

## INFORME DE INTERVENCIÓN

Recibida en esta Intervención la documentación remitida por la **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA S.A.** para que se realice el preceptivo **CONTROL ECONÓMICO FINANCIERO DE LAS CUENTAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2016** de la citada **SOCIEDAD MIXTA**, una vez examinada la misma se informa:

Que de la documentación examinada se observa que se formulan cuentas anuales conforme establece la tercera parte del Plan General de Contabilidad aprobado por R.D. 1514/2007, de 16 de noviembre, conforme al modelo normal que comprenden 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, se acompaña también informe de gestión, no obstante lo anterior se podría haber optado por el modelo abreviado de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada por cumplir dos de las circunstancias siguientes:

❖ Para formular la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas, al menos dos de las siguientes circunstancias:

➤ Total de partidas del activo no supere los 11.400.000 euros, lo cual no cumple en las cuentas examinadas ya que asciende a 24.930.406.25 euros.

➤ Que el importe neto de la cifra anual de negocios no supere los 22,8 MM de euros, lo cual se comprueba que si que se cumple ya que asciende a 12,88 MM de euros.

➤ Y que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 250, lo cual se comprueba que también se cumple ya se informa que ha ascendido a 1 persona.

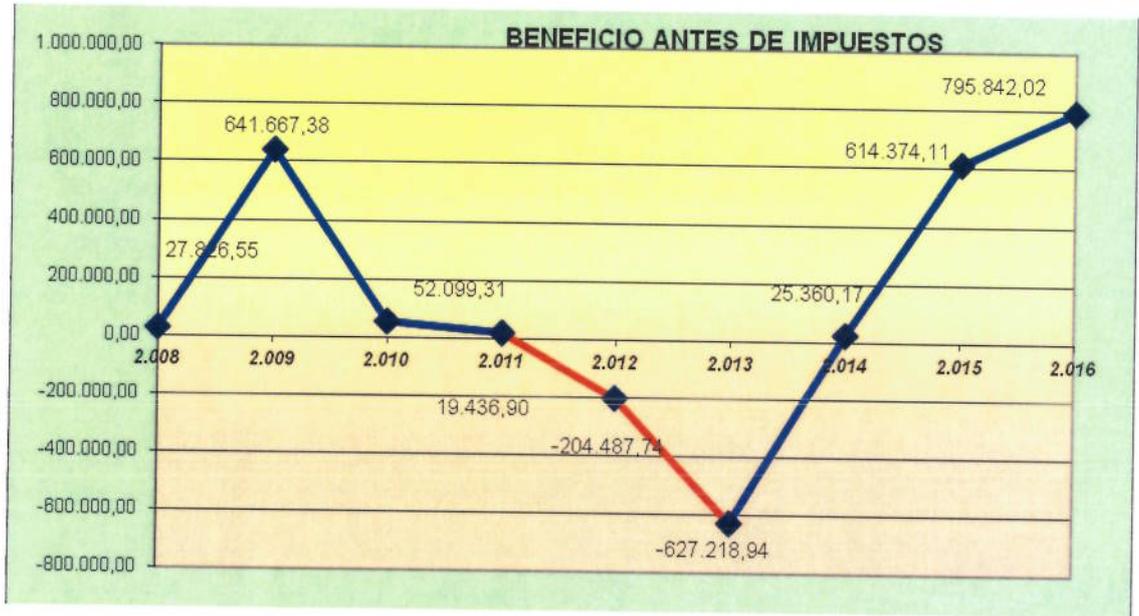
Por tanto, con la documentación aportada se puede decir que estaría completa conforme a lo regulado al respecto en el artículo 254 del citado Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, comprobándose que no se sobrepasan los límites de cifra de negocios y número de trabajadores establecidos.

Que se recuerda la imposición legal de formular las cuentas hasta del 31 de marzo (máximo tres meses desde el cierre del ejercicio), según lo dispuesto en el artículo 253 del TRLSC, lo cual se cumpliría si finalmente se formularan, al estar recogida la formulación de las cuentas en el punto tercero del Consejo de Administración a celebrar el día 31 de marzo de 2017.

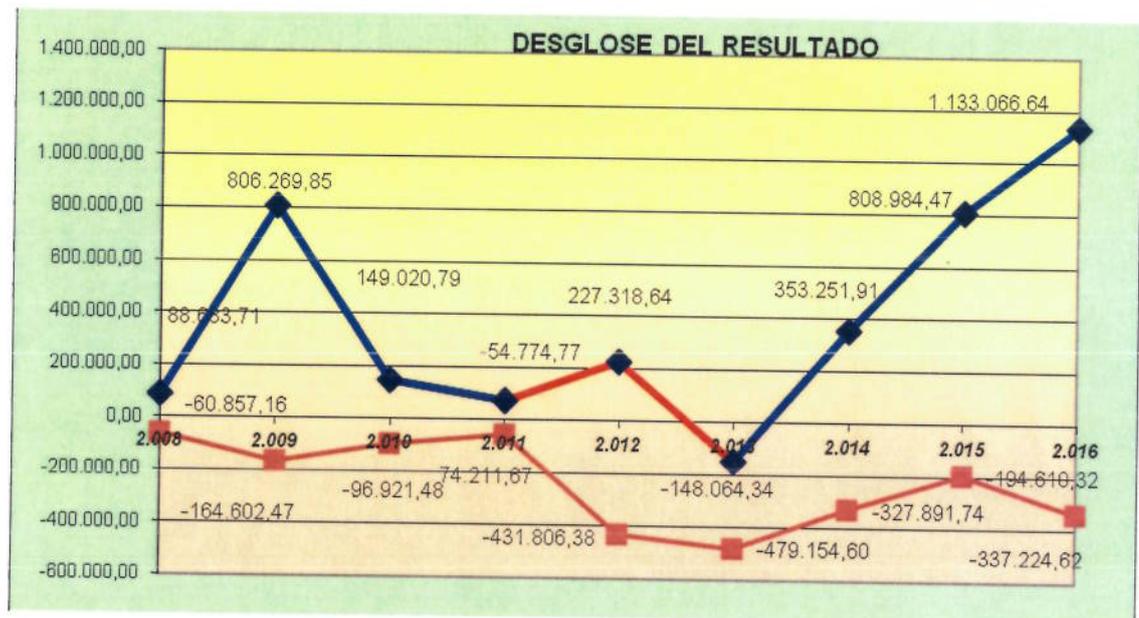
### A) ANÁLISIS DEL BENEFICIO CONTABLE DE LA SOCIEDAD.

El resultado de la Sociedad durante el ejercicio 2016, ha sido refleja un saldo **positivo**, mostrando unos beneficios después de impuestos de **637.451,212** euros, el resultado del ejercicio 2015 fue de 614.374,11.

El resultado antes de impuestos se detalla gráficamente a continuación desde el año 2008 al año 2016:



Como puede observarse la tendencia del resultado fue de caída continuada desde el ejercicio 2009 hasta el año 2013, situación que se agravó desde el año 2012 al entrar en pérdidas, existiendo en el ejercicio 2014 un cambio de tendencia y mejora en los ejercicios 2015 y 2016, originado el desarrollo de la fase del ciclo de la promoción de la parcela RC1 donde se producen los ingresos.

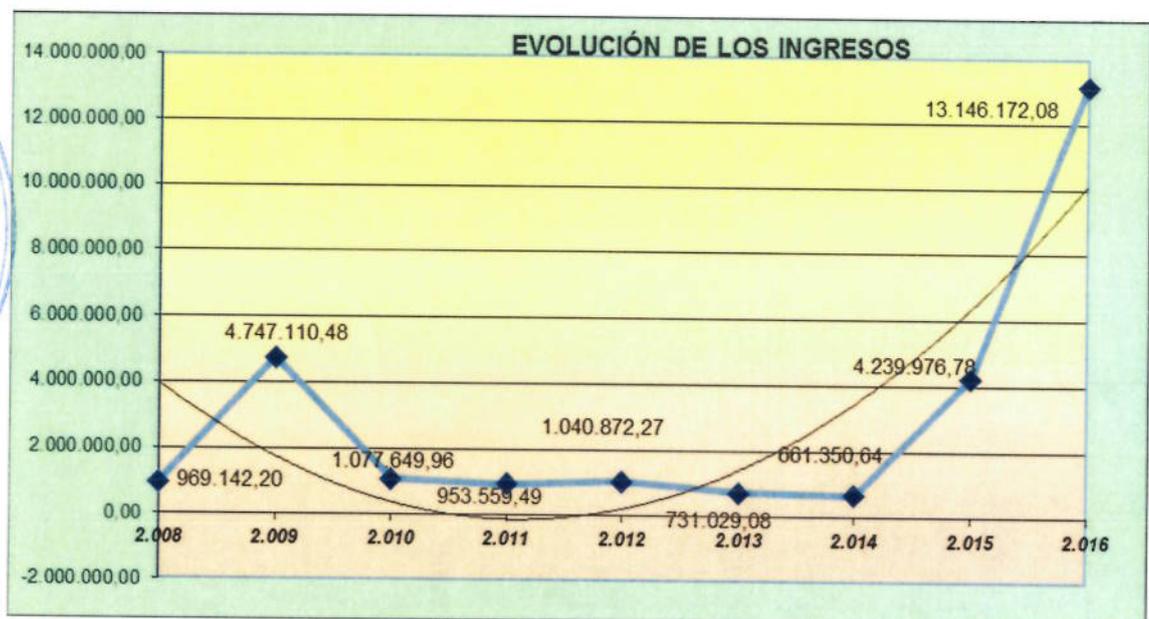


En este otro gráfico podemos apreciar, al desglosar el resultado en el de explotación (línea azul) y el financiero (línea roja), como éste último está lastrando el resultado total, siendo este negativo en todos los años.

Si realizamos la operación de dividir las deudas a largo plazo recogidas en el balance a 31 de diciembre de 2015 (2.550.589,14 euros) entre el resultado financiero (337.224,62 euros) obtenemos un ratio del 13 %. Comparando este porcentaje con la financiación que se puede obtener en la actualidad el coste financiero es considerablemente elevado. Mayor es el ratio si utilizamos la magnitud de gastos financieros derivados de deudas con terceros (486.320,58 euros) y las deudas a largo plazo ya citadas, alcanzando el 19,1 %.

### B) ANÁLISIS DE LOS INGRESOS DE LA SOCIEDAD.

Los datos de los ingresos para la serie histórica del año 2008 al año 2016 y la tendencia polinómica, son los siguientes:



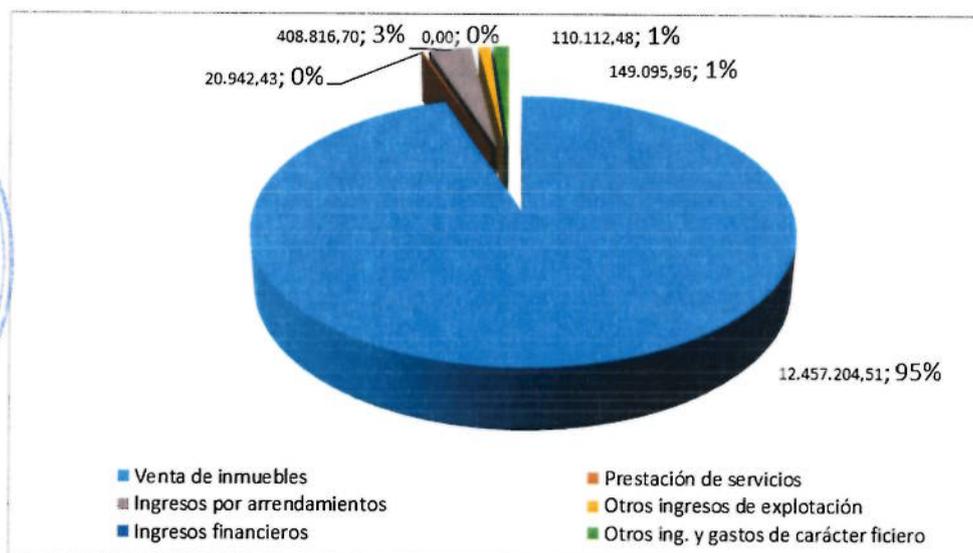
Como se puede observar en el gráfico anterior la evolución de los ingresos, en el periodo 2010 al 2014 están en torno a 1 MM de euros y cuando finaliza la promoción se produce el pico de ingresos por la venta de inmuebles.

Los datos cuantitativos de los ingresos de los últimos años diferenciando entre la cifra de negocios (12,8 MM de euros en 2016) y el total de los mismos (13,1 MM de euros en 2016), son los siguientes:

CONCEPTO	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016
Venta de inmuebles	252.023,83	0,00	2.066,12	3.268.800,00	12.457.204,51
Prestación de servicios	51.263,82	57.015,76	51.587,20	46.000,65	20.942,43
Ingresos por arrendamientos	504.339,05	503.216,26	462.910,84	415.749,92	408.816,70
<b>Cifra de negocios</b>	<b>807.626,70</b>	<b>560.232,02</b>	<b>516.564,16</b>	<b>3.730.550,57</b>	<b>12.886.963,64</b>
Otros ingresos de explotación	220.348,00	170.327,20	144.672,91	111.054,78	110.112,48
Ingresos financieros	12.897,57	469,86	113,57	18,42	0,00
Otros ing. y gastos de carácter ficiero				398.353,01	149.095,96
<b>Total Ingresos</b>	<b>1.040.872,27</b>	<b>731.029,08</b>	<b>661.350,64</b>	<b>4.239.976,78</b>	<b>13.146.172,08</b>

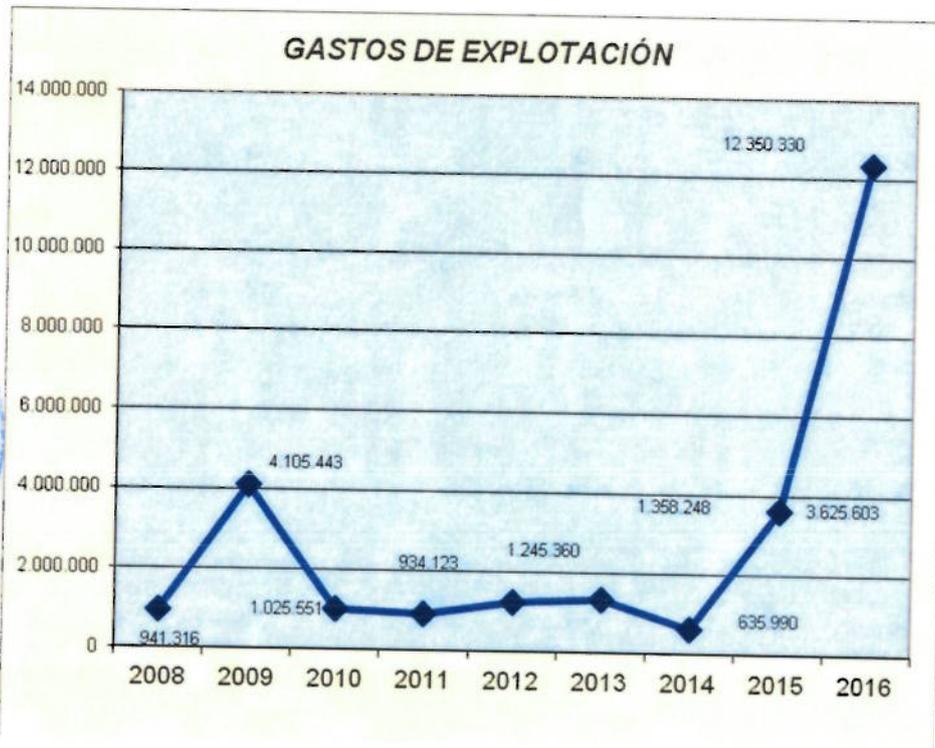
En el ejercicio 2016 los ingresos por venta de inmuebles han alcanzado la cifra de 12,4 MM de euros que comparándola con el ejercicio 2015 (y en años anteriores) es muy relevante, originado como ya se ha dicho por la venta de inmuebles (nota 1 al punto 12 de la Memoria). Con respecto a los otros componentes de la cifra de negocios, esto es los ingresos por arrendamientos y la prestación de servicios han caído ligeramente con respecto a ejercicios anteriores, al igual que otros ingresos de explotación, los ingresos financieros no son relevantes, siendo en este ejercicio 0 eros. Con relación a otros ingresos de carácter financiero corresponde a incorporación al activo de gastos financieros

A continuación se presenta gráficamente lo dicho anteriormente, con los montantes y porcentajes de cada uno de los ingresos con respecto al total.



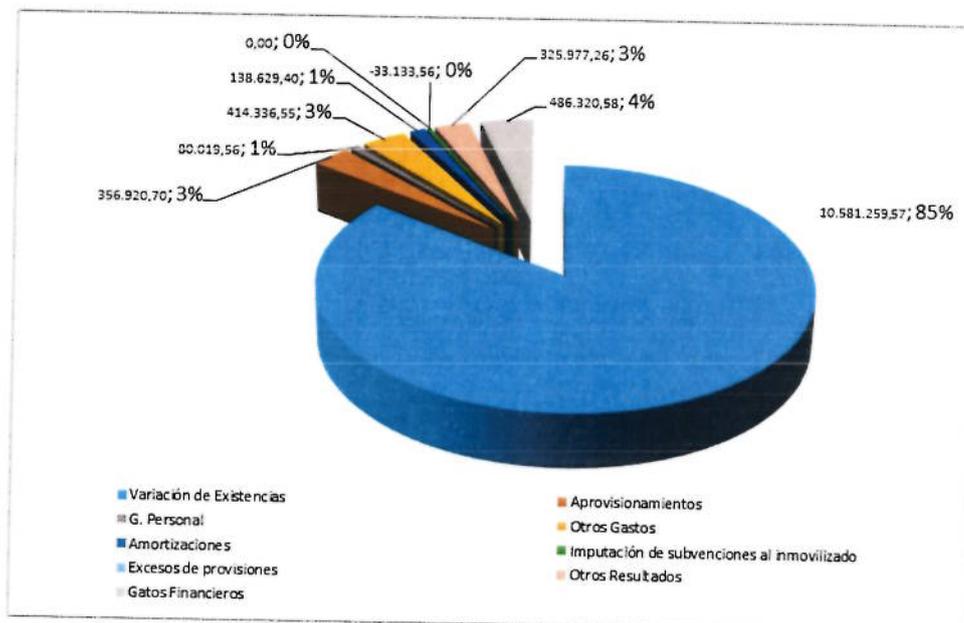
### C) ANÁLISIS DE LOS GASTOS DE LA SOCIEDAD.

El análisis de las cuentas de la sociedad se ha de completar con un examen de sus gastos, el siguiente gráfico nos muestra la tendencia ligeramente alcista de los gastos de explotación desde el año 2010 hasta 2013, en estos años sin embargo no se produce venta de inmuebles, es decir, denota la no existencia de una política de contención de los mismos. El incremento desmesurado de los gastos de los años 2009, 2015 y 2016, que destaca sobre el resto de la serie, corresponde con un incremento igualmente de los ingresos por venta de inmuebles. La disminución de los gastos del ejercicio 2014, están acordes con la también disminución de los ingresos.



En todo caso, como ya se dijo en años anteriores por la Intervención Municipal en sus informes sobre las cuentas de los correspondientes ejercicios, que lo normal de una empresa en este sector, es acompañar los gastos de las promociones a lo largo de un plan estratégico de varios años, con la venta de los inmuebles, con el objeto de que el resultado de cada ejercicio no se vea afectado por las fluctuaciones de venta del mercado, si bien, es cierto que la situación de escasez de financiación pesa para hacer nuevas viviendas.

A continuación se presenta gráficamente cada gasto con su cuantía y el porcentaje que representa con respecto al total:

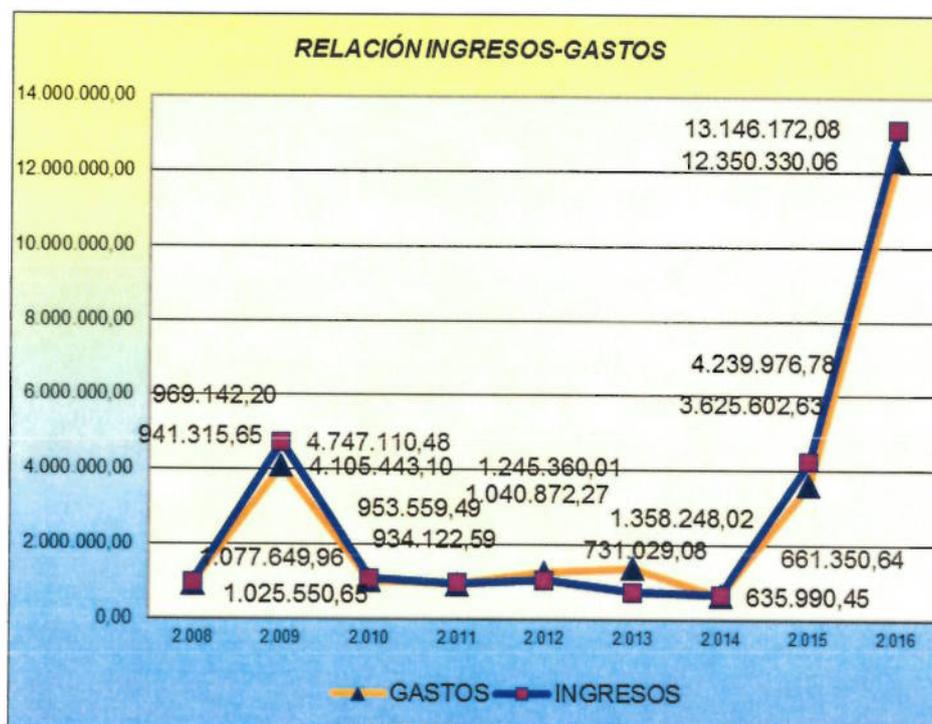


El siguiente cuadro recoge los importes de los gastos de los ejercicios 2015-2016 y su variación porcentual.

CONCEPTO	2.015	2.016	VARIACIÓN %
Variación de existencias ptos. terminados y en curso	-2.897.174,52	10.581.259,57	465%
Aprovisionamientos	4.920.218,14	356.920,70	-93%
Gastos de personal	78.604,20	80.019,56	2%
Servicios Exteriores	416.754,88	262.760,03	-37%
Tributos	242.751,39	61.648,11	-75%
Perdidas, deterioro y variación de provisiones	131.058,08	89.928,41	-31%
Amortizaciones	138.629,40	138.629,40	0%
Imputación Subvenc. Inmovilizado	-33.133,56	-33.133,56	0%
Otros resultados	34.912,87	325.977,26	834%
Gastos financieros	592.981,75	486.320,58	-18%
<b>TOTAL</b>	<b>3.625.602,63</b>	<b>12.350.330,06</b>	<b>241%</b>

El principal gasto corresponde a la variación de existencias de productos terminados y en curso.

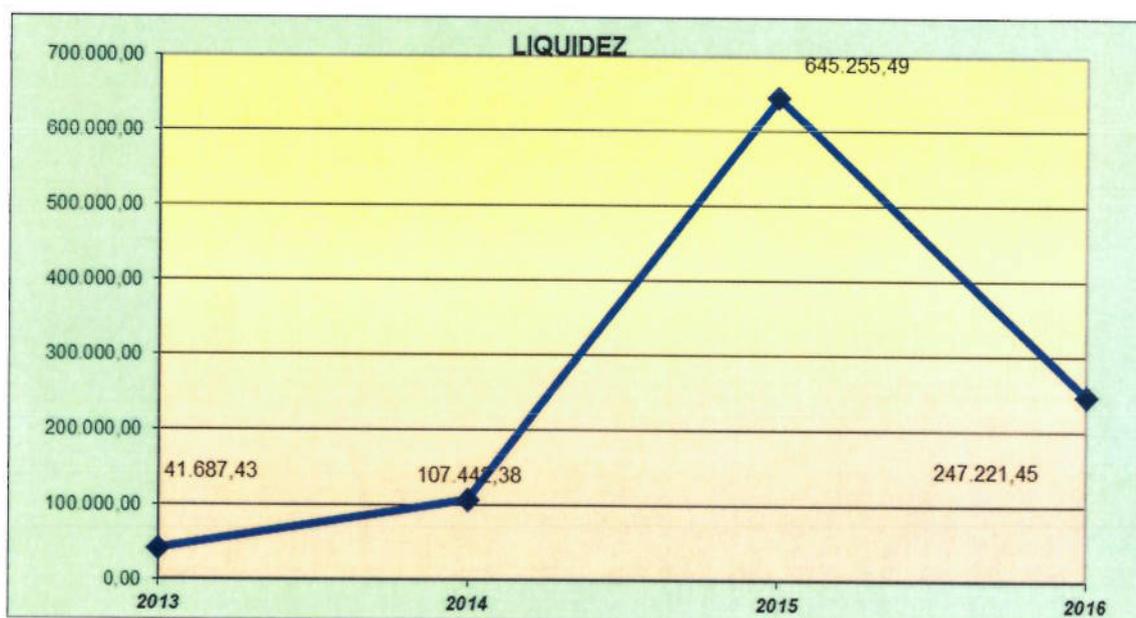
El siguiente gráfico muestra la brecha existente entre los ingresos y los gastos de explotación del año 2011 hasta el 2013 y la confluencia en los periodos de venta de promociones 2008-2009 y 2014-2015-16, como ya se ha dicho anteriormente:



**D) ANÁLISIS DE LA LIQUIDEZ DE LA SOCIEDAD.**

De los datos reflejados en el balance se observa una disminución en el efectivo, que ha pasado de 645.255,49 euros a 31 de diciembre de 2015 a 247.221,45 euros en el año 2016, a continuación se presentan los datos de los últimos cuatro años.

AÑO	2013	2014	2015	2016
Total efectivo	41.687,43	107.442,38	645.255,49	247.221,45



**E) OTROS ASPECTOS RELEVANTES:**

No se acompaña un borrador de informe de auditoría por escrito en el que se comunique a los Consejeros si las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio y la situación financiera de la sociedad.

Dado que la empresa, siguiendo los criterios tanto del SEC-95 como del SEC-2010, quedaría adscrita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, y ha tenido según esta formulación resultados positivos durante el año 2016 y 2015, la sociedad no está en desequilibrio de conformidad con lo establecido en la disposición adicional novena de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.

Se formulan las siguientes **alegaciones**:

1.- Figura en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, en la cuenta de tributos, un importe de 61.648,11 euros y en el punto 11 de la memoria no figura ninguna referencia a deuda tributaria local. Según figura en el servicio de Recaudación Municipal del Ayuntamiento de Alcalá de Henares el siguiente desglose de deuda tributaria:

- Voluntaria: 79.413,02 euros.
- Ejecutiva: 658.708,92 euros.

Esta deuda si no ha sido recogida en las cuentas anuales de la sociedad, supone la existencia de efectos directos sobre el resultado del ejercicio, disminuyéndolo vía provisiones.

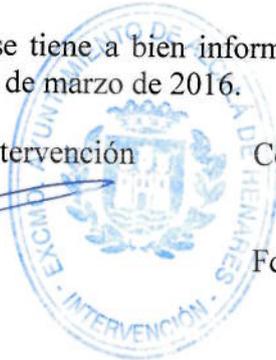
2.- Igualmente, no se tiene constancia de la dotación provisional sobre la Sentencia recaída en contra en el año 2016 correspondiente al Mesón de las Moreras y que el Ayuntamiento ha abonado por cuenta de la EMV en el importe total de 698.318,93 euros y que incide directamente en el resultado del ejercicio.

En virtud de lo anterior podría correr el riesgo de que no se recoja la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad y por tanto no deberían formularse las cuentas en los términos presentados a los Consejeros, sin completarse con el borrador de informe de auditoría.

Es todo lo que se tiene a bien informar, a la vista de la información presentada, en Alcalá de Henares a 30 de marzo de 2016.

El Jefe de Servicio de Intervención

Manuel León Herrera



Conforme el Interventor General Municipal.

Fdo.: Ernesto Sanz Álvaro.

D.<sup>a</sup> OLGA GARCÍA SÁNCHEZ  
VICEPRESIDENTE DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA