



PLAN DE VIABILIDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

ÍNDICE

1.- INTRODUCCION

2.- OBJETIVOS DE ESTE PLAN

3.- SITUACION DE PARTIDA

4.- PLAN DE ACCION

4.1.- Medidas puestas en marcha por la EMVS para la reducción del gasto

4.2 Reestructuración de personal

4.3 Cesión de suelos al Ayuntamiento de Madrid

4.4 Financiación de la obra en curso

4.5 Enajenación de patrimonio de viviendas en alquiler

4.6 Refinanciación de la deuda pendiente hipotecaria subrogable, no subrogable y pólizas suscritas con entidades financieras

4.7 Definición de las competencias y actuación de futuro de la EMVS

4.8 Estimación de la cuenta de pérdidas y ganancias de la EMVS (2.013-2.018)

4.8.a) Ingresos

4.8.b) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos

4.8. c) Gastos de personal

4.8. d) Otros gastos de explotación

4.8. e) Venta de patrimonio de alquiler en 2.013

4.8.f) Gastos Financieros

4.8.g) Otros ingresos de explotación

4.9 Situación Tesorería

5. RESUMEN PROPUESTAS PLAN VIABILIDAD

6. CONCLUSIONES

PLAN DE VIABILIDAD DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DEL AYUNTAMIENTO DE MADRID

1.- INTRODUCCION

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, en adelante EMVS, tiene pendiente la modificación de sus Estatutos, estableciéndose las nuevas competencias a desarrollar por la EMVS entre otras las funciones de fomentar la rehabilitación y la adquisición y enajenación de suelo pero eliminando la función de construcción de viviendas. Por tanto la EMVS, además de su carácter público, se encuentra enmarcada en el sector inmobiliario. El sector inmobiliario, es uno de los sectores económicos más castigados por la crisis económica que comenzó en el año 2007, con una cascada continua de situaciones que hacen el mantenimiento de la actividad promotora, cada vez más complicada, como la contracción de la demanda y por tanto la disminución de la venta de viviendas, amplio stock de vivienda en el mercado, sobre todo perteneciente a las entidades financieras y heredadas por la desaparición de promotores de vivienda, así como provenientes de los concursos de acreedores de antiguas compañías del sector, por el difícil acceso al crédito promotor, tanto para el promotor como para el cliente final.

Los marcos normativos que durante los pasados años han servido de dinamizadores del sector han perdido su vigencia, concretamente la actual normativa en materia de vivienda finalizó su vigencia el pasado 31 de Diciembre de 2012, habiendo sido aprobada la nueva Normativa Estatal en el mes de abril de 2013 y de la que se desprende la finalización de cualquier estímulo por parte de la Administración General del Estado a la promoción de vivienda nueva en régimen de venta. La venta de suelo, es prácticamente inexistente, además y en el ámbito de la ciudad de Madrid, acontecimientos como la Sentencia del Tribunal Supremo, de 28 de septiembre de 2012, de anular los desarrollos urbanísticos donde la EMVS tiene suelo, hace que tanto la valoración del mismo, así como la inexistencia de crédito para la adquisición o compraventa de este tipo de activos sea inexistente.

Por último indicar que la inexistencia de plan autonómico, que es quien en definitiva regulará la vivienda en el municipio de Madrid, hace que sea difícil acometer la actividad en materia de rehabilitación, unido a que el convenio

que regulaba las actuaciones en esta materia entre el ayuntamiento de Madrid y la EMVS finalizó el pasado 12 de diciembre.

En consecuencia todas estas actividades de generación de ingresos, están en este momento paralizadas y sujetas a la nueva legislación, todavía en redacción y tramitación. Por último indicar que aunque el precio del dinero se ha ido reduciendo en los últimos meses, las entidades financieras, han modificado sus condiciones de contratación, subiendo la carga financiera, para la renovación y/o disposición de las cantidades prestadas.

Con todos estos datos, la EMVS, se enfrenta a una situación difícil, pero con las medidas tomadas durante el pasado año, y las próximas que se van a relatar a lo largo de este plan de viabilidad, y a materializar según el calendario previsto, se pretende dar el impulso suficiente para su viabilidad económica y así seguir realizando la función encomendada por el Ayuntamiento de Madrid.

Por último indicar, que también se está pendiente de definir un nuevo marco legislativo para las entidades locales, un nuevo marco que definirá las competencias generales de los ayuntamientos de todo el estado Español, el texto normativo ya ha sido presentado y está en trámite legislativo, por tanto este plan de viabilidad y salvo que en la tramitación legislativa se modifique el texto, se considera enmarcado dentro de las competencias que en materia de vivienda tiene el Ayuntamiento de Madrid.

2.- OBJETIVOS DE ESTE PLAN

El presente plan tiene por objeto analizar la situación actual de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, así como hacer una proyección de la misma para los próximos los años 2014 a 2018, proponiendo la adopción de una serie de medidas que permitan a la sociedad volver a una situación de equilibrio económico.

Todas las medidas contenidas en este Plan deberán contar con la aprobación de los órganos del Ayuntamiento de Madrid competentes en cada materia, siendo importante destacar que la no autorización de alguna de las operaciones propuestas o la imposibilidad de desarrollarse en los términos aquí expuestos, afectaría directamente a la viabilidad del mismo, condicionando de este modo la consecución del objetivo pretendido,

pudiendo derivarse otras consecuencias y situaciones no previstas inicialmente en el presente Plan.

3.- SITUACION DE PARTIDA

Como consecuencia del debilitamiento del sector inmobiliario en general y la situación económica en la que se encuentra la Sociedad por todo lo expuesto anteriormente, puesto de manifiesto por la propia Empresa y recogido en el análisis de la sociedad realizado por la Empresa PWC, la sociedad se encuentra en la siguiente situación:

- a) Estructura de personal sobredimensionada en relación a la actividad y la volumen de activos a gestionar
- b) El negocio actual es deficitario , y por tanto no es viable operativamente , con una fuerte dependencia de las subvenciones
- c) Endeudamiento bancario no sostenible, este es excesivo, con unos gastos financiero muy elevados, así con unos vencimientos muy relevantes a corto plazo. Es importante destacar la afección que tiene de cara a un análisis global del endeudamiento, el hecho de que la sociedad se encuentre sectorizada.
- d) No obstante la compañía es solvente, aunque tiene severos problemas de liquidez inmediata, por la existencia de un importante volumen de activos no realizables a corto plazo.

Se adjunta como Anexo I las conclusiones y análisis de la compañía del “Diagnostico y Análisis del Pan Estratégico” redactado por PWC que realiza un análisis de la situación económico-financiera de la sociedad.

De lo anteriormente expuesto y en aras de proceder a resolver la situación enunciada y de colocar a la EMVS en una situación de equilibrio financiero se proponen las siguientes medidas que se enuncian en el siguiente epígrafe.

4.- PLAN DE ACCION

En la línea del documento planteado por la consultora PWC, y que ha servido de análisis a la hora de plantear alternativas, se enuncian a continuación un conjunto de medidas que tienen como objetivo el mantenimiento de la EMVS

como instrumento para el desarrollo de las políticas de vivienda del Ayuntamiento de Madrid:

- a) Reestructuración del personal de la compañía con una disminución de los mismos derivada de la paralización de la promoción de nuevas viviendas. Esta medida supondrá la extinción de los contratos interinos existentes, que implicará la necesidad de redefinir las funciones de cada una de las direcciones y la redistribución del personal indefinido que permanezca en la misma. Esta medida traerá una reducción de los costes operativos de la sociedad.
- b) Cesión de la cartera de suelos actualmente hipotecados con la cartera de deuda asociada al Ayuntamiento de Madrid. Dicha cesión producirá una reducción importante del endeudamiento y un ahorro futuro en gastos financieros asociados a estos activos.
- c) Aumento de la financiación necesaria para la finalización de las promociones actualmente en curso y que carezcan de la misma.
- d) Venta de una cartera de 1.860 viviendas dedicadas al alquiler, para la generación a corto plazo de la liquidez necesaria para la asunción de los pagos corrientes y pendientes.
- e) Refinanciación del resto de los pasivos financieros o deudas con distintas entidades y proveedores que permitan trasladar los vencimientos por encima de lo actualmente previsto y así disminuir la carga financiera actualmente existente.

4.1.- Medidas puestas en marcha por la EMVS para la reducción del gasto

Como cuestión previa es preciso referirse a las medidas que la EMVS ha ido poniendo en marcha con el fin de ir reduciendo paulatinamente el gasto derivado de su actividad. Con este objetivo en junio de 2010 comenzaron a adoptarse medidas para reducir al máximo los gastos personal en aplicación de lo establecido en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, aplicando una reducción de las retribuciones tanto a los altos cargos como al personal directivo, siguiendo así el criterio adoptado desde el Ayuntamiento.

Continuando con este criterio de reducción de personal directivo y de altos cargos, por acuerdos del Consejo de Administración de 11 de julio y de 10 de octubre de 2011 se aprobó una modificación de la estructura orgánica de la sociedad que conllevó la amortización de una Dirección General y tres Direcciones de Servicio, con una reducción del coste de personal de 446.160 euros anuales.

El 12 de julio de 2012, tras la preceptiva negociación con los representantes de los trabajadores, se firmó un acuerdo con el Comité de Empresa y las diferentes Secciones Sindicales, por el que se adoptaron medidas de ajuste en materia de personal.

Las medidas que se pusieron en marcha se agrupan en las siguientes:

1. REDUCCIÓN DE GASTOS DE PERSONAL

1.a) Finalización del complemento de Jornada Partida del Servicio Municipal de Alquiler

El Servicio Municipal de Alquiler tenía un horario de apertura hasta las 18 horas, lo que suponía tener que abonar a los trabajadores un complemento por la jornada partida. Con la aplicación del horario de verano de 2012, se procedió a ajustar el horario para que coincidiera con el del resto de trabajadores, de tal manera que en el mes de septiembre de 2012 se eliminó este complemento. Esta medida afectó a 12 trabajadores.

Ahorro 2012: 19.290 €

Ahorro 2013: 53.100 €

1.b) Reducción de tardes de Secretaría de Direcciones de Servicio y Jefatura de Servicio

Todas las Direcciones de Servicio, Direcciones Generales y Consejero Delegado, así como la Jefatura de Servicio de Informática disponían de Secretaría por las tardes. La medida consistió en eliminar parte de estas secretarías de manera que son exclusivamente 4 Secretarías las que cubren todas las Direcciones de Servicio, Generales y de Consejero Delegado.

Se eliminarían de esta manera 7 Secretarías.

Ahorro 2012: 24.000 €

Ahorro 2013: 71.000 €

Plan de Viabilidad EMVS

1.c) Eliminación de las coberturas de Incapacidad Temporal mediante contratos de interinidad

En los casos de incapacidad temporal de algunos trabajadores, fundamentalmente de los de larga duración, se realizaban contratos de interinidad con el fin de cubrir el puesto durante el tiempo de incapacidad del trabajador titular de la plaza. La medida se puso en marcha en septiembre de 2.012 no realizando nuevas contrataciones por situaciones de incapacidad temporal.

Ahorro 2.012: 22.000 €

Ahorro 2.013: 52.000 €

1.d) Finalización contratos por obra de oficinas de Rehabilitación y de apoyo para la gestión de la enajenación del Plan 18.000

En 2.012 existían abiertas 4 Oficinas de Rehabilitación en las Áreas de Lavapiés, Tetuán, Pez-Luna y Ciudad de los Ángeles, así como diferentes contratos para la gestión de determinados ámbitos como la Oficina de Barrio del Aeropuerto, y las ZRI'S de Loreto, Ciudad Pegaso y Batán.

Desde dicha fecha y hasta la actualidad se ha procedido al cierre de las oficinas de Tetuán, Pez Luna y Lavapiés por finalización de los diferentes Convenios, lo que ha supuesto la extinción de los contratos por obra o servicio determinado que en su día fueron suscritos vinculados a la vigencia de los Convenio de Financiación de la diferentes Áreas. Así como los contratos suscritos para la gestión de los ámbitos definidos en el párrafo anterior.

Por otro lado, también han finalizado los cuatro contratos de apoyo a la gestión de la enajenación directa y onerosa a sus titulares superficiarios, de suelo de parcelas municipales cedidas en derecho de superficie, para la construcción de vivienda protegida (Plan 18.000), por lo que la gestión continuará desarrollándose por el personal de la EMVS.

Ahorro 2.013: 595.000 €

1.e) Reubicación del personal indefinido que presta servicios en las oficinas de Rehabilitación

La finalización de las áreas de Rehabilitación supone no sólo la extinción de los contratos por obra destinados a las mismas, si no la reubicación en otras dependencias de la Empresa del personal indefinido que presta servicios en las

mimas, como consecuencia de ello y de una optimización de los recursos humanos en las diferentes Direcciones, supondrá la extinción de siete contratos de interinidad.

Ahorro 2013: 125.000 €

1.f) No reposición de efectivos por jubilación de trabajadores

La medida implantada ha llevado a no contratar a un nuevo trabajador cuando se produce la jubilación, lo que supone una previsión de no contratar a lo largo de 2013 un total de 6 trabajadores.

Ahorro 2013: 125.000,00 €

1.g) No cobertura de plazas presupuestadas en el año 2.012

En el presupuesto de personal previsto para la presente anualidad 2.012 se encontraban dotadas una serie de plazas que no fueron cubiertas, lo que ha supuesto un ahorro en el gasto previsto en la partida de personal.

Ahorro 2.012: 93.245 €

Ahorro 2.013: 160.000 €

1.h) Reducción del complemento de prolongación de jornada del personal de las Direcciones

En julio de 2.012 se procedió a la eliminación de la prolongación de jornada de todo el personal de la Sociedad, excepto de alguna situación puntual imprescindible para la prestación adecuada del servicio.

Ahorro 2.012: 45.000 €

Ahorro 2.013: 100.000 €

1.i) Suspensión de las ayudas sociales recogidas en Convenio Colectivo

Han quedado en suspenso a partir del mes de Julio de 2.012 todas las ayudas sociales recogidas en el Convenio Colectivo excepto las referidas a formación, que también han sido recortadas.

Ahorro 2.012: 200.000 €

Ahorro 2.013: 400.000 €

También se ha procedido a la suspensión de la ayuda a familiares discapacitados produciéndose un ahorro importante en este capítulo.

Ahorro 2012: 75.680

Ahorro 2013: 150.000€

1.j) Eliminación del abono transporte

Los trabajadores perciben todos los meses un plus de transporte equivalente al importe del Abono Transporte correspondiente a la zona de su domicilio. La suspensión del abono del mencionado plus de transporte desde Julio de 2012 ha supuesto el siguiente ahorro.

Ahorro 2.012: 120.000 €

Ahorro 2.013: 252.000 €

2. GASTOS ESTRUCTURALES DERIVADOS DEL FUNCIONAMIENTO DE LA EMPRESA

En este apartado se pretenden recoger todos los gastos del funcionamiento ordinario de la Empresa con el fin de establecer el plan de ajuste necesario dirigido a reducir el importe de los mismos.

2.a) Gastos de Mensajería

Los gastos de mensajería se han ido reduciendo anualmente teniendo un gasto en 2.011 de 21.692,59 €, y hasta mayo de 2.012 un gasto de 1.743,34 €, lo que evidencia el esfuerzo por la reducción de este gasto. Con el fin de continuar en la línea descendente, cualquier gasto en este apartado deberá ser autorizado por la Dirección de Recursos Humanos, de manera que desde esa dirección se llevará el control de los encargos y gasto, con el criterio general de máxima reducción y utilización en casos exclusivo de imposibilidad de hacerlo por otros medios.

Ahorro 2.012: 15.000 €

Ahorro 2.013: 15.000 €

2.b) Sistemas de Comunicación

El presupuesto de comunicación para el año 2.012 era de 600.000 €, si bien se produjo en 2.012 un ahorro de más del 50%, fruto de la contención del gasto

de suministro de telefonía y datos y el control en el gasto de comunicación de ascensores.

En cuanto al coste de los gastos de correos, se establecerá un control en el envío de comunicaciones con el fin de ajustar el coste de este servicio.

Ahorro 2.012: 280.000 €

En el año 2.013 el ahorro es de 74.000 € más frente al presupuesto realizado de 320.00 €.

Ahorro 2.013: 74.000 €

2.c) Eliminación de los gastos de kilometraje y reducción de plazas de aparcamiento

Los trabajadores percibían un precio de 0,28 €/km por los desplazamientos que realizan con su vehículo privado consecuencia de su trabajo. Estos trabajadores disponían además una plaza de aparcamiento en régimen de alquiler que pagaba la empresa.

La medida ha supuesto la eliminación del pago de kilometraje y las plazas de aparcamiento en alquiler y en sustitución se ha procedido a contratar 5 vehículos en renting para la realización de todos los desplazamientos de los trabajadores durante su horario laboral.

Por otra parte, se ha suprimido el arrendamiento de 42 plazas de aparcamiento, manteniéndose únicamente las 17 plazas que son propiedad de la EMVS.

La diferencia entre la reducción de estos importes y el gasto de los vehículos de renting supondría un ahorro para el presupuesto de la Empresa.

Ahorro 2.012: 21.500 €

Ahorro 2.013: 64.000 €

2.d) Consumibles de impresoras

Con el fin de reducir el consumo de cartuchos y tóner de las impresoras, se han realizado adaptaciones para que la impresión sea exclusivamente en color negro y con una reducción de calidad de la impresión. Sólo unas determinadas impresoras podrán tener copia en color y con diferentes calidades en función del trabajo que se trate.

Ahorro 2.012: 50.000 €

Ahorro 2.013: 50.000 €

2.e) Ferias y Exposiciones

El gasto del año 2.011 en Ferias y Exposiciones se elevó a 167.110 €, presupuestándose para el presente ejercicio el 50% de ese importe, es decir, 80.000 €. Únicamente se ha asistido al SIMA y al Salón de Vivienda Social con una pretensión comercial y venta de nuestros productos. En el ejercicio 2.013, se continúa con esta contención del gasto y exclusivamente se asistirá al SIMA con un coste inferior a los 40.000 €.

2.f) Gastos de Informática

El presupuesto del año 2.012 para el funcionamiento y desarrollo informático asciende a 2.600.000 €, si bien, el nuevo contrato y la contención del gasto supondrá una reducción de este importe en más de 700.000 €, lo que supone un ahorro importante en esta partida que se mantendrá en años futuros, al aprovecharse los recursos propios de la empresa para el desarrollo de los trabajos que sean necesarios. Frente al presupuesto de 2.175.000 del año 2.013 el presupuesto final que se destinará a este capítulo será de 1.633.000 €.

Ahorro 2.012: 711.759 €

Ahorro 2.013: 542.000 €

2.g) Reducción del material de oficina

Se viene realizando igualmente una contención del gasto de este apartado. Así frente al gasto de 35.702,43 € del año 2.011, en 2.012 el gasto es de 12.315,47 € manteniendo así la línea descendente.

2.h) Publicidad y anuncios en prensa

El gasto previsto para la publicación de anuncios en prensa (subastas, convocatorias, ventas, etc) era para el año 2.012 de 80.000 €. Con los nuevos procedimientos de adjudicación de viviendas, así como reduciendo el contenido de los anuncios se prevé reducir el gasto en un 50% del inicialmente previsto.

Ahorro 2.012: 40.000 €

Ahorro 2.013: 40.000 €

2.i) Cobertura de riesgos de la empresa a través de Seguros

Esta medida afectaría tanto a gastos estructurales como de gestión del patrimonio.

Con la creación de la Dirección de Patrimonio se está realizando una puesta al día de toda la gestión del patrimonio de esta Empresa, siendo una de las funciones principales reducir el gasto de su gestión. El importe presupuestado para seguros durante el ejercicio 2.012 se eleva a 1.635.000 €, en los que están incluidos los seguros del Servicio Municipal de Alquiler que ascienden a 600.000 euros.

La medida que se ha adoptado es eliminar el pago de los seguros del SMA el segundo año del contrato, manteniendo el pago de la primera anualidad y ofreciendo a los propietarios la posibilidad de contratarlo a su costa los años sucesivos. Esto supondría la eliminación de este coste, quedando un gasto de seguros para la empresa de 1,3 millón de euros.

Por otro lado, con el fin de optimizar todo el sistema de contratación de seguros, se está trabajando ya en la elaboración de unos pliegos con el fin de iniciar un procedimiento de contratación dirigido a la contratación (sin coste) de un mediador, que previo estudio de toda la cartera de riesgos, nos permita realizar un importante ahorro en este apartado.

Ahorro 2.013: 400.000 €

3. GASTOS DE GESTIÓN DERIVADOS DEL MANTENIMIENTO DE NUESTRO PATRIMONIO

Con el fin de ordenar el patrimonio de la EMVS y optimizar su gestión, se modificó la estructura de la empresa a comienzos de esta legislatura, centralizando la gestión de todo el patrimonio de la empresa en una única Dirección, ya que anteriormente su gestión estaba diseminada en 6 Direcciones de Servicio. Durante este año se ha comenzado a ordenar todo este patrimonio y a homogeneizar su gestión, con unos buenos resultados, pero que es necesario seguir avanzando en la línea que se está haciendo.

3.a) Vigilancia de Promociones

Se ha venido haciendo una optimización de los recursos de vigilancia con el fin de ir reduciendo paulatinamente el gasto de esta partida en los últimos años. El presupuesto para el año 2.012 se elevaba a 4 millones de euros, si

bien con la unificación de los contratos se ha alcanzado una reducción del 15% sobre ese presupuesto, que se mantiene en el presupuesto de la presente anualidad.

Ahorro 2.012: 600.000 €

3.b) Reducción de los gastos de gestión del patrimonio (suministros de viviendas, gastos de comunidades y obras de mantenimiento y reparación de viviendas y edificios)

Se refiere esta partida a los gastos derivados de los suministros de agua, luz, gas, teléfono, gastos de comunidad y ascensores que tenemos en nuestras promociones en alquiler y en las viviendas no ocupadas.

Por otro lado, son muchas las promociones que es necesario intervenir consecuencia de los defectos constructivos de las viviendas en venta, así como obras exigidas para el mantenimiento de las promociones en alquiler. Se tratará de ajustar al máximo este presupuesto con el fin de poder no sobrepasar su importe, e incluso poder tener un ahorro en su importe, si bien el mismo estará condicionado por las necesidades reales de intervención que sean detectadas en cada una de las promociones.

Todo el proceso de gestión de viviendas de la EMVS está siendo sometido a un proceso de revisión, tanto en lo que se refiere a los procesos como de los contratos y los alquileres con el fin de poder poner en marcha un nuevo sistema de gestión de los edificios y viviendas dirigido a una importante reducción de costes.

CONCLUSIÓN: Como se puede apreciar el proceso de reducción de gasto que se viene aplicando desde junio de 2.012 ha sido muy importante en todas las partidas que ha sido posible, atendiendo a la estructura y actividad de la EMVS, continuando la mejora en la gestión de nuestros recursos y, en la medida de lo posible, optimizando la gestión e ingresos de nuestro patrimonio de alquiler.

De esta manera, comparando los gastos de **Servicios Generales** desde el año 2.010 a 2.012, se puede observar como estos se han reducido casi 6 millones de euros, lo que ha supuesto una reducción del presupuesto en este apartado en un 22,2%.

La misma tendencia de reducción de gasto se ha producido en la partida de **Gestión de Patrimonio** pasando de un gasto en 2.010 de 36.362.252 € a un

gasto en 2.012 de 23.861.402, lo que supone una reducción de un 35% en esta partida.

4.2 Reestructuración de personal

El número total de trabajadores de la EMVS hace un año ascendía a 370, siendo actualmente de 338, fruto de la reducción paulatina que se ha venido realizando por finalización y extinción de diferentes contratos motivada por expiración del plazo, finalización de su objeto, etc.

Además de continuar con las medidas indicadas en el apartado anterior, se plantea llevar a cabo una reestructuración de la actual plantilla de la EMVS, que mantendrá todas sus competencias con la paralización de la promoción de nuevas viviendas, con la supresión de un total de 46 plazas de trabajadores interinos. Esta reducción de personal implicará la reducción del 13,6 % del total del personal actual de la EMVS y una reducción en el capítulo de personal que se eleva a 2.047.793 €.

Con esta reestructuración el personal de la EMVS sería de 292 trabajadores (más 9 excedencias forzosas y 15 excedencias voluntarias y por incompatibilidad que no tienen coste presupuestario) con un coste anual de 13,5 millones de euros.

No se ha tenido en cuenta la posible reducción del personal de la EMVS consecuencia del proceso de contratación de trabajadores de esta empresa por Madrid Movilidad, por lo que en caso de producirse finalmente contrataciones de personal de la EMVS, el número final de trabajadores de esta empresa podría verse reducido.

4.3 Cesión de suelos al Ayuntamiento de Madrid

En los últimos años, la EMVS ha realizado diversas operaciones de adquisición de suelo procedente en algunas ocasiones del Ayuntamiento de Madrid y en otras mediante adquisiciones en el mercado privado, todo ello con el propósito de continuar con su función de promoción de vivienda nueva tanto para venta como para alquiler.

Sin embargo, esta situación se ha visto frustrada como consecuencia de la paralización del inicio de nuevas promociones, así como por la falta de

financiación para acometer las mismas. A estas circunstancias se han añadido las últimas resoluciones judiciales que han supuesto la paralización de los procesos de desarrollo de algunos de estos suelos, que han sufrido una importante depreciación de su valor con el consiguiente efecto negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad.

Por otra parte, la fuerte carga hipotecaria que soportan estos suelos ha supuesto aumentar considerablemente los gastos financieros, al aumentar los intereses de los préstamos que los gravan y tener que realizar sucesivas renovaciones de los mismos con los gastos que de ello se deriva.

Se hace imprescindible en este sentido, reducir el fuerte endeudamiento que soporta la EMVS así como los gastos financieros, eliminando a su vez las dotaciones por la depreciación anual del valor de estos suelos.

La solución que se propone es trasladar estos suelos al Ayuntamiento de Madrid, junto con su carga hipotecaria, que supondría una reducción directa de la deuda bancaria de la EMVS en 233,77 millones.

En cuanto a la forma de realizar este traspaso, se propone la realización de 3 paquetes, atendiendo al origen de la titularidad de la EMVS.

1º Paquete. Estaría compuesto por 12 parcelas situadas en el ámbito de la antigua Colonia de Nuestra Señora de los Ángeles. La titularidad fiduciaria de la misma fue cedida a la EMVS por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid en el acuerdo Plenario de 5 de julio de 1.982, junto a otras colonias y edificios municipales. Se adjunta como Anexo II acuerdo plenario de cesión.

Una vez realizadas las operaciones de realojo de la población residente (más de 1.100 realojos realizados) y las demoliciones de los edificios, resultan 13 parcelas que quedan inscritas en el Registro de la Propiedad como suelo finalista y disponible para su edificación. Una de estas parcelas ha sido recientemente enajenada por lo que únicamente, como se ha indicado, el traspaso sería de las 12 parcelas restantes.

Estas parcelas tienen una carga hipotecaria a fecha 28 de febrero de 2.013 de 38.890.000 euros, consecuencia de la novación del préstamo concertado para llevar a cabo la operación de compra al Ayuntamiento de Madrid de suelo sito en el ámbito de Valdecarros.

Tal y como se ha indicado, el acuerdo de paralización de la actividad de promoción, hace que el objeto para el que fue cedida la titularidad fiduciaria

de este ámbito haya concluido, ya que las familias que ostentaban derecho han sido realojadas en otras viviendas protegidas promovidas por la EMVS, quedando un suelo que esta sociedad no tiene previsto desarrollar en un futuro inmediato, por lo que se considera oportuno proceder a la devolución al Ayuntamiento de Madrid.

Teniendo en cuenta que se cedió la titularidad fiduciaria a la EMVS por el Pleno Municipal, la fórmula propuesta es dejar sin efecto esta cesión por el órgano competente, volviendo los bienes en el estado en el que se encuentran a su titular dominical, en este caso con una carga hipotecaria, teniendo en cuenta que los términos de la fiducia fueron muy amplios obligando únicamente a destinar los bienes al objeto propio de la EMVS, siendo la situación actual de estos suelos consecuencia del pleno cumplimiento de los términos indicados, ya que todas las operaciones realizadas en y sobre este ámbito ha sido en cumplimiento del objeto propio de esta sociedad.

Es importante destacar, que la reducción del importe de los 38,89 millones de euros que actualmente gravan estos suelos, supondrá para la EMVS un incremento importante de su patrimonio neto, además de una reducción de la deuda en el mismo importe.

Por lo que respecta a la tributación de esta operación, según informe emitido por Ernst & Young, no estaría sujeta a IVA ni a ITP, según se recoge en su informe de 3 de junio de 2.013:

“... se podría entender que la mera titularidad fiduciaria de los bienes por parte de la EMVS no debía constituir ninguna entrega sujeta al Impuesto y en consecuencia, tampoco se producirá entrega alguna posterior (bien cuando los terrenos son definitivamente adjudicados al Ayuntamiento una vez ha concluido su urbanización o bien cuando los terrenos son adjudicados al Ayuntamiento sin haber realizado dicha urbanización).

El hecho de que inicialmente hubiera edificios que, debido a su estado ruinoso, tuvieron que ser demolidos, de modo que lo que ahora la EMVS “devuelve” al Ayuntamiento son solo los terrenos no debería tener ninguna implicación a efectos de IVA entendiendo que no se ha producido una puesta a disposición de los bienes a efectos del Impuesto. “

2º Paquete: Estaría formado por los suelos que la EMVS adquirió al Patrimonio Municipal de Suelo (PMS). Se trataría de 3 parcelas situadas en Carabanchel (28 y 29) y Los Rosales, además del suelo de Valdecarros adquirido al Ayuntamiento.

La deuda asociada de este suelo asciende a 146.983.499 euros siendo su valor de adquisición de 162.050.384 euros.

Teniendo en cuenta que se trata de una operación de devolución de las contraprestaciones recibidas en cada momento por cada una de las partes, esto es el suelo y la cantidad recibida, según el informe de Ernst & Young referido:

‘En el caso de que la operación hubiera quedado efectivamente sin efecto, la modificación de la base imponible deberá efectuarse teniendo en cuenta el tipo impositivo aplicado en su día, no el vigente en la fecha de la modificación.

.....

Teniendo en cuenta lo anterior, el plazo para rectificar empieza a contar desde que se producen las circunstancias que dan lugar a la rectificación (o desde el momento en que se adviertan las mismas), con independencia del momento de la compraventa, esto es, desde la resolución contractual.

.....

Dicho lo anterior, hay que tener en cuenta que para la situación concreta aquí analizada no cabe la devolución de ingresos indebidos ya que el ingreso en su día realizado no fue incorrecto.

En consecuencia, el procedimiento para la recuperación de las cuotas que han devenido repercutidas en exceso será su consignación como menor IVA devengado en las autoliquidaciones corrientes del empresario o profesional que realizó la operación que ha quedado sin efecto, es decir, PMS. La rectificación deberá llevarse a cabo en el plazo de un año desde el comienzo del plazo para rectificar.

Por lo que respecta a la rectificación de las cuotas deducidas por la parte compradora, es decir, por la EMVS, en caso de que finalmente la operación quedara sin efecto, el artículo 114 de la Ley del IVA establece que, cuando la rectificación determine una minoración del importe de las cuotas inicialmente deducidas y dado que la rectificación tiene su origen en una de las causas previstas en el artículo 80 de la Ley del IVA, deberán ser consignadas como menor IVA soportado en las autoliquidaciones correspondientes al periodo impositivo en que la EMVS reciba la

factura rectificativa emitida por PMS por ser éste el documento justificativo del derecho a deducir en el que se rectifica la cuota inicialmente soportada.”

La anulación de esta operación conllevaría una devolución de cuotas de IVA por parte de la EMVS a la Hacienda Pública de 25.928.061 € que debería ingresar en la liquidación correspondiente al periodo de la factura rectificativa, cantidad que deberá devolver el Ayuntamiento para poder hacer efectiva esta liquidación. Esta cantidad será recuperada por el Ayuntamiento en el mismo periodo de la factura rectificativa mediante la compensación de cuotas con la Agencia Tributaria.

La realización de esta operación supone que el Ayuntamiento debería compensar a la EMVS con un importe de 15.066.885 euros que es la diferencia entre el valor de adquisición y la deuda asociada a los suelos. Esta cantidad sería compensada con otras deudas contraídas por la EMVS con el Ayuntamiento de Madrid.

3º Paquete: En este último paquete entrarían un total de 17 parcelas de los ámbitos de Iveco Pegaso, Ahijones y Berrocales. Estas parcelas proceden o bien del antiguo patrimonio de la EMS cuando fue fusionada con la EMV adquiriendo esta su patrimonio o bien ha sido adquirido por la EMVS en el mercado privado. En este caso el valor de las parcelas es de 18.830.723 euros, mientras que la deuda asociada se eleva a 47.900.000 euros, arrojando un saldo negativo de 29.069.277 euros a favor del Ayuntamiento de Madrid.

Con el fin de equilibrar esta operación y que PMS reciba suelo por el mismo valor que la deuda que adquiere, se propone traspasar otras 5 parcelas situadas 4 de ellas en el ámbito de La Rosilla y la otra en la en el ámbito denominado Opañel todas ellas con un valor de 30.032.181 €, equilibrando de este modo la operación que se propone y resultando un montante de la operación por 48.862.904 €. Estas parcelas que equilibran la operación podrán cambiarse o incrementarse en función de la valoración que de las mismas realice el órgano municipal competente para realizar su tasación.

En esta operación, y considerando que se trata de una operación sujeta a IVA, el importe que debería abonar el Ayuntamiento a la EMVS es de 10.261.210 € con el fin de ingresar esa cantidad a la Agencia Tributaria.

Se adjunta como Anexo III relación de la totalidad de suelos (por ámbitos) que se trasladarían al Ayuntamiento que recoge el coste contable, estimación GAV, deuda a 28 de febrero de 2.013 y el NAV previsto.

Se adjunta como Anexo IV relación de todas las parcelas que recoge ubicación, información registral, fecha y valor de adquisición, porcentaje de titularidad de la EMVS, a quién se adquirió y finalidad de la adquisición.

Debe destacarse el hecho que la EMVS mantendría en su patrimonio los suelos hipotecados de Arroyo del Fresno por encontrarse en estos momentos en fase de enajenación que eliminaría la carga hipotecaria, daría tesorería y un resultado positivo a nivel contable en la cuenta de resultados.

También mantendría en su activo el suelo de Nueva Centralidad del Este pese a que el mismo tiene una carga hipotecaria, por ser esta menor y tener una fecha de vencimiento en 2.014, estando prácticamente amortizada la totalidad de la deuda.

4.4 Financiación de la obra en curso

En estos momentos la EMVS tiene en fase de ejecución un total de 1.542 viviendas distribuidas en 14 promociones. De este total de viviendas, 1.154 se destinarán a venta (precio básico y limitado) y 388 a alquiler (alquiler y opción de compra).

De estas 14 promociones, 8 tienen financiación concedida por una entidad financiera, tratándose de préstamos cualificados en aplicación del correspondiente Plan de Vivienda por el que se calificó la vivienda.

Existen además otras 6 promociones que carecen de financiación en estos momentos, siendo su presupuesto de ejecución de 69.171.591, por lo que se hace necesario adoptar alguna solución para poder concluir la construcción de todas estas viviendas, planteándose dos alternativas:

- Suscribir financiación a corto plazo, teniendo en cuenta que la finalización de todas estas promociones está inicialmente prevista para este año 2.013. En caso de transcurrir el año sin que se hubiera concluido alguna de estas promociones, se suscribiría novación del préstamo por nueva anualidad, siendo la misma solución para el supuesto de transcurrir el plazo de un año sin que se haya producido la enajenación de todas las viviendas. Según

se vayan enajenando las viviendas a los adjudicatarios inscritos en el Registro de Demandantes se irán cancelando los préstamos asociados a cada vivienda y se irán convirtiendo en préstamos a 20 años concedidos a favor del comprador, reduciéndose de esta manera la carga financiera de la EMVS.

Esta operación requiere el consentimiento de las Entidades Financieras a suscribir estos préstamos, las cuales no se han mostrado muy colaboradoras en este sentido.

- Otra posible opción sería que todas las facturas pendientes de abono fueran incluidas en el Plan de pago a proveedores sobre el que existe previsión sea aprobado en próximas fechas. Si esto fuera así, no sería necesario suscribir pólizas a corto plazo ya que, teniendo en cuenta que las obras se encuentran ejecutadas en un altísimo porcentaje, el pago realizado por este método cubriría prácticamente el importe total de la promoción, estableciéndose posteriormente las relaciones que se consideren oportunas entre el Ayuntamiento y la EMVS de cara al abono del préstamo que esta operación de pago a proveedores implica.

- Que por parte del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, teniendo en cuenta que se trata de operaciones que se encontraban en marcha en el momento de la sectorización, autorice la suscripción de los préstamos promotores a largo plazo.

4.5 Enajenación de patrimonio de viviendas en alquiler

La EMVS dispone de un parque de alquiler de un total de 6.549 viviendas, compuesto de edificios adjudicados a través del Registro de Demandantes y otros que han sido adjudicados a través de los Servicios sociales consecuencias de operaciones urbanísticas y procesos de renovación urbana desarrollados en diferentes zonas de la ciudad. En estos momentos, se está trabajando en la enajenación de 1.860 viviendas, de las cuales 1208 son en régimen de alquiler y 652 en régimen de opción de compra.

La enajenación de estos activos, si bien supondría una importante reducción de los ingresos derivados por el cobro de rentas de alquiler, supondrían obtener una tesorería en corto plazo y una importante reducción de la deuda no subrogable, con la consiguiente reducción de los gastos derivados del

proceso de gestión y mantenimiento de estos 18 edificios en los que se encuentran las viviendas cuya enajenación se pretende.

Estimando un precio de enajenación de 112 millones € por estos activos, se conseguiría una tesorería inmediata de unos 31 millones de euros reduciéndose a su vez la deuda hipotecaria no subrogable en 81 millones.

No obstante la obtención de tesorería y la reducción de deuda no subrogable, el resultado de la operación, teniendo en cuenta el valor contable de estos activos, arrojaría un resultado negativo en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2.013 estimada en unos 18 millones de euros.

Se adjunta como Anexo V relación de promociones con el valor contable.

4.6 Refinanciación de la deuda pendiente hipotecaria subrogable, no subrogable y pólizas suscritas con entidades financieras

A 31 de marzo de 2013 el importe total de deuda no subrogable, subrogable y otros pasivos, sin incluir la deuda de proveedores asciende a 626,2 millones de euros. Una vez realizada la operación de traspaso al Ayuntamiento de todos los suelos hipotecados de la EMVS con su carga hipotecaria (233,77 millones de euros) y la amortización de la deuda derivada de la enajenación de las promociones en alquiler (81,7 millones de euros), el importe se reduciría por estos conceptos en 310,7 millones de euros.

Esta deuda se encontraría en la siguiente situación:

- a) Deuda hipotecaria de la EMVS que ascendería a 211,24 millones desglosados en 2 conceptos en función de si la deuda es o no subrogable. Esta deuda sería objeto de la negociación con las entidades financieras en función de la situación de cada préstamo y de las condiciones pactadas del mismo.
 - Deuda hipotecaria no subrogable que se eleva a 51,10 millones:
 - 14,73 millones gravan la actual sede de la EMVS.
 - 36,37 millones gravan promociones de alquiler que se mantendrían en titularidad de la EMVS.

Respecto de esta deuda no se propone ningún tipo de refinanciación, ya que la posibilidad de paralización de los periodos de amortización de las promociones de alquiler que permite el nuevo Plan de Vivienda implicaría la renuncia a la subsidiación de los préstamos, lo que no se considera adecuado desde el punto de vista financiero de la empresa.

- Deuda hipotecaria subrogable que se sitúa en 160,14 millones.

Esta deuda está gravando las promociones de venta de la EMVS. En estos momentos el número de viviendas pendientes de enajenar y por tanto de que la deuda sea subrogada por los adquirentes de las mismas se sitúa en torno a las 2.000 viviendas incluidas las que se encuentran en periodo de construcción. Se ha realizado una previsión de venta, atendiendo al actual ritmo de enajenaciones, una vez eliminada la desgravación por adquisición de vivienda habitual y el incremento del IVA, que llegaría hasta 2.018, año en el que se finalizaría la enajenación de todas las viviendas. No obstante, se está realizando un exhaustivo análisis de esta cartera con el fin de poder reducir los precios de adquisición que permita incrementar el ritmo de ventas y poder finalizar las enajenaciones en un plazo más breve.

En este apartado, el nuevo Plan de Vivienda permite paralizar los periodos de amortización hasta 3 años, siendo este el planteamiento que se ha realizado a las entidades financieras, las que han mostrado inicialmente su conformidad a la operación propuesta. La aceptación definitiva por las entidades financieras de esta medida, implicaría tener que abonar sólo intereses durante estos 3 años, paralizando las amortizaciones lo que supondrían un aplazamiento de pago de un total de 9,6 millones de euros. La propuesta sería realizar aplazamiento de amortización del 1 de enero de 2.014 a 1 de enero de 2.017.

Tal y como se ha indicado, la previsión de enajenación de las viviendas gravadas con estos préstamos finalizaría en el año 2.018, realizándose las subrogaciones en los préstamos por parte de los compradores según se vayan enajenando las viviendas, por lo que a la finalización de este periodo de 3 años, únicamente quedará en este apartado el importe de las viviendas no vendidas, así como de aquellas que siendo viviendas calificadas de venta se encuentran adjudicadas en régimen de alquiler.

b) Pólizas de préstamo a largo plazo: El importe total de estas pólizas es de 99,46 millones de euros, que se desglosa en los siguientes conceptos:

- 46,78 millones corresponden a las pólizas suscritas del suelo de Arroyo del Fresno. Como se ha indicado la propuesta que se realiza es que este suelo se mantenga en el patrimonio de la EMVS ya que existen negociaciones avanzadas para su adquisición, que permitirían liquidar el convenio suscrito con el Ayuntamiento de Madrid y a su vez obtener tesorería y resultado positivo en la cuenta de pérdidas y ganancias de la EMVS en el ejercicio 2.014. En estos momentos se ha refinanciado la póliza que venció en el mes de febrero con CAIXA por importe de 16 millones de euros. La otra póliza está suscrita con la entidad BANKIA por importe de 30 millones, ha sido igualmente novada recientemente en el mes de mayo del presente año, habiendo sido comunicada ambas operaciones al Área Delegada de Hacienda.

- 52,68 millones de euros que se corresponden con las siguientes pólizas:

- 3 pólizas por importe de 30, 10 y 7 millones respectivamente concedidas por el ICO, si bien las pólizas de 10 y 7 millones fueron suscritas con la entidad BANKIA como operaciones de tesorería. En reunión mantenida con el ICO el pasado 17 de mayo del corriente, se ha planteado aplazar los pagos de amortización del préstamo de 30 millones que vencen en junio y diciembre de 2.013 al año 2.014, abonando exclusivamente los intereses, lo que supondría aplazar un importe total de 10 millones al año 2.014, de tal manera que en junio de 2.014 se abonarían 10 millones (5 de 2.013 y 5 de 2.014) correspondientes a amortización y en diciembre las mismas cantidades correspondientes a las mismas fechas. Esta propuesta ha sido inicialmente aceptada, estando pendiente de su aprobación por parte del departamento de riesgos en las próximas fechas.

- 5,68 millones de € en préstamos para instalaciones energéticas en varias promociones.

c) Póliza pago a proveedores del Ayuntamiento de Madrid:

El importe adeudado al Ayuntamiento por este concepto se eleva a 27,6 millones de euros, habiéndose acordado la condonación de esta deuda a la EMVS, siendo esta operación muy beneficiosa además de por la reducción del endeudamiento, y de la necesidad de abono de intereses, por el incremento del patrimonio neto que implica.

d) Deuda IVIMA

Existe una deuda de 2,8 millones de euros cuya titularidad corresponde al IVIMA consecuencia de varias promociones de vivienda protegida. En este caso no se está abonando en los plazos establecidos, si bien al tratarse de otra administración se considera que puede realizarse un planteamiento de aplazamiento en el pago de la misma, tal y como en la práctica se viene realizando.

Se adjuntan en este apartado los siguientes Anexos:

- Anexo VI relación de toda la deuda a 31 de marzo de 2013 desglosada por entidades, concepto, fecha de constitución, años de amortización, importe formalizado, dispuesto, amortizado y pendiente, así como resumen del importe de deuda suscrito con cada entidad financiera
- Anexo VII situación de la deuda por años

4.7 Definición de las competencias y actuación de futuro de la EMVS

Como se ha indicado en el apartado de personal anteriormente tratado, la EMVS va a continuar manteniendo todas sus competencias, excepto la de promoción de viviendas, atendiendo a la situación que atraviesa el mercado inmobiliario y la carencia de financiación para la promoción.

No obstante, se considera conveniente proceder a establecer un nuevo marco de relación entre el Ayuntamiento de Madrid y la EMVS, fundamentalmente como consecuencia de la sectorización como Administración Pública que se ha realizado a esta sociedad.

En este sentido se plantea llevar a cabo una modificación estatutaria con el fin de recoger de manera expresa la condición de la sociedad como medio propio del Ayuntamiento de Madrid y la eliminación de la promoción.

Se adjunta como Anexo VIII propuesta de modificación de los Estatutos de la Sociedad en los términos indicados en el presente apartado.

4.8 Estimación de la cuenta de pérdidas y ganancias de la EMVS (2.013-2.018)

En este apartado pretende reflejarse el resultado de la actividad de la EMVS durante los próximos seis ejercicios, es decir, desde la previsión del presente ejercicio 2.013 hasta el año 2.018.

Como es de entender, se trata de una estimación que depende de un conjunto de variables imponderables en este momento, si bien se ha pretendido realizar un análisis realista de la situación con el fin de poder adoptar las medidas que se consideren más oportunas.

Se adjunta como Anexo IX la cuenta de pérdidas y ganancias, tratando de explicarse a continuación los principales parámetros que se han tenido en cuenta para su estimación:

4.8.a) Ingresos

En el apartado de ingresos correspondiente al importe neto de la cifra de negocios, se ha considerado para el cierre del presente ejercicio 2.013, un total de 111,67 millones de euros que procederían de los siguientes conceptos:

1. Venta de activos

- 48,86 millones del suelo que sería traspasado al Ayuntamiento de Madrid
- 52,91 millones correspondientes a venta de viviendas (15,42%), locales comerciales y plazas de aparcamiento, incluye igualmente la venta de Infantas, Cocheras y

Valdebebas I (03.133C). Se adjunta como Anexo X relación del total de viviendas, plazas de aparcamiento y locales titularidad de la EMVS.

2. Ingresos por alquiler

La previsión de ingreso por las viviendas que conforman el parque de alquiler de la EMVS será de 9,9 millones de euros, teniendo en cuenta la enajenación de las 18 promociones al que ya se ha hecho referencia anteriormente y la finalización de las promociones que están en ejecución en este régimen.

Para las siguientes anualidades la previsión de ventas de viviendas ha sido del 15,42% para el año 2.014 (40 millones), 20% para 2.015 (51,85 millones), 21,21% para 2.016 (55 millones), el 14,27% para el 2.017 (37 millones) y 13,66% para 2.018 (35,42 millones).

Esta previsión de ventas se hace teniendo en cuenta la complejidad que la enajenación tiene en estos momentos debido al incremento del IVA y a la desaparición de la desgravación por la compra de vivienda. No obstante, la previsión del presente ejercicio es de aproximadamente un 40 % de las ventas del año 2.012 en cuanto a número de viviendas enajenadas.

Por lo que respecta a las ventas de suelo, en el año 2.014 se estima la venta de las parcelas de Arroyo del Fresno y de la parcela número 10 del ámbito de la antigua Colonia de Nuestra Señora de los Ángeles, con unos ingresos previstos de 64,76 millones de euros.

Durante los siguientes tres ejercicios la previsión de ventas de suelo es del 9,46% en 2.015 (18,71 millones), del 12,65% en 2.016 (25,02 millones), del 18,98% en el ejercicio 2.017 (37,53 millones) y el 22,14 % en 2.018 (43,79 millones).

En cualquier caso, la previsión de las enajenaciones de suelo dependerán fundamentalmente de la situación del mercado inmobiliario y de su evolución en los próximos años.

4.8.b) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos

Se recogen en este apartado las dotaciones de suelos que se quedan en el patrimonio de la EMVS consecuencia del deterioro de su precio. En estos momentos tal previsión se hace muy compleja teniendo en cuenta la situación del mercado de suelo existente, por lo que la estimación realizada es de 6,2 millones en el presente ejercicio, de 2 millones en el año 2.014, de 1,5 millones en el año 2.015 y de 1 millón en el año 2.016.

Es necesario reiterar que cualquier variación en este apartado tendría un efecto directo en la cuenta de pérdidas y ganancias de los años analizados, siendo una cuestión que dependerá de las auditorías que anualmente se realiza de la contabilidad de esta empresa.

4.8. c) Gastos de personal

En este apartado se recoge la previsión de costes una vez aplicada la reestructuración del personal de la EMVS que se recoge en el apartado 4.2 Reestructuración de personal, con la previsión de 15,6 millones para el presente ejercicio y de 13,57 millones para las siguientes anualidades analizadas.

4.8. d) Otros gastos de explotación

En este apartado tienen especial incidencia los gastos por servicios exteriores y el pago de tributos, sin entrar en el análisis de pérdidas y deterioros por operaciones comerciales por su escasa incidencia.

La previsión de gasto para el año 2.013 es de 27,76 millones de euros destinándose 18,62 a Servicios Exteriores, fundamentalmente para los gastos de mantenimiento del patrimonio de la EMVS (mantenimiento, seguridad, gastos de comunidad, consumos, etc.), se ha incluido en esta cantidad el desmantelamiento de asentamientos ilegales por un importe de 0,83 millones de € más 0,75 millones de € de actuaciones de I+D. También se ha previsto 8 millones de € en tributos.

Estos conceptos van reduciéndose anualmente hasta llegar en el año 2.018 a un gasto de 8,5 millones, de los que 7 millones serán en el apartado de servicios exteriores como consecuencia de la reducción del parque de alquiler, la enajenación de casi todo el patrimonio destinado a la venta, salvo el que se mantenga en régimen de alquiler con esta calificación y una mejora en la gestión de los contratos de mantenimiento y de suministros así como un mayor control en los gastos derivados del mal uso del patrimonio

repercutiendo dicho coste al arrendatario. En ese ejercicio el pago de tributos se habrá reducido hasta alcanzar los 1,5 millones derivado de la finalización de las operaciones de venta (plusvalías), etc.

4.8. e) Venta de patrimonio de alquiler en 2.013

Se estima que en el presente ejercicio se formalizará la venta de las 18 promociones de alquiler ya referidas. El resultado de la operación queda reflejado en el apartado de “Deterioro y Resultado por enajenaciones del inmovilizado”, con un resultado negativo de 18 millones de euros, con una previsión de venta por un precio de 112 millones, teniendo en cuenta que su valor contable asciende a 161,67 millones a los que hay que aplicar una subvención de 31,82 millones.

4.8.f) Gastos Financieros

En este apartado se recoge el coste que anualmente paga la EMVS en concepto de intereses por los préstamos suscritos con entidades financieras. El resultado no se ve muy afectado, pese a realizarse una vez transferidos los suelos y la carga hipotecaria de los mismos al Ayuntamiento, ya que esta enajenación está prevista se realizará a finales de 2.013, por tanto, con escasa relevancia en el importe total abonado, reduciéndose exclusivamente en la parte correspondiente a la carga financiera derivada de los préstamos que gravan las promociones de alquiler cifrada aproximadamente en un millón de euros, estimándose la venta en el mes de julio de 2013.

4.8.g) Otros ingresos de explotación

Se ha dejado este apartado para el final del presente análisis por tratarse del importe que es necesario sea transferido por el Ayuntamiento de Madrid a la EMVS para equilibrar la cuenta de pérdidas y ganancias en los años 2.014 a 2.018 y para cubrir los déficit de tesorería que pudieran producirse.

Durante el ejercicio 2.013 la EMVS tendrá como otros ingresos de explotación la cantidad de 30,02 millones, destacando en esta cantidad la subvención a la explotación del Ayuntamiento que asciende a 27,40 millones (subvención a la explotación, subvención al alquiler y subvención del servicio municipal de alquiler) y 1,92 millones como otra subvención de explotación por subsidiaciones de las cuotas de los préstamos de promociones en alquiler.

La necesidad de subvención del Ayuntamiento se iría reduciendo anualmente desde los 30 millones del año 2.014, 32,85 millones en 2.015, 31,14 millones

en el año 2.016, a los 21,38 millones en el año 2.017 y 2.018, importe inferior en 10 millones de euros a las necesidades presupuestadas para el ejercicio 2.014.

En el apartado otras subvenciones de explotación la cuantía de 2.013 es de 1,92 millones, reduciéndose anualmente hasta llegar a los 300.000 euros previstos en 2.018.

Analizadas las principales variables que influyen en la cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad, se observa que el resultado de los ejercicios sería el siguiente:

- 2.013: Un resultado negativo de 36,38 millones de euros para el supuesto de ser adoptadas todas las medidas indicadas en el presente Plan de Viabilidad.
- 2.014: Con resultado positivo de 16,53 millones de euros
- 2.015, 2.016, 2.017 y 2.018: Continuando el resultado positivo con 4,78 millones, 5,97 millones, 0,76 millones y 7,79 millones para el último ejercicio analizado.

4.9 Situación Tesorería

La situación de tesorería de los seis años analizados queda recogida en el Anexo XI adjunto a este documento.

Una vez analizado en el apartado anterior los procesos y cálculo de ingresos por ventas así como los gastos generados por la actividad, es necesario analizar el cash-flow con el fin de mantener una tesorería positiva, en la medida de los posible, sin tener que recurrir al incremento de aportaciones del Ayuntamiento de Madrid, incluso como se ha indicado anteriormente con una tendencia a la reducción de estas aportaciones.

Este escenario podría verse modificado con unas necesidades de tesorería menores en el caso de aceptarse por parte de las entidades financieras la moratoria en el pago de las amortizaciones de los préstamos hipotecarios para la venta. La cantidad en la que se reducirían los pagos sería de 9,6 millones entre los años 2.014 a 2.016.

La tesorería generada por las ventas y por la reducción de gastos junto con aplazamientos de pagos a terceros posibilitaría el cumplimiento de los compromisos de pago adquiridos.

5. RESUMEN PROPUESTAS PLAN VIABILIDAD

Analizada la situación actual y efectuadas las previsiones con los principales variables explicadas a lo largo del documento, el Plan de Viabilidad se sustenta en:

- Un proceso continuo de reducción de gastos tanto de personal, como el resto de los referidos a Servicios Generales y los derivados de la Gestión del Patrimonio.
- Necesidad de realizar una transferencia de todos los suelos con carga hipotecaria al Ayuntamiento de Madrid, sin tener que compensar los 38 millones de euros que gravan los bienes de titularidad fiduciaria y que serían asumidos por el Ayuntamiento de Madrid.
- Negociación con las entidades financieras para suspender por 3 años los plazos de amortización de los préstamos que gravan las viviendas calificadas en venta.
- Suspensión de la amortización de los préstamos suscritos con el ICO, inicialmente durante el presente ejercicio.
- Condonación de la deuda contraída con el Ayuntamiento de Madrid derivada del proceso de pago a proveedores.
- Puesta en marcha de un nuevo proceso de pago a proveedores para:
 - Conseguir el pago de los proveedores que están ejecutando las obras de construcción de los edificios que se encuentran en ejecución en estos momentos.
 - Poner al día la situación de pago de todos los proveedores de la EMVS sobre los que existe un importante retraso en el pago de las facturas.

En el caso de no aprobarse el pago a proveedores o no aplicarse a las empresas públicas, sería necesario:

- Suscribir pólizas de préstamo para finalizar la construcción de las promociones en marcha.

- Iniciar un proceso de negociación en el pago al resto de proveedores.
- Conseguir un ritmo de ventas del patrimonio que quede en la EMVS según el calendario previsto.
- Mantener las aportaciones económicas del Ayuntamiento de Madrid como subvenciones a la explotación con el fin de poder equilibrar tanto la cuenta de pérdidas y ganancias y el presupuesto, como la situación de tesorería.

6. CONCLUSIONES

Se considera que a lo largo del documento, y de los Anexos que se adjuntan, ha quedado recogido un análisis que permite conocer la situación actual de la EMVS y su situación financiera en los próximos cinco años. Es importante insistir en el contenido estrictamente social del trabajo desarrollado por la EMVS y la necesidad de disponer de unos ingresos que cubran el déficit que el desarrollo de estas políticas implica.

Sin embargo, el proceso de reordenación, reestructuración de su plantilla y la continua reducción de los gastos de servicios generales y los necesarios para la gestión de su patrimonio, fundamentalmente el destinado al alquiler de los sectores más desfavorecidos, así como una mejora en el rendimiento del patrimonio alquilado hacen que las necesidades de subvención procedentes del Ayuntamiento sigan una evolución descendente.

Teniendo en cuenta el escenario presentado para su aprobación se puede considerar la viabilidad de la EMVS para el periodo analizado.