

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 2014 de la citada SOCIEDAD MIXTA**, una vez examinada la misma se informa:

Que de la documentación examinada se observa que se formulan cuentas anuales abreviadas, para lo cual y teniendo en cuenta lo señalado en la norma 4ª de la tercera parte del Plan General de Contabilidad aprobado por RD 1514/2007, de 16 de noviembre, se han de dar los siguientes requisitos, recogidos igualmente en los artículos 257 y 258 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital:

- ❖ Para formular balance, estados de cambios en el patrimonio neto y memoria abreviados, al menos dos de las siguientes circunstancias:
 - Total de partidas del activo no supere los 2,8 MM de euros, lo cual no se cumple en las cuentas examinadas ya que asciende a 30,83 MM de euros.
 - Que el importe neto de la cifra anual de negocios no supere los 5,7 MM de euros, lo cual se comprueba que si que se cumple ya que según el apartado 13.1 de la memoria y lo reflejado en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada han ascendido a 0,51 MM de euros.
 - Y que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 50, lo cual se comprueba que también se cumple ya que según el apartado 18.1 de la memoria ha ascendido a 1.
- ❖ Para formular la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas, al menos dos de las siguientes circunstancias:
 - Total de partidas del activo no supere los 11,4 MM de euros, lo cual no cumple en las cuentas examinadas ya que asciende a 30,83 MM de 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 0,51 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 que tal y como se acaba de señalar se informa que han ascendido a 1 personas.

La documentación que se presenta para su formulación es la siguiente:

- ✓ Un Balance de Situación Abreviado
- ✓ Una cuenta de Pérdidas y Ganancias abreviada,

- ✓ Un Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Abreviado.
- ✓ Memoria abreviada

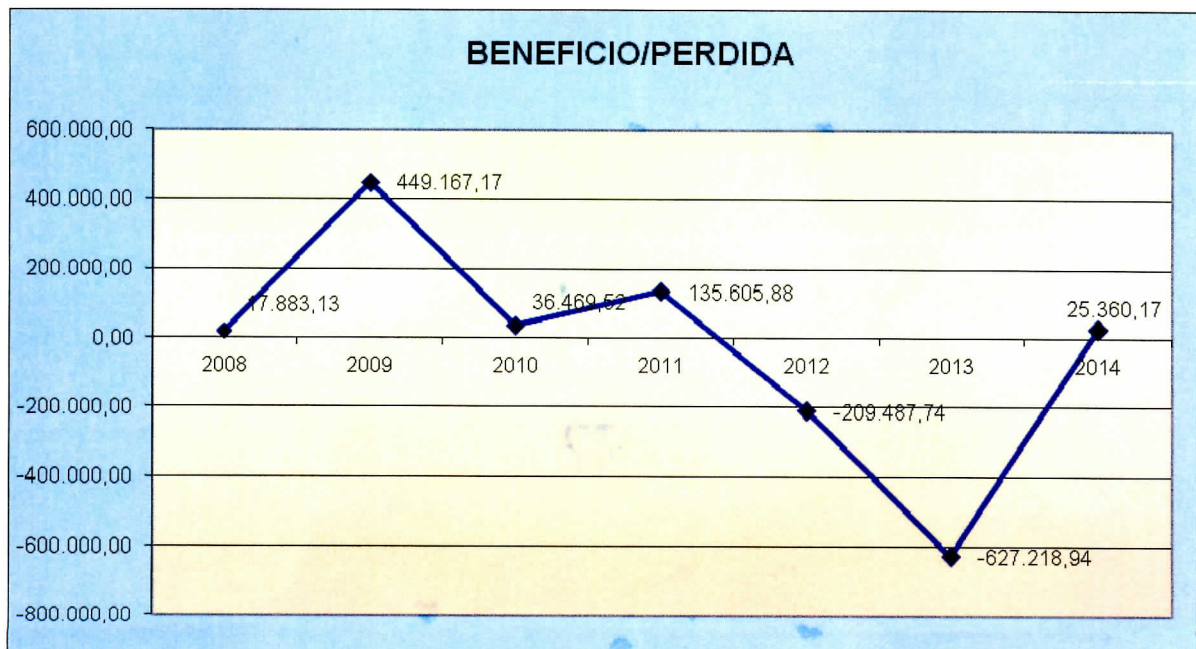
Por tanto, con la documentación aportada se puede decir que estaría completa conforme a lo regulado al respecto en el artículo 254 del citado Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, comprobándose que no se sobrepasan los límites de cifra de negocios y número de trabajadores establecidos.

Que se recuerda la imposición legal de formular las cuentas antes del próximo 31 de marzo, según lo dispuesto en el artículo 253 del TRLSC, lo cual se cumpliría si se formulan el próximo 31 de marzo tal y como se ha convocado el Consejo de Administración.

A) ANÁLISIS DEL BENEFICIO CONTABLE DE LA SOCIEDAD.

El resultado de la Sociedad durante el ejercicio 2014, ha sido **positivo**, mostrando unos beneficios antes de impuestos de **25.360,17** euros.

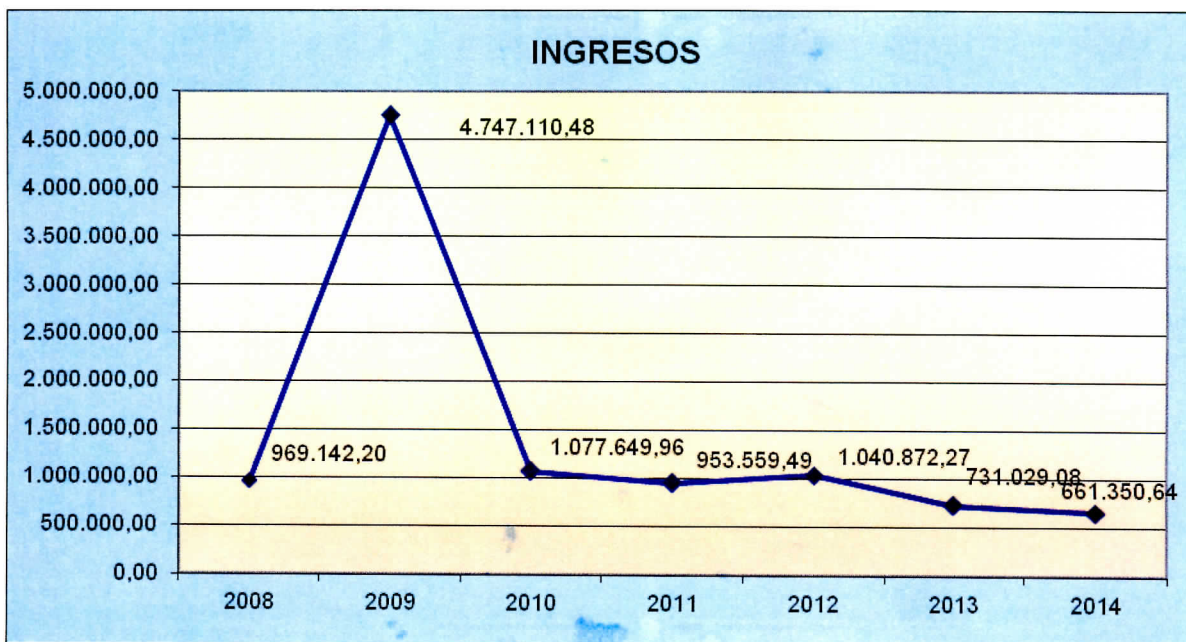
Dicha cifra puede valorarse como positiva no solo en un contexto de recesión económica general y en particular del sector como la que sufre la economía española en su conjunto, sino puesta en relación con el resultado negativo del ejercicio 2013.



Como puede observarse la tendencia del resultado es de caída continuada desde el ejercicio 2011, situación que se ha agravado desde el año 2012 al entrar en pérdidas, existiendo en el ejercicio 2014 un cambio de tendencia.

C) ANÁLISIS DE LOS INGRESOS DE LA SOCIEDAD.

Los datos de los ingresos para la serie histórica del año 2008 al año 2014, son los siguientes:

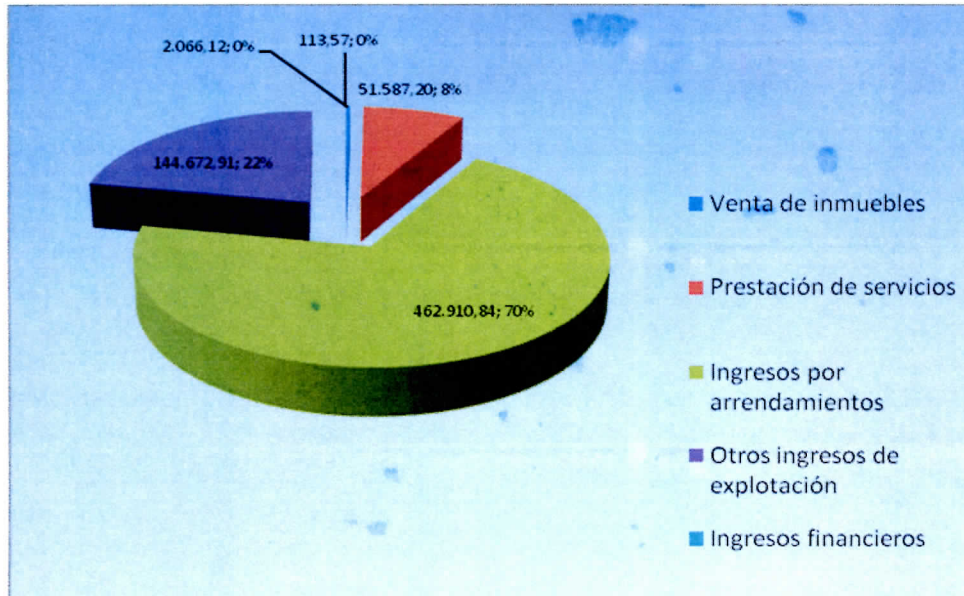


Como se puede observar la tendencia de los ingresos venía siendo hasta el año 2012 de estabilidad, en torno a 1 millón de euros, salvo la excepción del ejercicio 2009 ocasionado por la venta de inmuebles. A partir del ejercicio 2013 se ha roto esa tendencia, en el año 2014 se produce una disminución de los ingresos, en torno a un 9,53% respecto de los del ejercicio anterior.

Los datos cuantitativos son los siguientes:

CONCEPTO	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014
Venta de inmuebles		3.935.291,00	160.693,50	0,00	252.023,83	0,00	2.066,12
Prestación de servicios	56.607,67	56.165,52	57.250,02	56.609,45	51.263,82	57.015,76	51.587,20
Ingresos por arrendamientos	445.558,73	463.504,90	460.172,82	488.988,12	504.339,05	503.216,26	462.910,84
Cifra de negocios	502.166,40	4.454.961,42	678.116,34	545.597,57	807.626,70	560.232,02	516.564,16
Otros ingresos de explotación	379.213,66	267.671,75	397.869,72	386.508,74	220.348,00	170.327,20	144.672,91
Ingresos financieros	87.762,14	24.477,31	1.663,90	21.453,18	12.897,57	469,86	113,57
Total Ingresos	969.142,20	4.747.110,48	1.077.649,96	953.559,49	1.040.872,27	731.029,08	661.350,64

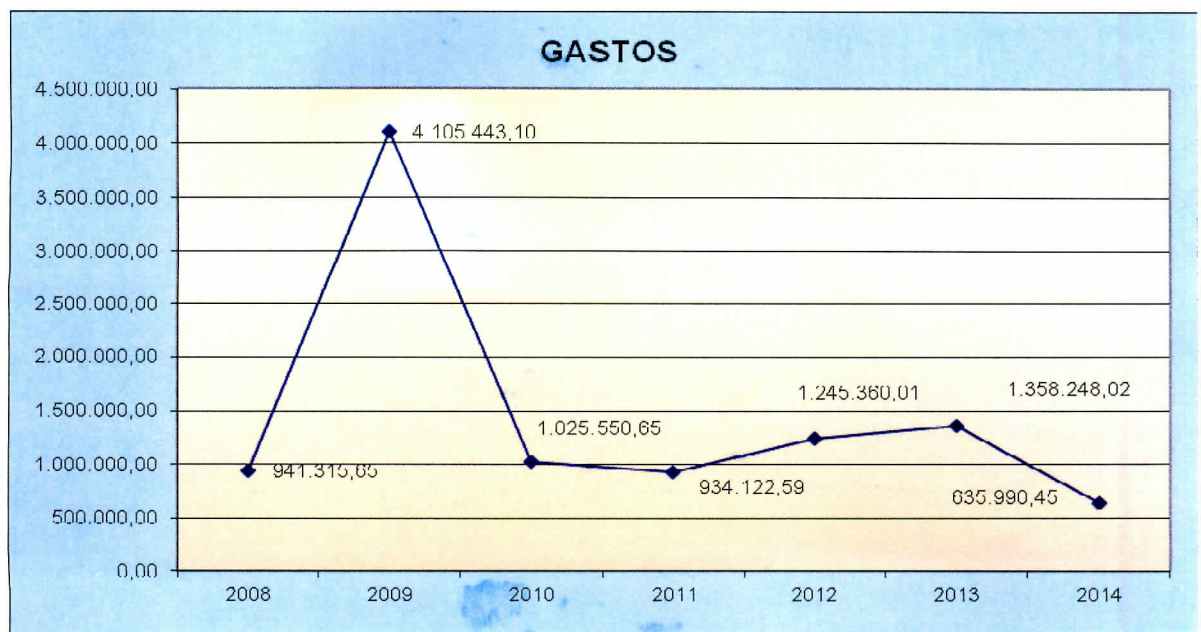
En el ejercicio 2014, los ingresos por venta de inmuebles han sido escasos. Se mantienen los ingresos por prestación de servicios y caen los ingresos por arrendamiento de inmuebles a niveles de 2010, a pesar de ser el principal de los componentes de la cifra de negocios, mientras que como ya se ha comentado la venta de inmuebles es el menor importe junto con los ingresos financieros. Esto se puede apreciar en el siguiente gráfico:



Hecho relevante es que el Consejo de Administración del día 9 de noviembre de 2013, decidió poner en venta dos edificios de alquiler con el objetivo de solucionar los problemas de liquidez, pero se quedó desierto el concurso. Como alternativa se está trabajando en la posibilidad de llevar a cabo una operación con el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares consistente en permutar viviendas protegidas y un local con una parcela municipal y su posterior venta. Ello conduce a que sin la existencia de ingresos a corto plazo, no hay viabilidad de la sociedad a corto plazo, pero puede solventar las necesidades de tesorería a corto plazo.

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 costes:

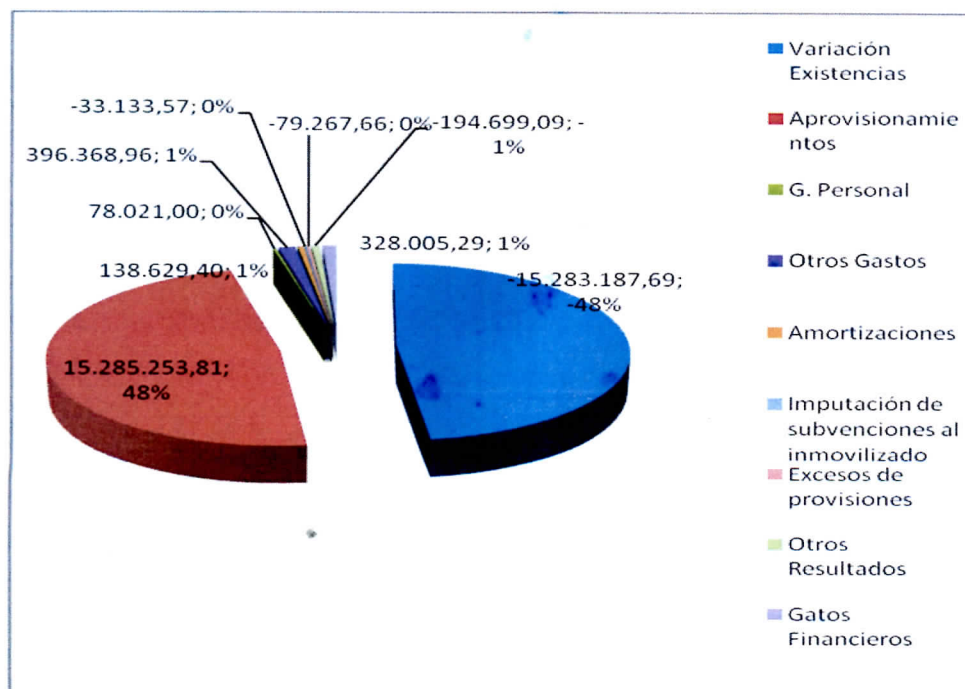


El presente gráfico nos muestra la tendencia alcista de los gastos de explotación desde el año 2010 hasta 2013, es decir, denota la no existencia de una política de contención de los mismos. El incremento desmesurado de los gastos del año 2009, que destaca sobre el resto de la serie, corresponde con 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 el año 2013 por la Intervención Municipal en su informe sobre las cuentas del ejercicio 2013, 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 crisis del sector y la nula posibilidad de financiación para hacer nuevas viviendas.

El análisis de los gastos por componentes nos resalta principalmente dos partidas de gasto, la primera es la de variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación con signo negativo, pero que se podría reflejarse con signo positivo en ingresos, lo que no afectaría al resultado. En cuanto a la segunda cuenta que es la de aprovisionamientos corresponde a reclasificaciones de inmovilizado a existencias que como ejemplo se puede citar al cambiar el uso de edificios al previsto, notas 5, 8 y 13 de la memoria.

En cuanto a la cuenta denominada "Otros Gastos de Explotación" que representa en el año 2014 tan solo un 1 % del total. Los componentes de esta cuenta son conservación y mantenimiento, servicios exteriores, suministros, seguros, Comparativamente con el ejercicio anterior ha disminuido el gasto en un 26,2 %.



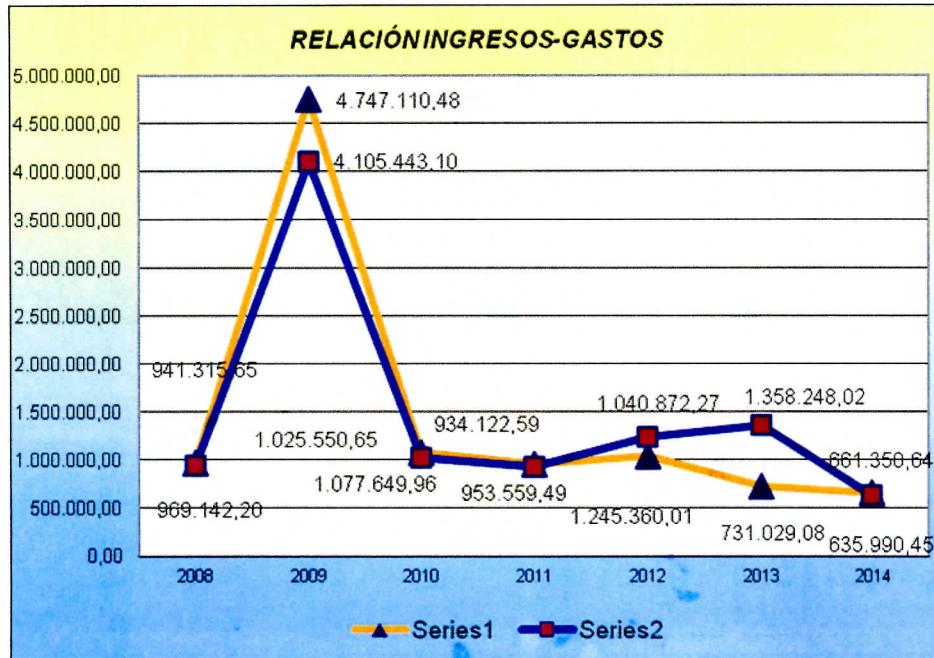
La cuantificación de los gastos por componentes del mismo y para el periodo correspondiente a los años 2008 a 2014 son los siguientes:

GASTOS

CONCEPTO	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014
En curso P 1B S35	459.342,70	-4.147.800,75	0,00				
En curso Ap. Jose Serrano	110.246,88	129.971,00	119.061,38	1.902.639,62	491.271,72	26.037,87	
En curso P RC 3 Espart. Norte		230.192,69	39.293,26	44.114,59	-217.554,46	-96.046,08	
Construidos PIB S35		229.137,87	-157.632,84		234.197,28		
Variac. Prom. en Curso P RC1 1º FASE					175.776,59	162.399,08	5.932.414,20
Variac. Prom. en Curso P RC1 2º FASE					2.027,13	132.977,38	4.393.743,57
Variac. Prom. Curso Aparc. J. de Austria					-71.505,03	-2.027,13	
V. Edidfcios Construidos Complutum							4.959.096,04
V. Edidfcios Construidos P 1B					-274.735,63		
Deeterioro Edidfcios Construidos P 80							-12.036,32
V. Edidfcios Construidos P 80						-9.970,20	9.970,20
Variación de existencias ptos terminados y en curso	569.589,58	-3.558.499,19	721,80	1.946.754,21	339.477,60	213.370,92	15.283.187,69
CONCEPTO	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014
Edificios adquiridos	-621.958,89	-897.940,51	-390.108,18	-460.966,38	-344.692,80	-677.053,65	-176.309,54
Suelo					-8.628.084,00		
En curso	-569.664,56	-354.651,27	-154.771,36	-1.967.980,53	-696.849,69	-322.459,37	-1.698.073,77
Inmovilizado Traspasado a Existencias							-4.959.096,04
Variac. Exist. en Edificios Adquiridos	621.958,89	897.940,51	390.108,18	460.966,38	344.692,80	677.053,65	176.309,54
Variacion de existencias Suelo					8.628.084,00		-8.628.084,00
Aprovisionamientos	-569.664,56	-354.651,27	-154.771,36	-1.967.980,53	-696.849,69	-322.459,37	-15.285.253,81
Sueldos y Salarios	-72.079,46	-66.123,21	-66.549,69	-63.505,43	-59.547,62	-62.698,70	-63.367,80
Seguros Sociales	-15.230,41	-12.177,12	-12.107,40	-12.229,25	-12.351,52	-12.969,72	-13.618,20
Otros Gastos Sociales	-7.245,00	-3.105,00	-3.933,00	-2.484,00	-3.312,00	-1.863,00	-1.035,00
Gastos de personal	-94.554,87	-81.405,33	-82.590,09	-78.218,68	-75.211,14	-77.531,42	-78.021,00
Reparaciones y conservacion	-144.946,58	-65.938,77	-98.162,59	-80.375,22	-49.066,12	-34.575,83	-26.241,85
Servicios profesionales	-447.952,44	-394.679,84	-387.664,79	-381.409,03	-233.189,88	-190.624,60	-146.766,35
Seguros	-6.095,45	-6.105,94	-6.152,65	-6.243,68	-2.766,19	-1.012,95	-3.034,21
Servicios bancarios	-11.819,88	-8.130,64	-9.806,95	-9.762,60	-38.371,70	-10.784,30	-12.504,98
Publicidad, proganda	-8.177,26	-16.882,14	-14.316,46	-16.694,83	-381,42	-459,00	-2.426,27
Suministros	-5.097,36	-6.180,18	-6.636,39	-7.272,33	-7.768,58	-9.137,03	-9.096,77
Otros Servicios	-156.544,45	-83.393,06	-100.483,08	-74.026,11	-69.603,22	-212.612,55	-93.667,47
Otros tributos	-116.658,56	-58.502,91	-46.969,19	-53.480,58	-52.616,78	-57.810,68	-60.711,40
Perdidas por creditos incobrables	-4.312,97	-112,40	-18.286,49	-24.463,83	-48.168,66	-25.881,76	
Otras pérdidas por gestión corriente	-10.498,61	0,00	-611,39				
Perdidas por derioro de creditos incob.	7.818,29	-20.200,66	-21.491,65	-31.952,79	-70.210,08	-34.985,58	-52.303,10
Reversión del deterioro de creditos comerciales	212.211,79	7.500,43	29.668,57	32.898,06	61.883,79	40.506,83	10.383,44
Otros gastos de explotacion	-692.073,48	-652.626,11	-680.913,06	-652.782,94	-510.258,84	-537.377,45	-396.368,96
Amortizaciones	-138.781,98	-138.629,40	-138.629,40	-138.629,41	-138.629,40	-138.629,40	-138.629,40
Imputación Subvenc. Inmovilizado	136.353,56	138.542,00	33.133,56	33.133,58	33.133,56	33.133,56	33.133,57
Excesos de provisiones		1.023.753,45	44.123,00		247.407,23		79.267,66
Otros resultados	-3.564,60	-292.847,47	51.960,28	-170,87	274,62	-49.130,40	194.699,09
Gastos financieros	-148.619,30	-189.079,78	-98.585,38	-76.227,95	-444.703,95	-479.624,46	-328.005,29
Total Gastos	-941.315,65	-4.105.443,10	-1.025.550,65	-934.122,59	-1.245.360,01	-1.358.248,02	-635.990,45

Como se puede apreciar en el "Total de Gastos" permite comprobar el decremento producido en el año 2014 con respecto a todos los ejercicios anteriores.

El siguiente gráfico muestra la brecha existente entre los ingresos y los gastos de explotación a partir del año 2011 hasta el 2013 y la confluencia en el año 2014, como ya se ha dicho anteriormente:



D) ANÁLISIS DE LA LIQUIDEZ DE LA SOCIEDAD.

De los datos reflejados en el balance se observa un aumento en el efectivo, que ha pasado de 41.687,43 euros en 2012 a 107.442,38 euros a 31 de diciembre de 2014, importe que se considera suficiente para atender tan solo a dos mensualidades.

Si bien las inversiones a corto plazo han disminuido de 636.836,00 a 306.553,00 euros en el año 2014 con respecto a 2013, en realidad su principal componente por importe de 219.406 euros son fondos inmovilizados, cuyo origen son depósitos de promociones.

E) OTROS ASPECTOS RELEVANTES:

Se acompaña por la firma de Auditores “Audi-Trust” un informe escrito en el que se comunica a los Consejeros de que las cuentas expresan la imagen fiel del patrimonio y de 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 resultados positivos durante el año 2014 pero no en el 2013, 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.

Es todo lo que se tiene a bien informar, a la vista de la información presentada, en Alcalá de Henares a 31 de marzo de 2015.

El Jefe de Servicio de Intervención

Conforme el Interventor General Municipal.

67 uyManuel León Herrera

Fdo.: Ernesto Sanz Álvaro..