-161.247.251,45	-157.109.554,65
1. Deudas con entidades de crédito	-161.247.251,45	-157.109.554,65
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)</b>	<b>-66.564.361,76</b>	<b>-14.377.265,46</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		
<b>E) AUMENTO / DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)</b>	<b>-12.397.362,04</b>	<b>10.594.489,56</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	25.882.400,42	15.287.910,86
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	13.485.038,38	25.882.400,42

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 de diciembre de 2012**

a) Estado de ingresos y gastos reconocidos, correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012

Nº de cuentas		2012	2011
	<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>-33.746.437,61</b>	<b>-26.268.259,92</b>
	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	3.366.488,15	3.506.025,53
94	III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	0,00
	Otros ajustes	3.366.488,15	3.506.025,53
	<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>	<b>3.366.488,15</b>	<b>3.506.025,53</b>
	Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-3.906.698,36	-6.164.914,95
(84)	VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-3.906.698,36	-6.164.914,95
	Otros ajustes	0,00	0,00
	<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>	<b>-3.906.698,36</b>	<b>-6.164.914,95</b>
	<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>-34.286.647,82</b>	<b>-28.927.149,34</b>

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 de diciembre de 2012**

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

**ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO  
EL 31 de diciembre de 2011**

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	Total
A) SALDO FINAL DEL AÑO 2010	97.311.215,50	1.097.209,09	-67.876.193,04	3.408.393,14	0,00	138.937.640,76	172.878.265,45
D) SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2011	97.311.215,50	1.097.209,09	-67.876.193,04	3.408.393,14	0,00	138.937.640,76	172.878.265,45
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	-26.268.259,92	-113.783,53	-2.545.105,89	-28.927.149,34
III Otras variaciones del Patrimonio Neto	0,00	0,00	3.408.393,14	-3.408.393,14	0,00	0,00	0,00
E) SALDO FINAL DEL AÑO 2011	<b>97.311.215,50</b>	<b>1.097.209,09</b>	<b>-64.467.799,90</b>	<b>-26.268.259,92</b>	<b>-113.783,53</b>	<b>136.392.534,87</b>	<b>143.951.116,11</b>

# CUENTAS ANUALES

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

### **MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

#### **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, en concreto el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/07, de 16 de noviembre 2007, con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Salvo indicación de lo contrario, todas las cifras presentadas en esta memoria vienen expresadas en euros con dos decimales.

Las cuentas anuales formuladas por los administradores serán sometidas a aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

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

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

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

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

La Sociedad, a pesar de lo indicado en la nota 20 de la memoria adjunta y de tener unos Fondos Propios negativos al 31 de diciembre de 2012, cuenta con un capital circulante positivo y un Patrimonio Neto positivo de 109.664.468,29 euros por lo que no se encuentra en causa de disolución teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Por todo ello y por lo indicado a continuación, las cuentas anuales se han presentado en base al principio de empresa en funcionamiento, que presupone la realización de activos y liquidación de pasivos en el curso normal de las operaciones. Los Administradores de la sociedad entienden que, las perspectivas futuras de negocio, una vez tomadas las acciones necesarias, permitirán la obtención de resultados y de flujos de efectivo positivos en los próximos ejercicios. Las principales causas que apoyan esta tesis son las siguientes:

- El presupuesto del año 2013 ha sido aprobado lo que evidencia un apoyo del accionista único de la sociedad.
- Durante el ejercicio 2012 se ha formalizado un préstamo de 27.605.357,50 millones de euros con el Excmo. Ayuntamiento de Madrid destinado al pago de proveedores. Dicho préstamo cuenta con una carencia de principal de 2 años. Tanto el importe concedido como la carencia anteriormente comentada vienen a reforzar la tesis del apoyo del accionista único de la sociedad.
- Durante el ejercicio se han firmado con entidades de crédito nuevos préstamos por un importe de 104.992.907,00 € y novaciones por 142.680.260,14 €.

Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado así como la renovación esperada de las líneas de crédito y de financiación en general, los Administradores de la Sociedad estiman una expectativa razonable de que la empresa tenga los recursos adecuados para atender los pagos de una forma adecuada.

d) Agrupación de partidas

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

e) Elementos recogidos en varias partidas

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

f) Clasificación de las partidas corrientes y no corrientes

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

### 3. Aplicación del resultado

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

<u>Base de reparto</u>	<u>Euros</u>
Pérdidas y ganancias (Pérdida)	
Total	33.746.437,61
<u>DISTRIBUCIÓN</u>	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	
Total	33.746.437,61

### 4. Normas de registro y valoración

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

a) Inmovilizado intangible

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

a.1) Aplicaciones informáticas

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

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

#### b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

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

(\*) Construcciones nuevas y usadas

Adicionalmente se aplican las siguientes normas particulares:

b.1) Terrenos y bienes naturales

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

b.2) Inmovilizado en curso y anticipos

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

c) Inversiones inmobiliarias

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

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

d) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

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

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

e) Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar

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

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

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

f) Permutas

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

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

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

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

g) Instrumentos financieros

g.1) Activos financieros

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

g.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

g.1.2) Deudores por operaciones de tráfico

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

#### g.2) Pasivos financieros

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

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

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

#### h) Fianzas entregadas y recibidas

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

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

#### i) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Coberturas contables

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

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

k) Provisión para depreciación de existencias

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

Para el caso de las existencias de plazas de garaje, la provisión por depreciación se determina en función de la rotación de este tipo de existencias, dotando un porcentaje anual creciente hasta alcanzar, en el quinto año, el valor neto contable residual mínimo del 25% del valor de coste que la Sociedad estima recuperar. Salvo que dichas plazas no se encuentren habilitadas para la venta, en cuyo caso la dotación es del 100%. Este tratamiento es igualmente aplicable a los locales comerciales en tiempo y cuantía de la dotación.

l) Subvenciones, donaciones y legados recibidos

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

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

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

- Se imputan como ingresos del ejercicio si son concedidos para financiar una actividad determinada.

- Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realiza a medida que se devenguen los gastos subvencionados.
- Si son concedidas para cancelar deudas, se imputan como ingresos del ejercicio en que se produzca dicha cancelación, salvo que se concedan en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realiza en función del elemento subvencionado.
- Si son concedidos para la adquisición de activos o existencias, se imputan a resultados en proporción a la amortización o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

#### 1.2) Subvenciones de carácter reintegrables:

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

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

#### m) Impuesto sobre beneficios

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

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

El gasto o ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

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

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

n) Provisiones y contingencias

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

n.1) Provisiones

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

n.2) Pasivos contingentes

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

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

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

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

o) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

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

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

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

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

q) Pagos basados en instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

r) Transacciones entre partes vinculadas

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

s) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

t) Provisión para obras en promociones terminadas

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

u) Provisión para riesgos y gastos

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

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

v) Estado de flujos de efectivo

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

- Actividades de explotación: actividades que constituyen los ingresos ordinarios de la sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- Actividades de inversión: actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

## 5. Inmovilizado intangible

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2012 y 2011 en las partidas que componen las inmovilizaciones inmateriales, expresadas en euros, son los siguientes:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldos final
<u>Ejercicio 2012</u>				
Aplicaciones informáticas	3.293.261,82	0,00	0,00	3.293.261,82
Total	3.293.261,82	0,00	0,00	3.293.261,82

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldos final
<u>Ejercicio 2011</u>				
Aplicaciones informáticas	3.293.261,82	0,00	0,00	3.293.261,82
Total	3.293.261,82	0,00	0,00	3.293.261,82

La variación durante los ejercicios 2012 y 2011 de la amortización acumulada, expresada en euros, es a siguiente:

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldos final
<u>Ejercicio 2012</u>				
Aplicaciones informáticas	2.855.406,71	329.040,78	0,00	3.184.447,49
Total	2.855.406,71	329.040,78	0,00	3.184.447,49

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldos final
<u>Ejercicio 2011</u>				
Aplicaciones informáticas	2.281.655,37	573.751,34	0,00	2.855.406,71
Total	2.281.655,37	573.751,34	0,00	2.855.406,71

Al cierre del ejercicio 2012 el valor de los elementos del inmovilizado intangible que se encuentran totalmente amortizados y que seguían en uso, expresados en euros asciende a 1.788.313,49 euros (los elementos totalmente amortizados en 2011 ascendían a 1.463.582,89 euros).

## 6. Inmovilizaciones materiales

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2012 y 2011 de cada partida del balance de situación incluida en este epígrafe, expresados en euros, son los siguientes:

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

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
<u>Ejercicio 2011</u>			
Terrenos y construcciones	24.950.662,27	0,00	24.950.662,27
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	617.048,97	562,46	617.611,43
Otro inmovilizado	2.883.466,03	18.112,08	2.901.578,11
Total	28.451.177,27	18.674,54	28.469.851,81

La variación durante los ejercicios 2012 y 2011 de la amortización acumulada, expresada en euros, es la siguiente:

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

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Saldo final
<u>Ejercicio 2011</u>			
Construcciones	831.083,15	189.866,07	1.020.949,22
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	336.236,36	54.842,32	391.078,68
Otro inmovilizado	2.360.741,92	274.431,86	2.635.173,78
<b>Total</b>	<b>3.528.061,43</b>	<b>519.140,25</b>	<b>4.047.201,68</b>

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre los ejercicios 2012 y 2011, expresados en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldo al 31.12.2012	Saldo al 31.12.2011
Terrenos	15.457.358,72	15.457.358,72
Construcciones	9.493.303,55	9.493.303,55
<b>Total</b>	<b>24.950.662,27</b>	<b>24.950.662,27</b>

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 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 31.12.2012	Saldo al 31.12.2011
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	66.213,53	55.038,16
Otro inmovilizado	2.345.179,95	1.882.239,78
<b>Total</b>	<b>2.411.393,48</b>	<b>1.937.277,94</b>

## 7. Inversiones Inmobiliarias

Los saldos y variaciones durante los ejercicios 2012 y 2011 de inversiones inmobiliarias en este epígrafe expresado en €son los siguientes:

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

Cuenta	Saldo inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo final
<u>Ejercicio 2011</u>					
Terrenos y bienes naturales	60.535.558,37	0,00	2.365.896,78	-4.683.360,63	53.486.300,96
Construcciones	301.860.964,63	10.203.157,36	34.875.424,56	74.757.205,72	351.945.903,15
Coste histórico	362.396.523,00	10.203.157,36	37.241.321,34	70.073.845,09	405.432.204,11
Construcciones					
Amortización acumulada	94.485.565,85	7.133.332,05	2.230.820,11	0,00	99.388.077,79
Total valor neto	267.910.957,15	3.069.825,31	35.010.501,23	70.073.845,09	306.044.126,32
Construcción en curso para alquiler	89.264.997,64	8.709.147,16	0,00	-79.755.061,73	18.219.083,07
<b>TOTAL</b>	<b>357.175.954,79</b>	<b>11.778.972,47</b>	<b>35.010.501,23</b>	<b>-9.681.216,64</b>	<b>324.263.209,39</b>

Durante el ejercicio 2011 las bajas de terrenos y construcciones correspondieron fundamentalmente a la venta de 4 promociones a LAZORA II (nota 17.d).

Al cierre los ejercicios 2012 y 2011 el valor de los elementos de inversiones inmobiliarias que se encuentran totalmente amortizadas y que seguían en uso, expresados en euros es, 24.504.248,30 y 23.470.036,98 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 94.795.880,82 euros (87.184.914,29 euros al cierre del ejercicio 2011). 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 2011).

Los intereses capitalizados durante los ejercicios 2012 y 2011 en el inmovilizado han ascendido a 1.744.232,76 euros y 347.406,29 euros.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 existen elementos de inmovilizado por un importe de 108.867.578,30 euros y 118.518.159,02 euros, que se encuentran afectos a garantías hipotecarias.

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

Tipo de inversiones y destino de las mismas:

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

En cuanto al uso de dichas inversiones, se distribuye al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 de la siguiente manera:

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

Cuenta	2011		
	Terrenos	Construcción	Amortización acumulada
Viviendas	53.486.300,96	342.724.009,34	97.115.552,40
Aparcamientos	0,00	7.117.153,08	1.511.508,99
Locales	0,00	2.104.740,73	761.016,40
Total	53.486.300,96	351.945.903,15	99.388.077,79

**Ingresos:**

En los ejercicios 2012 y 2011 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 13.477.318,74 euros y 10.961.665,56 euros.

**8. Inversiones Financieras a largo y a corto plazo**

8.1. La Sociedad clasifica sus inversiones financieras en los ejercicios 2012 y 2011 de la siguiente manera:

Créditos derivados a largo plazo Otros		Créditos derivados a corto plazo Otros	
Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
13.749.839,56	16.541.308,98	14.834.908,14	24.373.304,34

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 2014 en adelante. La disminución en el ejercicio 2012 corresponde a la subrogación y amortización anticipada, en su mayoría corresponden a viviendas VIS y VPO (E). En Balance la cantidad que figura se encuentra disminuida con la provisión por insolvencias que figura en la nota 8.b.

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 2012 y 2011, expresado en miles de euros, es el siguiente:

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

Cuenta	2013	2014	2015	2016	resto	Total
Otros activos financieros	1.061	1.135	1.215	1.299	11.831	16.541
<b>Total</b>	<b>1.061</b>	<b>1.135</b>	<b>1.215</b>	<b>1.299</b>	<b>11.831</b>	<b>16.541</b>

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 2012 y 2011, expresadas en euros, han sido las siguientes:

Cuenta	2012			2011		
	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros dotados en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros dotados en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Préstamos y partidas a cobrar l/p	1.699.931,56	15.754,93	1.715.686,49	2.061.211,42	-361.279,86	1.699.931,56
Préstamos y partidas a cobrar c/p	4.036.636,81	687.897,07	4.724.533,88	3.101.073,66	935.563,15	4.036.636,81

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

## 9. Existencias

El detalle de las promociones en curso está desglosado teniendo en cuenta la disposición de las mismas para su venta en corto y largo plazo, las terminadas cuyo destino es la venta se recogen igualmente en la cuenta de existencias de la Sociedad siendo en los ejercicios 2012 y 2011 el siguiente:

Descripción	2012	2011
Solares	357.495.602,81	393.908.928,56
Promociones en curso l/p	49.479.325,12	69.720.641,40
Promociones en curso c/p	62.224.858,43	62.480.971,09
Edificios construidos viviendas	101.036.160,02	102.769.492,43
Edificios con opción a compra	1.696.436,45	1.544.871,31
Edificios construidos garajes	23.791.455,14	23.130.119,18
Edificios construidos locales	5.389.832,74	5.009.775,65
<b>Total</b>	<b>601.113.670,71</b>	<b>658.564.799,62</b>
Provisión depreciación productos terminados	-19.024.435,43	-21.683.304,52
Provisión depreciación productos en curso	-6.987.398,55	0,00
<b>Total provisión depreciación</b>	<b>-26.011.833,98</b>	<b>-21.683.304,52</b>
<b>Total Neto</b>	<b>575.101.836,73</b>	<b>636.881.495,10</b>

Los terrenos se valoran a su coste de adquisición, incluyendo los costes de urbanización proyecto y planeamiento y son activados en el momento que finaliza la construcción del edificio y se pone a disposición para ser ocupado. En el ejercicio de 2012 se ha dotado por deterioro la cantidad de 17.808.640,57 euros ( en el ejercicio 2011 se dotó con 20.821.218,33€). La provisión acumulada se encuentra descontada de la cifra que figura en solares, debido a que las tasaciones actualizadas efectuadas al cierre del ejercicio arrojan un valor de mercado inferior su valor en libros. La provisión acumulada total en solares asciende a 45.299.399,90 €(en el ejercicio 2011 ascendía a 27.490.759,33€).

Al cierre del ejercicio existe un terreno en VALDEBEBAS que está pendiente de escriturarse.

Los saldos y movimientos de las correcciones por deterioro de las existencias de productos terminados y productos en curso habidos durante los ejercicios 2012 y 2011, expresados en euros, han sido los siguientes:

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

2011	Saldo inicial	Reversión	Dotación	Saldo final
Deterioro de existencias	16.984.111,41	0,00	4.699.193,11	21.683.304,52

En el ejercicio 2012 las correcciones valorativas corresponden a la incorporación en la cuenta de resultados de aquellas promociones que originaron dotaciones en años anteriores y las dotaciones son las referentes al menor valor del mercado, en relación a su valor en libros, de determinadas promociones en curso.

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

El importe capitalizado por este concepto al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, expresado en euros, ha sido el siguiente:

Gastos financieros capitalizados	5.026.167,45	4.761.267,95
----------------------------------	--------------	--------------

Existen garantías sobre edificios, obras en curso y solares (incluidas en existencias) por un importe de 360.855.979,14 euros correspondientes a los préstamos formalizados. (420.518.832,55 euros al cierre del ejercicio de 2011).

## 10. Patrimonio neto y fondos propios

### 10.1 Fondos propios

#### a) Capital social

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

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

<u>Sociedad</u>	<u>Participación %</u>
Excmo. Ayuntamiento de Madrid	100%

#### b) Reserva legal

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

## 11. Subvenciones, donaciones y legados

Los saldos y variaciones habidas durante los ejercicios 2012 y 2011 en las partidas que componen las subvenciones, donaciones y legados recibidos, expresados en euros, son los siguientes:

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

Entidad otorgante	Origen	Saldo inicial	Aumentos	Imputación a resultados	Devoluciones	Saldo final
Ayto.de Madrid	Local	136.915.816,90	8.223.429,37	-6.246.604,84	-4.618.087,00	134.274.554,43
Cdad.de Madrid Minist.Vivienda	Autonómica Central	2.021.823,86	122.879,42	-26.722,84		2.117.980,44
Total		138.937.640,76	8.346.308,79	-6.273.327,68	-4.618.087,00	136.392.534,87

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

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

Entidad otorgante	Importe concedido 2011	Finalidad
Excmo. Ayto. de Madrid	32.887.944,89	Financiación de gastos específicos
	8.223.429,37	Adquisición de inversiones inmobiliarias

Al cierre de los ejercicios 2012 y 2011 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 2012 y 2011, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2012	2011
Deudas con entidades de crédito	489.925.897,26	528.219.716,51
Reclasificación según NPGC	-1.705.689,46	-1.776.927,10
Total	488.220.207,80	526.442.789,41

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a corto plazo”, expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	2012	2011
Deudas con entidades de crédito	140.034.303,46	179.400.671,43
Intereses devengados no vencidos	2.334.354,22	3.024.326,65
Total	142.368.657,68	182.424.998,08

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

Cuenta	2014	2015	2016	2017	resto	Total
Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros	227.719.356,91	30.255.988,72	19.909.426,50	31.205.942,46	180.835.182,67	489.925.897,26
Total	227.719.356,91	30.255.988,72	19.909.426,50	31.205.942,46	180.835.182,67	489.925.897,26

Estos préstamos devengan un tipo de interés de mercado medio para los ejercicios 2012 y 2011, del 3,62% (3,43% anual para el ejercicio 2011). 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 2012 y 2011:

**2012**

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

ACTUALIZACIÓN DEUDA SEGÚN NPGC

1.705.689,46

**CAPITAL VIVO Y  
DISPONIBLE**

VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	35.662.867,93	5,21%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	4.795.309,17	0,70%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	1.248.918,60	0,18%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	5.122.646,48	0,75%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	62.623.943,12	9,14%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	96.113.281,02	14,03%
VIVIENDAS ARRENDAMIENTO (VPPA)	50.108.956,67	7,31%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	57.924.307,27	8,45%
POLIZAS DE PRESTAMO	100.288.528,67	14,64%
SUELO URBANIZADO	253.304.926,33	36,97%
SEDES EMVS	15.103.330,95	2,20%
IVIMA	2.817.981,63	0,41%
<b>TOTAL</b>	<b>685.114.997,84</b>	<b>100,00%</b>

2011

ENTIDAD	CAPITAL VIVO	CAPITAL DISPONIBLE
BANCO SANTANDER, SA.	5.144.171,14	0,00
BANKIA, SA.	254.828.170,18	13.630.430,85
NCG BANCO, SA.	3.609.819,80	0,00
CAIXABANK, SA.	209.112.983,38	13.987.291,20
INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL	40.996.603,11	0,00
BBVA, SA.	119.854.061,61	4.537.900,42
CATALUNYA BANC, SA.	19.214.452,61	1.539.012,88
IBECAJA BANCO, SA.	28.121.051,33	0,00
BANCO CAM, SA.	49.277,24	0,00
BANESTO, SA	21.759.688,84	14.367,50
UNICAJA BANCO, SA.	4.903.758,79	435.510,63
OTROS	26.349,91	
<b>TOTAL</b>	<b>707.620.387,94</b>	<b>34.144.513,48</b>

ACTUALIZACION DEUDA SEGÚN NPGC 1.776.927,10

**CAPITAL VIVO Y  
DISPONIBLE**

VPO ESPECIAL-GENERAL VENTA	43.909.370,65	5,92%
VPO ARRENDAMIENTO PLAN ESTATAL	6.227.563,34	0,84%
VIVIENDAS INTEGRACION SOCIAL	1.310.354,62	0,18%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPP/VPPT)	9.291.212,47	1,25%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB)	85.784.724,06	11,56%
VIV. DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPL)	74.087.898,48	9,99%
VIVIENDAS ARRENDAMIENTO (VPPA)	60.045.912,68	8,10%
VIV. ARRENDAMIENTO (VPPA O COMPRA)	43.046.006,00	5,80%
POLIZAS DE PRESTAMO	109.763.665,02	14,80%
SUELO URBANIZADO Y NO URBANIZADO	291.746.351,71	39,33%
SEDES EMVS	16.525.492,48	2,23%
OTROS	26.349,91	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>741.764.901,42</b>	<b>100,00%</b>

### 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	
	2012	2011	2012	2011
IVIMA				
Nuevas promociones	782.526,85	1.717.153,67	2.035.251,25	1.100.624,43
Interes devengado	0,00	0,00	140.888,91	0,00
Fianzas	702.035,79	628.165,59	0,00	0,00
Otros	203,53	203,53	0,00	0,00
Total	1.484.766,17	2.345.522,79	2.176.140,16	1.100.624,43

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

Cuenta	2013	2014	2015	2016	Total
IVIMA	934.626,82	531.203,77	241.531,04	9.792,04	1.717.153,67
Total	934.626,82	531.203,77	241.531,04	9.792,04	1.717.153,67

#### 14. Situación fiscal

El detalle de este epígrafe en los ejercicios 2012 y 2011 expresado en euros, es el siguiente:

Cuenta	Saldos deudores 2012		Saldos acreedores 2012	
	No corriente	Corriente	Corriente	No corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	4.461.403,16	0,00	0,00
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	0,00	323.381,66	0,00
Organismos de la Seguridad Social	-	0,00	587.070,96	0,00
Otros	-	35.170,38	4.171.851,94	0,00
<b>Total</b>	-	<b>4.496.573,54</b>	<b>5.082.304,56</b>	<b>0,00</b>

Cuenta	Saldos deudores 2011		Saldos acreedores 2011	
	No corriente	Corriente	Corriente	No corriente
Impuesto sobre el Valor Añadido	-	5.758.012,43	0,00	0,00
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	-	0,00	473.425,67	0,00
Organismos de la Seguridad Social	-	0,00	331.729,20	0,00
Otros	-	33.359,89	7.127.723,04	0,00
<b>Total</b>	-	<b>5.791.372,32</b>	<b>7.932.877,91</b>	<b>0,00</b>

El concepto "OTROS" (saldos deudores) recoge la retención por rentas del capital mobiliario, recuperables en la presentación del Impuesto sobre sociedades, y el concepto "OTROS" (saldos acreedores) recoge los impuestos y tasas locales (IBI, Plusvalías por incremento valor de los terrenos, retirada de residuos sólidos, ICIO), que se encuentran pendientes de pago al cierre del ejercicio.

La conciliación del resultado contable antes de impuestos correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

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

2011	Cuenta de Pérdidas y Ganancias	Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto
Resultado del ejercicio	-26.268.259,92	
Compensación de bases imponibles negativas		
Base imponible (resultado fiscal)		-26.268.059,92
Retenciones y pagos a cuenta		24.671,20
Líquido a devolver		24.671,20

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.

	Compensadas en el ejercicio	Pendiente de compensar	Último año a compensar
Pérdida año 2004		1.442.354,80	2022
Pérdida año 2005		13.991.707,35	2023
Pérdida año 2008		9.622.279,23	2026
Pérdida año 2009		39.411.458,52	2027
Pérdida año 2011		26.268.259,92	2029

## 15. Provisiones y contingencias

### 15.1 Provisiones

El detalle de las provisiones al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, expresado en euros, es el siguiente:

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

Durante el ejercicio se ha procedido hacer efectivo a la Compañía Española Ladrillera, SL, 3.257.584,28 € y dotar una provisión por 3.535.129,18 €. La dotación global es debida principalmente a reclamaciones de comunidades de vecinos por promociones entregadas, las reclamaciones principales son:

Sanchinarro 7 por 1,9 millones de €, S. Fermin Oeste 9 por 3,1 millón de € Reclamaciones contratistas: Begar Construcciones por 3,3 millones de €, Tableros y Puentes por 0,5 millones de € y Jaime Ruiz por 0,8 millones de €

Cuenta	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final 2011
<u>No Corrientes:</u>				
Pensiones y obligaciones similares	19.760,40	0,00	0,00	19.760,40
Litigios y otras responsabilidades	10.215.568,93	1.313.820,37	0,00	11.529.389,30
Total	10.235.329,33	1.313.820,37	0,00	11.549.149,70

### 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 2012 para la cobertura del premio de jubilación a la mencionada entidad ha ascendido a 12.811,69 euros (73.041,77 euros al cierre del ejercicio 2011)

### Provisión para pensiones

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

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

En el ejercicio 2012 no se realizó la aportación anual al aplicarse lo establecido en la Ley de estabilidad presupuestaria, en la cual se acordó no aumentar las aportaciones del promotor a dicho plan. La dotación del 0,5 % de la masa salarial del año anterior ascendió a 48.259,51 € al cierre del ejercicio 2011.

#### 15.2.2 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene concedidos avales bancarios a favor de terceros por un importe de 2.469.898,41 euros (2.469.898,41 euros al cierre del ejercicio 2011) para la realización de diversas actividades de promociones de viviendas. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, de las garantías comprometidas que no estén adecuadamente provisionadas en las cuentas anuales, se deriven perjuicios económicos para la Sociedad.

#### 15.2.3 Artículo 2.4 del Real Decreto Ley 20/2012

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

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

## 16. Provisión para obras en promociones terminadas

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

	2011	Dotación	2012
Provisión para promociones finalizadas	1.825.295,53	1.208.752,39	3.034.047,92
Total	1.825.295,53	1.208.752,39	3.034.047,92

## 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	2012	2011
Viviendas	102.550.229,08	69.832.218,69
Locales	1.074.171,70	2.143.972,83
Garajes	1.714.655,23	1.035.629,51
Venta de suelo	3.603.000,00	4.780.969,10
Alquileres	13.477.318,74	10.961.665,56
Prestación de servicios	320.926,00	1.053.086,81
<b>Total</b>	<b>122.740.300,75</b>	<b>89.807.542,50</b>

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	2012	2011
Promociones en curso		
Compras	60.531.722,72	63.855.309,90
Variación de existencias	21.028.803,16	-13.761.992,98
<b>Total</b>	<b>81.560.525,88</b>	<b>50.093.316,92</b>
Consumo terrenos y solares		
Compras	1.786.404,66	10.730.084,82
Variación de existencias	18.604.685,18	7.884.922,63
<b>Total</b>	<b>20.391.089,84</b>	<b>18.615.007,45</b>

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	2012	2011
Seguridad Social cargo empresa	3.345.996,53	3.507.239,61
Aportaciones y dotaciones para pensiones	0,00	48.259,51
Otras cargas sociales	375.657,33	736.007,63
Total	3.721.653,86	4.291.506,75

d) Resultado por enajenaciones

El beneficio obtenido en el ejercicio 2011 corresponde a la venta de cuatro promociones de alquiler con opción a compra a LAZORA II, obteniéndose en la mencionada operación una rentabilidad de 13.070.838,42 €

## 18. Operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos de balance con partes vinculadas durante los ejercicios 2012y 2011 expresado en euros, es el siguiente:

Operación	2012		2011	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
EXCMO.AYTO.MADRID				
Ayto.- adquisición suelo		13.910.040,65		13.910.040,65
Ayto.- G.M.U.- Canon Plan 18000		17.189,63		17.189,63
Ayto.- G.M.U.- agilización parcelas		41.202,83		41.202,83
Ayto.- préstamo pago proveedores		27.605.357,50		
Ayto. intereses devengados préstamo		944.966,56		
Ayto.- participación en certámenes	83.729,38		83.729,38	
Ayto. de Madrid subvenciones pdte.cobro	10.557.919,66		32.617.814,42	
Madrid Salud	12.537,90		18.027,40	
Ayto.- G.M.U.- locales	140.035,82		140.035,82	
Ayto. cta./cte. Deudor	582.811,01		676.070,31	
Ayto. cta./cte. Acreedor				0,00
<b>Total</b>	<b>11.377.033,77</b>	<b>42.518.757,17</b>	<b>33.535.677,33</b>	<b>13.968.433,11</b>

El detalle de las operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2012 y 2011, expresado en euros, es el siguiente:

Gastos por compras o prestación de servicios	2012	2011
Adquisición de suelo y edificios	0,00	2.343.671,44
Total	0,00	2.343.671,44

El RDL 4/2012 de 24 de febrero por el que se determinan las obligaciones y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a proveedores, y una vez cuantificadas las obligaciones pendientes de pago vencidas, liquidas y exigibles, estas ascienden a 27.605.357,50 €. Habiéndose hecho efectivas el 29 de mayo de 2012, con esta fecha se formalizó un préstamo entre el Excmo. Ayuntamiento y EMVS por igual cuantía, devengándose a partir del 29 de mayo y hasta el cierre del ejercicio unos intereses de 944.966,56 €

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

El número medio de personas empleadas al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director General	1	1	2	0	2	2
Director	3	4	7	3	4	7
Jefe de Servicio	1	0	1	1	0	1
Jefe de Departamento	20	10	30	20	10	30
Técnico de Dirección	4	0	4	3	2	5
Jefe de Sección	9	11	20	10	10	20
Técnico Superior	13	20	33	11	20	31
Técnico Grado Medio	18	28	46	18	30	48
Técnico de Gestión	10	26	36	10	20	30
Técnico Administrativo	19	38	57	20	41	61
Técnico Específico	5	7	12	4	7	11
Secretaria de Dirección	0	4	4	0	4	4
Secretaria de Servicio	1	11	12	1	7	8
Administrativo	4	58	62	8	63	71
Auxiliar Administrativo	2	36	38	3	36	39
Técnico Mantenimiento	1	0	1	1	0	1
Conserje/Recepcionista	6	1	7	7	1	8
<b>TOTAL</b>	<b>117</b>	<b>255</b>	<b>372</b>	<b>120</b>	<b>257</b>	<b>377</b>

El número de personas empleadas al 31 de diciembre de 2012 y al 31 de diciembre de 2011, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría profesional	2012			2011		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Director General	1	1	2	0	2	2
Director	3	4	7	3	4	7
Jefe de Servicio	1	0	1	1	0	1
Jefe de Departamento	21	10	31	20	10	30
Técnico de Dirección	4	0	4	3	1	4
Jefe de Sección	8	11	19	10	10	20
Técnico Superior	13	21	34	11	20	31
Técnico Grado Medio	17	26	43	18	30	48
Técnico de Gestión	10	24	34	10	20	30
Técnico Administrativo	19	37	56	20	41	61
Técnico Específico	5	7	12	4	7	11
Secretaria de Dirección	0	4	4	0	4	4
Secretaria de Servicio	1	11	12	1	6	7
Administrativo	4	55	59	7	63	70
Auxiliar Administrativo	3	34	37	2	35	37
Técnico Mantenimiento	1	0	1	1	0	1
Conserje/Recepcionista	6	1	7	6	1	7
<b>TOTAL</b>	<b>117</b>	<b>246</b>	<b>363</b>	<b>117</b>	<b>254</b>	<b>371</b>

Nº TRABAJADORES DISCAPACITADOS		
MUJERES	HOMBRES	TOTAL
5	2	7

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

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

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2012 y 2011 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:

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

2011	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	0,00	4.158,00
Alta dirección	190.026,14	0,00

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

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 2012 y 2011 es la siguiente:

	2012	2011
Hombres	6	6
Mujeres	3	2

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

b) Remuneración de los auditores de cuentas

Los honorarios devengados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio por trabajos de auditoría de Cuentas Anuales han ascendido 94.171,80 euros (91.718,80 euros en el ejercicio 2011).

Honorarios por otros servicios	Año 2012	Año 2011
Otros auditores	17.388,19	10.559,99

c) Medio ambiente

Los gastos relativos a las actividades de descontaminación y restauración de lugares contaminados, eliminación de residuos y otros gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen 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 2012 sistemas, equipos o instalaciones, ni ha incurrido en gastos en relación con la protección y mejora del medio ambiente. El balance de situación adjunto no incluye provisión alguna para responsabilidades de carácter contingente derivadas del cumplimiento de obligaciones medioambientales, dado que los administradores de Sociedad consideran que no existen al cierre del ejercicio obligaciones a liquidar en el futuro por aspectos medioambientales.

d) Aplazamientos de Pago

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	98.999.145,17	62,82	50.989.212,82	54,60
Resto pagos	58.345.333,85	37,08	42.397.048,04	45,40
<b>TOTAL PAGOS DEL EJERCICIO</b>	<b>157.344.479,02</b>	<b>100,00</b>	<b>93.386.260,86</b>	<b>100,00</b>
P.M.P.E. (días)	174,47		94,82	
Aplazamiento que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	21.348.840,65		19.339.675,51	

## 20. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del ejercicio se ha recibido notificación del IGAE (Intervención General de la Administración del Estado) por el Ayuntamiento de Madrid, en la que se pone de manifiesto la reclasificación de la EMVS en el Sector de las Administraciones Públicas.

Esta clasificación se realiza en términos del SEC 95 distinguiendo entre el Sector Administraciones Públicas (art. 4.1 del reglamento) y el Sector de Sociedades no Financieras (art.4.2 del reglamento). En este último sector es donde estaba clasificada la empresa hasta la recepción de la citada notificación.

# INFORME DE GESTIÓN

## INFORME DE GESTIÓN

### 1.- ACTUACIONES DESARROLLADAS POR LA EMVS DURANTE 2012

Durante el año 2012 la EMVS ha seguido actuando en las tareas que hasta la fecha tiene encomendadas:

- a) Ejecución de obras de vivienda protegida
- b) Gestión del acceso de los ciudadanos a viviendas protegidas en venta y alquiler
- c) Gestión del Servicio Municipal en alquiler
- d) Gestión de ayudas a la rehabilitación
- e) Actuaciones en infraestructuras y espacios públicos
- f) Operaciones urbanas y programas sociales
- g) Innovación Urbana y residencial

#### **a) Ejecución de obras de vivienda protegida**

Durante el año 2012 se han finalizado un total de 923 viviendas, 837 son viviendas en régimen de venta y 86 en régimen de alquiler, tal y como recogen las siguientes tablas:

#### **PROMOCIONES ENTREGADAS EN VENTA EN EL AÑO 2012**

RÉGIMEN	PROMOCIÓN	Nº VIV.	DISTRITO	FECHA DE ENTREGA
VPO RE	AMPARO 17-19-21	15	CENTRO	FEBRERO 2012
VPO RE	SAN PABLO VI	60	PUENTE VALLECAS	FEBRERO 2012
VPO RE	AGUILA ALCATEL	20	ARGANZUELA	FEBRERO 2012
VPPB	BARAJAS 1	110	BARAJAS	DICIEMBRE 2012
VPPB	BARAJAS 2	108	BARAJAS	DICIEMBRE 2012
VPPB	BARAJAS 3	42	BARAJAS	JULIO 2012
VPPL	VALLECAS 29	39	VALLECAS VILLA	OCTUBRE 2012
VPPB	VALLECAS 34	165	VALLECAS VILLA	JULIO 2012
VPPL	VALLECAS 43	42	VALLECAS VILLA	JULIO 2012
VPPL	VALLECAS 47	46	VALLECAS VILLA	JULIO 2012
VPPB	VALLECAS 56	46	VALLECAS VILLA	JULIO 2012
VPPL	VIRGEN DE LA ENCINA	144	USERA	JULIO 2012

#### **PROMOCIONES ENTREGADAS EN ALQUILER EN EL AÑO 2012**

RÉGIMEN	PROMOCIÓN	Nº VIV.	DISTRITO	FECHA DE ENTREGA
VPPA OCJ	CARABANCHEL 32	30	CARABANCHEL	JULIO 2012
VPPA OCJ	SICILIA III	31	PUENTE DE VALLECAS	JULIO 2012
VPPA OCJ	CARABANCHEL 34	25	CARABANCHEL	ENERO 2012

Las promociones en ejecución a 31 de diciembre de 2012 son las siguientes:

**PROMOCIONES EN CONSTRUCCION EN VENTA EN EL AÑO 2012**

RÉGIMEN	PROMOCIÓN	VIVIENDAS	DISTRITO
VPPB	ARROYO BUTARQUE RC11	174	VILLAVERDE
VPPL	ARROYO BUTARQUE RC12	137	VILLAVERDE
VPPB	ARROYO BUTARQUE RC13	191	VILLAVERDE
VPPL	BARAJAS 4	120	BARAJAS
VPPL	CARABANCHEL 21	148	CARABANCHEL
VPO RE	SAN FRANCISCO JAVIER 5 FASE 1	50	PUENTE DE VALLECAS
VPPB	VALLECAS 55	53	VALLECAS VILLA
VPPL	VALLECAS 66	78	VALLECAS VILLA
VPPL	VALLECAS 70	75	VALLECAS VILLA
VPPB	VICALVARO LA CATALANA 3	90	VICALVARO

**PROMOCIONES EN CONSTRUCCION EN ALQUILER EN EL AÑO 2012**

RÉGIMEN	PROMOCIÓN	VIVIENDAS	DISTRITO
VPO RE	LOS OLIVOS FASE 1	53	LATINA
VPPA OCJ	VALLECAS 67	107	VALLECAS VILLA
VPPA OCJ	VALLECAS 68	60	VALLECAS VILLA
VPPA OCJ	VALLECAS 69	163	VALLECAS VILLA

**b) Gestión del acceso de los ciudadanos a viviendas protegidas en venta y alquiler.**

Durante el pasado ejercicio 2012, la Dirección de Gestión de Vivienda y Comercialización a través del servicio de Atención Ciudadana, registró una demanda de información general realizada por 56.411 ciudadanos, es decir, algo más de un 3 % de incremento en relación al ejercicio anterior.

Esa información y la gestión correspondiente han permitido atender, a fecha 31 de diciembre de 2012, en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda a 30.241 solicitantes, contabilizándose un total de 11.025 inscripciones en el mencionado Registro.

El perfil del ciudadano inscrito en el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda se corresponde con:

- Menores de 35 años, un 60%.
- Con ingresos familiares inferiores a 3,51 veces el IPREM, el 88%.
- Con preferencia en los programas de VPPB.

De otra parte, el número de solicitudes por programas es el siguiente:

- Vivienda con Protección Pública Básica, solicitada por 6.980 inscritos.
- Vivienda de Protección Oficial de Régimen Especial, elegida por 1.887 inscritos.
- Vivienda en Régimen de Alquiler general, demandada por 4.694 inscritos.
- Viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes, con un total de inscripciones de 2.589.
- Viviendas en alquiler con opción a compra, siendo preferida por 2.684 inscritos.
- Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado, formalizadas por 3.282 inscritos.
- Viviendas del Programa de Alquiler para Jóvenes, con un total de 363 inscritos.

En el Registro Permanente de Solicitantes de Vivienda, el ciudadano, en función de sus circunstancias económicas, personales o familiares, elige el programa de vivienda al que desean acceder.

De ahí que un solicitante pueda formular una petición para distintos programas, como son el arrendamiento, arrendamiento con opción a compra o VPPB.

Con fecha 30 de Octubre de 2012, por Acuerdo de Pleno, el Ayuntamiento de Madrid ha aprobado el Reglamento de Adjudicación de Viviendas con Protección Pública afectas al Plan Primera Vivienda a aplicar por la “Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, Sociedad Anónima”.

La norma aprobada agiliza sustancialmente el procedimiento de adjudicación de viviendas, en función de la disponibilidad de las mismas y en favor del solicitante inscrito en cada uno de los siete programas municipales de vivienda que pudieran estar disponibles.

Como novedades del Reglamento pudiera citarse la ampliación del plazo para comunicar las modificaciones en la inscripción, las excepciones a las penalizaciones para los supuestos de renuncia a la vivienda adjudicada o el desistimiento en el procedimiento de selección en dos supuestos:

- La no subrogación en el préstamo convenido por parte de la entidad financiera. En este caso, adquirida la condición de adjudicatario, al formalizar el préstamo, debe acreditarse la no concesión del mismo.
- El segundo supuesto que excepciona la penalización es una situación de desempleo o pérdida de las prestaciones correspondientes.

En ambos casos, el ciudadano puede optar por dos vías: suspender su inscripción, hasta que se produzca un nuevo listado ordenado de participantes o, adaptar su solicitud a su nueva situación, es decir, un solicitante que es seleccionado para el régimen de venta, solicita no participar en el mismo y acceder al arrendamiento en cualquiera de sus tipos.

Igualmente es de destacar que desde la aprobación del Reglamento ya no existen las convocatorias, sino que se desarrolla a través de una gestión continua, de tal manera que si una vivienda queda disponible en cualquier momento, se adjudica al primer participante de cada uno de los programas municipales de vivienda.

Ello supone una agilización y eliminación de trámites innecesarios, pudiendo concluirse un procedimiento en poco más de una semana.

Finalmente destacar en este capítulo que el Reglamento permite la participación de un solicitante desde el mismo momento en que se comprueba el cumplimiento de requisitos, incorporándose de forma inmediata a cada programa municipal en gestión.

El resultado final del ejercicio supuso un total de 1831 viviendas comercializadas, en todos los regímenes disponibles, lo que supone un incremento en la cifra de ventas del 40% respecto al ejercicio anterior con un total de 108.942.056 € y un incremento del 23% en la cifra de alquileres con un total de 13.477.318 €.

Este hecho se ha visto favorecido por la rebaja en el iva hasta el 31 de diciembre de 2012 en la adquisición de vivienda protegida.

### **c) Gestión del Servicio Municipal en alquiler**

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

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

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

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

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

A lo largo del año 2012 se ha registrado la inscripción de 1.883 nuevas viviendas, lo que supone una gestión total de 18.868 viviendas.

Además se han formalizado un total de 2.644 contratos de arrendamiento, lo que implica que desde la creación de este Servicio se ha facilitado una opción de vivienda en alquiler a un total de 45.480 inquilinos.

El servicio de atención ciudadana relativa al Servicio Municipal de Alquiler alcanzó un volumen de información demandada por un total de 26.170 ciudadanos.

Analizados los datos relativos a las solicitudes de inscripción en el SMA presentadas durante el año 2012, el solicitante medio tiene 35 años, busca vivienda de 2 dormitorios, preferentemente en los distritos de Centro o Arganzuela y de renta no superior a 650 euros mensuales, declarando unos ingresos brutos anuales de unos 20.000 euros.

#### d) Gestión de ayudas a la rehabilitación

Durante el año 2012 la EMVS ha continuado con la ejecución de los Programas de Ayudas a la Rehabilitación cuya gestión tenía encomendada. Es obligado señalar que el 12 de diciembre de este año ha finalizado el convenio de colaboración suscrito entre el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A. Dicho convenio regulaba las condiciones y obligaciones asumidas por la EMVS en su condición de entidad colaboradora para la gestión de las ayudas municipales relativas a actuaciones de rehabilitación realizadas dentro de las Áreas de Rehabilitación, las derivadas de la Inspección Técnica de Edificios y las asociadas al programa de Sostenibilidad y eficiencia energética.

En lo que más específicamente afecta a la gestión de los convenios y convocatorias de ayudas de aplicación, el 31 de agosto finalizó el plazo para la solicitudes de la convocatoria municipal del año 2012 para las Áreas de San Cristóbal de los Ángeles, Lavapiés, Tetuán y Ciudad de los Ángeles y el Programa de Ayudas a las obras derivadas de la ITE, así como de la convocatoria 2008-2012 para el programa de Sostenibilidad, y el 31 de diciembre de 2012 finalizó el plazo de solicitudes de ayudas para las Áreas de Hortaleza, Huertas- Las Letras, Pez Luna y Jacinto Benavente establecido en convenios y convocatorias anteriores.

A la espera de futuras convocatorias, la gestión realizada a lo largo del tiempo en los distintos programas de ayudas ha contribuido, en los casos de las Áreas de Rehabilitación, a la rehabilitación integral de la edificación residencial - alcanzada a través de su adecuación estructural y funcional-, y a la renovación de los espacios e infraestructuras urbanas. Destacamos en este programa la intervención en la restauración del patrimonio histórico artístico incluido en las áreas del centro de la ciudad o la renovación - incluyendo medidas de accesibilidad y de aislamiento térmico de la envolvente- de los inmuebles incluidos en las áreas periféricas.

Igualmente se ha contribuido a las labores de conservación y mantenimiento de los inmuebles, a través del programa de ayudas a las obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios y, por último, con el programa de ayudas a la Sostenibilidad se ha atendido, de manera específica, al comportamiento energético de las edificaciones, mediante la implementación de medidas para la mejora del aislamiento térmico de la envolvente y la eficiencia de las instalaciones.

#### Datos de Áreas, ITE y Sostenibilidad correspondientes al año 2012

	Total viv.	Total loc.	Total act.	Presupuesto	Subvención	Ministerio	Comunidad	Ayuntamiento
Ampl.HuertasLas Letras	114	12	126	3.007.963	1.156.470	464.887	339.660	351.923
Jacinto Benavente	94	14	108	323.275	844.169	353.360	281.578	209.231
Hortaleza	175	31	206	3.077.137	951.609	445.064	286.068	220.476
Pez Luna	32	5	37	1.511.004	572.659	257.421	167.980	147.258
Siglo XII	32	3	35	604.871	191.184	91.684	58.221	41.279
Lavapiés	277	29	306	5.182.041	1.018.717	0	583.166	435.551
Tetuán	350	28	378	3.929.746	1.786.445	793.859	492.586	499.999
San Cristóbal	77	4	81	2.301.212	912.828	558.520	354.308	0
Ciudad de los Ángeles	401	8	409	11.839.030	5.815.258	1.829.896	2.174.229	1.811.133
<b>Total Áreas</b>	<b>1.552</b>	<b>134</b>	<b>1.686</b>	<b>34.685.745</b>	<b>13.249.338</b>	<b>4.794.693</b>	<b>4.737.796</b>	<b>3.716.850</b>
Sostenibilidad	581	58	639	2.379.051	999.624	0	0	999.624
ITE	5.230	509	5.739	16.103.563	922.443	0	0	922.443
<b>TOTALES</b>	<b>7.363</b>	<b>701</b>	<b>8.064</b>	<b>53.168.359</b>	<b>15.171.406</b>	<b>4.794.693</b>	<b>4.737.796</b>	<b>5.638.917</b>

**e) Actuaciones en infraestructuras y espacios públicos**

Las actuaciones en infraestructura y espacios públicos, ejecutadas y proyectadas en el año 2012, pueden resumirse del siguiente modo:

OBRA	ÁREA	INICIO	M <sup>2</sup>	PRESUP.	ESTADO OBRA
Manzanas 6 y 14	ZRI Ciudad de los Ángeles	02/06/11	70.152	6.167.652	en ejecución
C/Chulapona, Manojó de Rosas, Pan y Toros, Verbena de la Paloma	ZRI Ciudad de los Ángeles			3.950.000	en proyecto de ejecución
C/Gran Poder y Plus Ultra	ZRI Ntra.Sra.de Loreto	31/01/12	3.200	510.578	finalizada
Urbanización del APE18,05 La Rosilla	La Rosilla	23/01/12	38.000	2.307.969	en ejecución
Obras de Biopavimento	La Rosilla	11/12/12		132.949	finalizada
Urbanización de la Colonia Municipal "Los Olivos"	Colonia de los Olivos			1.000.000	en proyecto de ejecución

**f) Operaciones urbanas y programas sociales**

Durante el ejercicio 2012 un total de 26 adjudicaciones de vivienda, en el marco de 11 Operaciones Urbanísticas. Estas adjudicaciones, tienen como objetivo fundamental, implementar la dimensión social dentro de la política de vivienda, tratando de garantizar el acceso a la vivienda pública de los adjudicatarios afectados por algún tipo de operación urbanística, desde los principios de igualdad y equidad y valorando de manera exhaustiva las condiciones económicas, sociales y sanitarias de las unidades convivenciales, con el fin de lograr un realojo lo más acorde a sus circunstancias. Del mismo modo, se trabaja en la línea de la integración social de aquellos adjudicatarios con especiales necesidades de acompañamiento social.

Finalizan las adjudicaciones de vivienda en el núcleo de Puerta de Hierro, tras 15 adjudicaciones.

En coordinación con el IRIS (Comunidad de Madrid) y en virtud del "Convenio de Colaboración entre la Comunidad de Madrid y el Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid, para el Realojamiento de las Familias de los Barrios de Tipología Especial de Cañaverál y Mimbreras y de los Núcleos Chabolistas de Santa Catalina y el Ventorro del Municipio de Madrid" de octubre de 2008, se prosigue durante el ejercicio 2012 con el Desmantelamiento de los siguientes núcleos:

- Desmantelamiento Núcleo Chabolista "El Ventorro"  
Se derriban las 4 primeras construcciones y se comienza con la valoración de los expedientes de las unidades convivenciales residentes. Se realizan coordinaciones periódicas con el IRIS, cotejando censo.
- Núcleo Chabolista Santa Catalina.  
Una vez concluidas las adjudicaciones, se continúa con los procedimientos judiciales conducentes al derribo de las últimas construcciones, cuyos ocupantes no tienen derecho a realojo, procediéndose durante el 2012 al derribo de un total de 26 chabolas.

A lo largo del año 2012 se ha seguido trabajando en el estudio y adjudicación de los expedientes de adjudicación de viviendas adaptadas para mayores de 65 años. A la finalización del año se han adjudicado 5 viviendas y siguen en estudio 15.

Asimismo se ha formalizado con el Área de Gobierno de Servicios Sociales el Convenio de la Red Solidaria mediante el cual se aportarán viviendas a las familias más necesitadas a través de diferentes ONGs. Durante el año se han adjudicado 22 viviendas y se han formalizado 5 contratos con Cruz Roja.

### **g) Innovación Urbana y residencial**

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

- Trabajos de investigación en proyectos INNPACTO, del Ministerio de Economía y Competitividad, “Sirein+”, “Sheriff” y “Prende”, que tienen como objetivo buscar y analizar nuevos sistemas de rehabilitación energética de edificios en sus fachadas, envolventes e instalaciones, y analizar la implementación de equipos y soluciones innovadoras.
- Colaboración en los proyectos de investigación europeos, promovidos por la Comisión Europea, “Retrokit” e “Inspire”, para analizar el comportamiento de nuevos sistemas para el ahorro energético y mejor confort en edificios residenciales de las décadas de 1950 – 1960.
- Exposición de trabajos innovadores de la EMVS en jornadas y foros nacionales e internacionales sobre rehabilitación energética y sostenibilidad en edificios residenciales, renovación de barrios, instalaciones eficientes y nuevos materiales. Entre las que cabe destacar la participación en CONAMA, EME3, MATELEC, Hisparob, Fundación Colegio de Arquitectos de Madrid, ETS de Arquitectura de Madrid, Ayuntamiento de Madrid, Solar DECATHLON, entre otros.

### **Resultado Económico de la Sociedad en 2012**

El resultado económico del ejercicio 2012 ha arrojado unas pérdidas de 33.746.437 €.

Este resultado es la consecuencia de los importantes deterioros que la EMVS ha debido dotar tanto sobre valores de suelos mantenidos en existencias como de productos terminados.

En el ejercicio se han dotado provisiones por deterioro de suelos por importe de 17.808.640 € y sobre productos en curso por valor de 6.987.398 €.

Asimismo la morosidad media ha alcanzado una tasa del 12% en 2012 y ha provocado una dotación por insolvencia por importe de 703.652 €.

Los hechos expuestos, junto con un incremento de los gastos financieros han provocado unas pérdidas de 33.746.437 € que no han podido verse compensadas con el importante incremento que se ha producido en la cifra de negocios de la Sociedad.

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

## **2.- EVOLUCION PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD**

Durante el año 2013 se irán finalizando las promociones en ejecución y se continuará con las adjudicaciones de vivienda protegida, así como con la gestión del Servicio Municipal de Alquiler y el seguimiento de las obras de rehabilitación e infraestructuras ya iniciadas. Igualmente continuaremos gestionando el patrimonio de alquiler titularidad de esta empresa y desarrollando programas sociales dirigidos a facilitar el acceso a la vivienda de los sectores más desfavorecidos, siguiendo las directrices de la política de vivienda del Ayuntamiento de Madrid.”

## **3.- INVESTIGACION Y DESARROLLO**

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

La presentó la solicitud para participar en los Proyectos de Investigación de la convocatoria de ayudas INNPACTO 2012, con el proyecto PRENDE (Plataforma de Rehabilitación Energética de Distritos Urbanos Eficientes) que fue aprobado por la comisión de evaluación con fecha 24 de octubre de 2012.

Durante el año 2012 continuaron los trabajos de investigación de los proyectos “Sirein+” (Sistema Integral de Rehabilitación Energética) y “Sheriff” (Sistema Híbrido y Económico de Rehabilitación Integrada y Flexible de Fachadas).

Los proyectos de I+d+i europeos en los que participa son el Proyecto RETROKIT (Rehabilitación energética integral de edificios) y el Proyecto INSPIRE (Rehabilitación energética integral de edificios).

Asimismo, y dentro del 7º programa marco, se ha presentado a la Comisión Europea el proyecto HORUS, que consiste básicamente en el desarrollo de una solución innovadora para mejorar la eficiencia energética a nivel de ciudad, favoreciendo el balance energético en tiempo real, dando facilidad a la interconexión entre edificios, propone sistemas de almacenamiento, redes de calor y frío, y producción de energía renovable, configurando una “smart grid” o red inteligente que involucre a los ciudadanos. La EMVS participará facilitando las experiencias que dispone en sus promociones.

## **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**

En el mes de enero de 2013 el Ministerio de Hacienda ha comunicado al Ayuntamiento de Madrid la sectorización de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid en el Sector de “Administración pública”.

## **6.- USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

## **7.- PRINCIPALES RIESGOS E INCERTIDUMBRES**

El Tribunal Supremo ha dictado dos sentencias, ambas, de 28 de septiembre de 2012, por las que, estimando los recursos de casación 2092/2011 y 1009/2011, ha declarado la nulidad de la clasificación y ordenación urbanística de determinados sectores entre los cuales se encuentran ámbitos urbanísticos en los que EMVS es propietaria de suelos.

Las consecuencias que a priori provocan las sentencias mencionadas es que los ámbitos afectados por las mismas se quedan sin norma de cobertura. En este sentido, el PGOUM es una norma jurídica de carácter reglamentario que determina la regulación de los ámbitos de desarrollo urbanístico de la ciudad. Su anulación implica que los ámbitos respecto de los que se ha anulado el PGOUM de 1997 pasan a regirse por el PGOUM de 1985 que será la norma que determine la regulación de cada uno de los ámbitos urbanísticos.

Esta consecuencia puede dar a entender que se ha producido un “retroceso” en los ámbitos afectados por las resoluciones comentadas, convirtiendo los terrenos urbanizados o urbanizables en rústicos.

La subsanación de los efectos de las sentencias requiere que se tramiten las correspondientes modificaciones del PGOUM respecto a los ámbitos afectados. Dicha tramitación ha dado comienzo hace algunas semanas, tras los oportunos trabajos de coordinación, y ha tenido como primer resultado la aprobación por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid del Documento de Avance de la modificación del PGOUM. Dicha aprobación se ha publicado en el BOCM de 15 de febrero de 2013.

Así, se puede ver como se está cumpliendo el plan de trabajo previsto por el Ayuntamiento que culminaría con la aprobación definitiva y publicación de la modificación que según manifestaciones del Ayuntamiento tendría lugar el próximo 2 de agosto. La terminación de este proceso daría lugar a que desde el punto de vista urbanístico y legal, los suelos afectados por la sentencia dejaran de estarlo, quedando subsanadas las deficiencias puestas de manifiesto por los fallos judiciales.

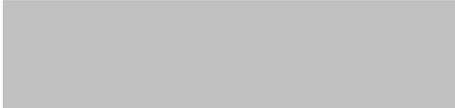
**EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MADRID, S.A. (EMVS)**

**FORMULACION CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2.012**

**Y**

**DEL INFORME DE GESTIÓN**

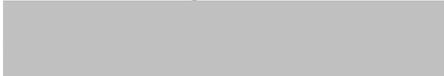
**Formulación del BALANCE, CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, MEMORIA ECONÓMICA correspondientes al ejercicio 2.012 desarrollado en páginas 1 a 40 y del INFORME DE GESTIÓN del ejercicio 2.012, incluido en las páginas 1 y 9**



**D<sup>a</sup>. Paz González García**  
**Presidenta**



**D. Fermín Oslé Uranga**  
**Vicepresidente y Consejero Delegado**



**D. Juan José de Gracia Gonzalo**  
**Consejero**



**D<sup>a</sup>. Elena Sánchez Gallar**  
**Consejera**



**D. Santiago Ruedas Arteaga**  
**Consejero**



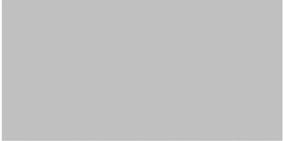
**D. Alfonso Vázquez Fraile**  
**Consejero**

**D. Blanca Moltó Blasco**  
**Consejera**

**D. Francisco Nogales Caballero**  
**Consejero**

**D. Javier González Romero**  
**Consejero**

De todo lo que doy fe y certifico como: SECRETARIO DEL CONSEJO, en Madrid a 12 de Marzo de 2.013



**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 12 de Marzo de 2013, debidamente convocada al efecto por su Presidenta, Dña. M<sup>a</sup> de la Paz González García, el día 5 de Marzo de 2013, bajo la presidencia de la misma, y con la asistencia los Consejeros: D. Fermín Oslé Uranga, D. Juan José de Gracia Gonzalo, Dña. Elena Sánchez Gallar, D. Santiago Ruedas Arteaga, D. Alfonso Vázquez Fraile, Dña. Blanca Moltó Blasco, D. Francisco Nogales Caballero, y D. Javier González Romero, se formularon -de acuerdo a lo establecido en el Art. 253 de la LSC- por el Consejo de Administración, las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad, correspondientes al ejercicio 2012, para su posterior elevación a la Junta General de Accionistas, previa la auditoría a la que se refiere el Art. 263, de la Ley de Sociedades de capital (Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de Junio), tal y como se recoge en el acta de la citada sesión, que fue aprobada, por unanimidad, en lo relativo a este punto, el mismo día 12 de Marzo de 2013.

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

Dña. M<sup>a</sup> de la Paz González García, D. Fermín Oslé Uranga, D. Juan José de Gracia Gonzalo, Dña. Elena Sánchez Gallar, D. Alfonso Vázquez Fraile, y D. Santiago Ruedas Arteaga y D.; no firmando la Sra. Consejera del Grupo Municipal Socialista, Dña. Blanca Moltó Blasco, por haberle sido entregado el borrador del informe de Auditoría en la propia sesión, y estar sometido a varios condicionantes; el Sr. Consejero del Grupo Municipal de Izquierda Unida, D. Francisco Nogales Caballero, por no estar de acuerdo con el modelo de gestión de la Empresa y no haberle sido entregado junto con las Cuentas anuales y suficiente antelación, el informe de Auditoría, ni el Sr. Consejero del Grupo Municipal Unión Progreso y Democracia, D. Javier González Romero, por no estar de acuerdo con los criterios valorativos que se reflejan en las Cuentas de la Sociedad.

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 diecinueve de Marzo de dos mil trece.

V<sup>o</sup> B<sup>o</sup>  
LA PRESIDENTA DEL CONSEJO

Fdo.: M<sup>a</sup> de la Paz González García

