

## 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 2015** de la citada **SOCIEDAD MIXTA**, una vez examinada la misma se informa:

Que la Formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2015 de la Empresa Municipal de la Vivienda, figura en los Consejos en los puntos tercero del Consejo de Administración celebrado el día 16 de junio de 2.016 y segundo del Consejo de Administración celebrado el día 9 de agosto de 2016, mientras que en el primero no se formularon, en el segundo si lo fueron una vez que se presentó a los Consejeros un informe previo de auditoría del ejercicio 2015.

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 33,86 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 la cuenta de resultados el importe de la cifra de negocios asciende a la cantidad de 3,73 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 17.1 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 33,86 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 3,73 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:

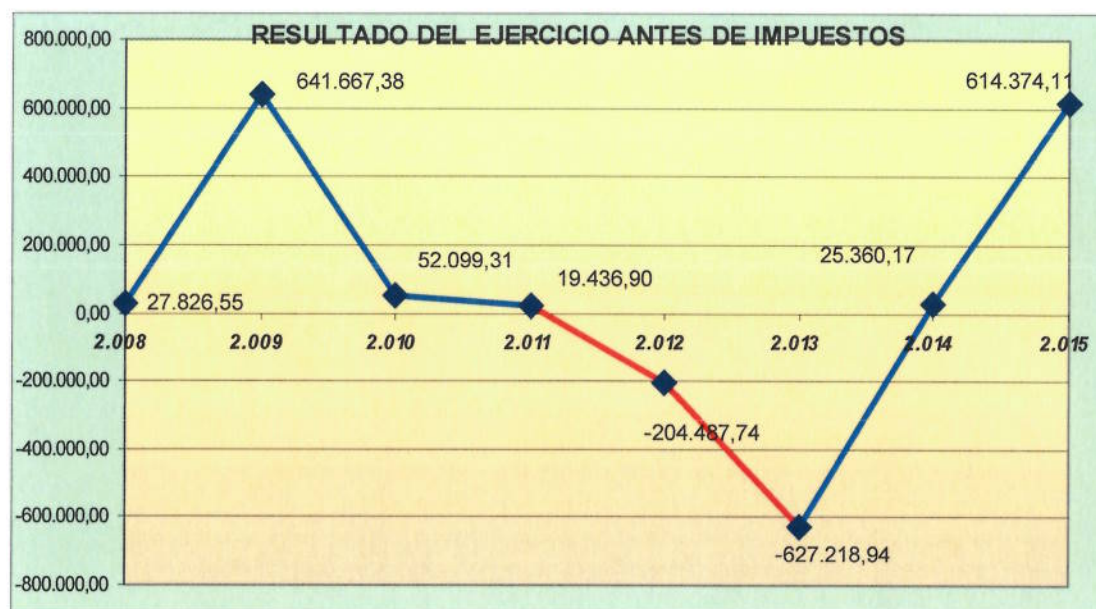
- ✓ Un Balance de Situación Abreviado
- ✓ Una cuenta de Perdidas y Ganancias abreviada,
- ✓ Un Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Abreviado.
- ✓ Memoria abreviada

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 31 de marzo, según lo dispuesto en el artículo 253 del TRLSC, **lo cual no se ha cumplido.**

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

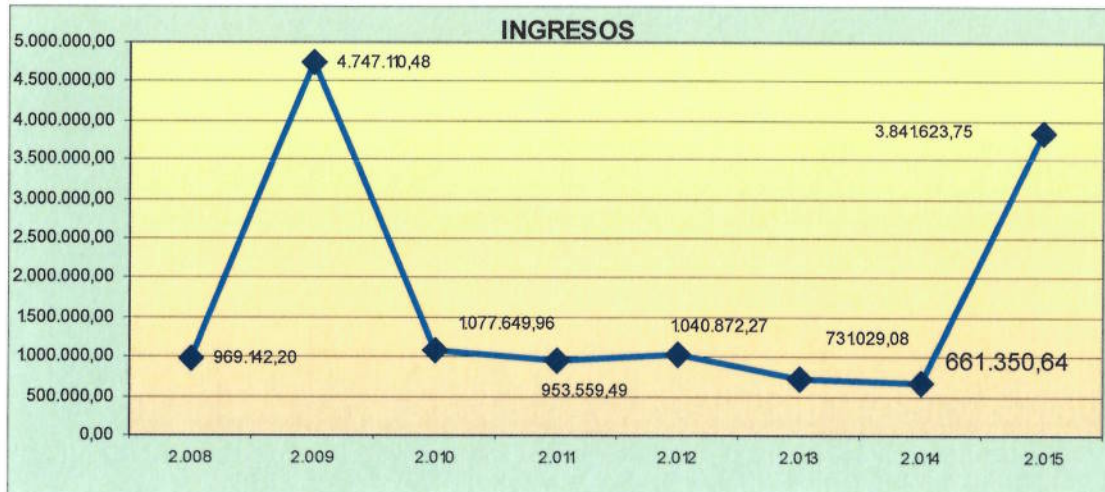
El resultado de la Sociedad durante el ejercicio 2015, ha sido **positivo**, mostrando unos beneficios antes de impuestos de **614.374,13** euros, dicha cifra puede valorarse como positiva si la comparamos con el resultado del ejercicio 2014 que fue de **25.360,17 €**.



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 y mejora en este ejercicio 2015, originado por la ligera recuperación del sector, pero sobre todo por el comienzo de la fase del ciclo de la promoción de la promoción RC1 donde se producen los ingresos.

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

Los datos de los ingresos para la serie histórica del año 2008 al año 2015, son los siguientes:



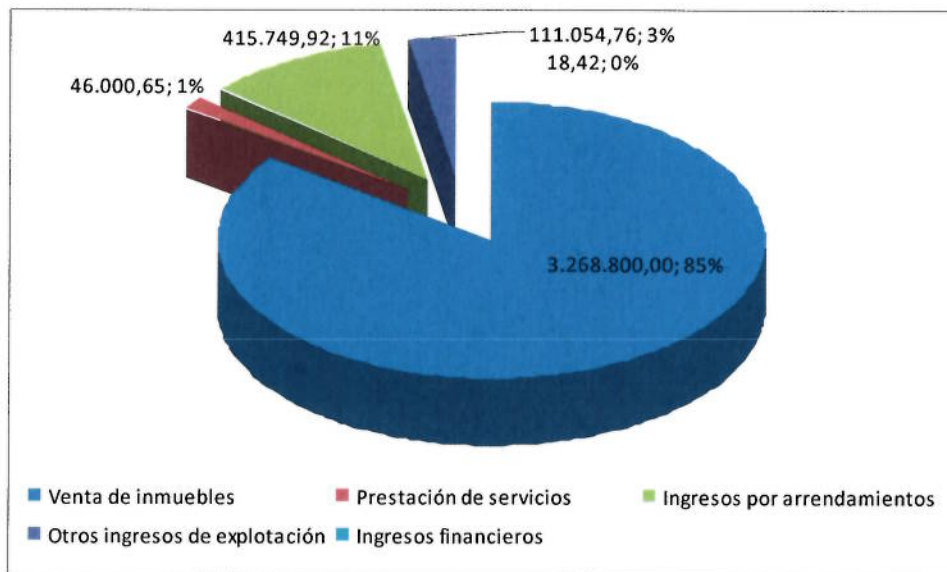
Como se puede observar la tendencia de los ingresos es la de durante un periodo de tiempo de entorno a tres años (donde se realiza la promoción), los ingresos están en torno a 1 MM de euros y cuando finaliza la promoción se produce el pido de ingresos por la venta de inmuebles.

Los datos cuantitativos de los ingresos diferenciando entre la cifra de negocios (3,7 MM de euros) y el total de los mismos (3,8 MM de euros), son los siguientes:

| CONCEPTO                      | 2.008             | 2.009               | 2.010               | 2.011             | 2.012               | 2.013             | 2.014             | 2.015               |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| Venta de inmuebles            |                   | 3.935.291,00        | 160.693,50          | 0,00              | 252.023,83          | 0,00              | 2.066,12          | 3.268.800,00        |
| Prestación de servicios       | 56.607,67         | 56.165,52           | 57.250,02           | 56.609,45         | 51.263,82           | 57.015,76         | 51.587,20         | 46.000,65           |
| Ingresos por arrendamientos   | 445.558,73        | 463.504,90          | 460.172,82          | 488.988,12        | 504.339,05          | 503.216,26        | 462.910,84        | 415.749,92          |
| <b>Cifra de negocios</b>      | <b>502.166,40</b> | <b>4.454.961,42</b> | <b>678.116,34</b>   | <b>545.597,57</b> | <b>807.626,70</b>   | <b>560.232,02</b> | <b>516.564,16</b> | <b>3.730.550,57</b> |
| 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        | 111.054,76          |
| Ingresos financieros          | 87.762,14         | 24.477,31           | 1.663,90            | 21.453,18         | 12.897,57           | 469,86            | 113,57            | 18,42               |
| <b>Total Ingresos</b>         | <b>969.142,20</b> | <b>4.747.110,48</b> | <b>1.077.649,96</b> | <b>953.559,49</b> | <b>1.040.872,27</b> | <b>731.029,08</b> | <b>661.350,64</b> | <b>3.841.623,75</b> |

En el ejercicio 2015 los ingresos por venta de inmuebles han alcanzado la cifra de 3,2 MM de euros que comparándola con el ejercicio 2014 es muy relevante, originado como ya se ha dicho por la venta de inmuebles (nota 2 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 y los ingresos financieros que no son relevantes.

A continuación se presenta un gráfico indicativo de lo anteriormente dicho:



Como ya se dijo en el informe de las cuentas correspondientes al ejercicio 2013 se está trabajando en la realización de 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 junto con los ingresos por venta de inmuebles que se realiza tanto en el ejercicio 2015 como en el 2016, conducirá a saldar deuda con acreedores, proveedores y sentencias judiciales en curso.

### 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 ligeramente alcista de los gastos de explotación desde el año 2010 hasta 2013 donde no se producen ventas de inmuebles, es decir, denota la no existencia de una política de contención de los mismos. El incremento desmesurado de los gastos del año 2009 y en el año 2015, 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 y 2014 por la Intervención Municipal en su informe sobre las cuentas del ejercicio 2013 y 2014, 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 para hacer nuevas viviendas.

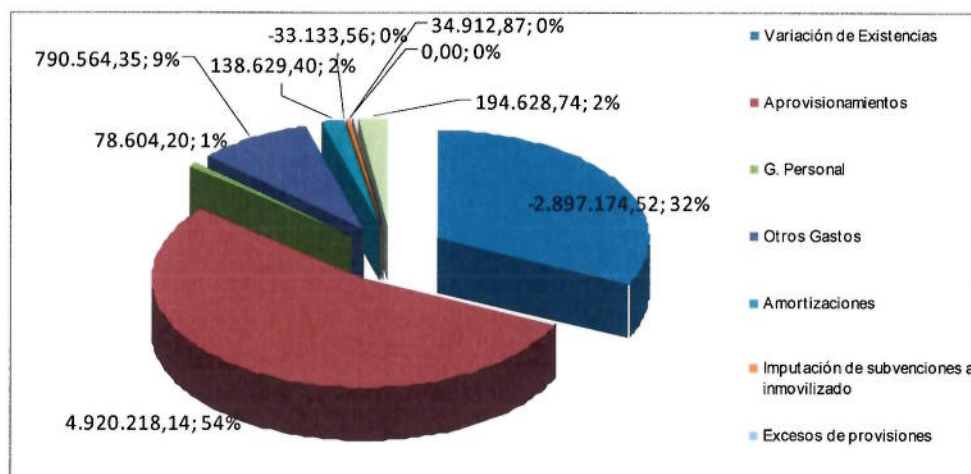
#### Análisis de los gastos por componentes:

- En relación a la variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación (nota 12.2 de la Memoria), corresponde al traspaso del suelo a obra en curso con respecto a las promociones y en cuanto a la variación de edificios es por la entrega de los mismos.

- Según la nota 12.3 de la Memoria, Aprovisionamiento, es de destacar con respecto al inmovilizado traspasado a existencias lo que dice, que al cambiar el uso del edificio previsto inicialmente se reclasifica el inmovilizado a existencias.

- Los gastos de personal no han sufrido mucha modificación de 78.021,00 euros a 78.604,20 (0,7 %).

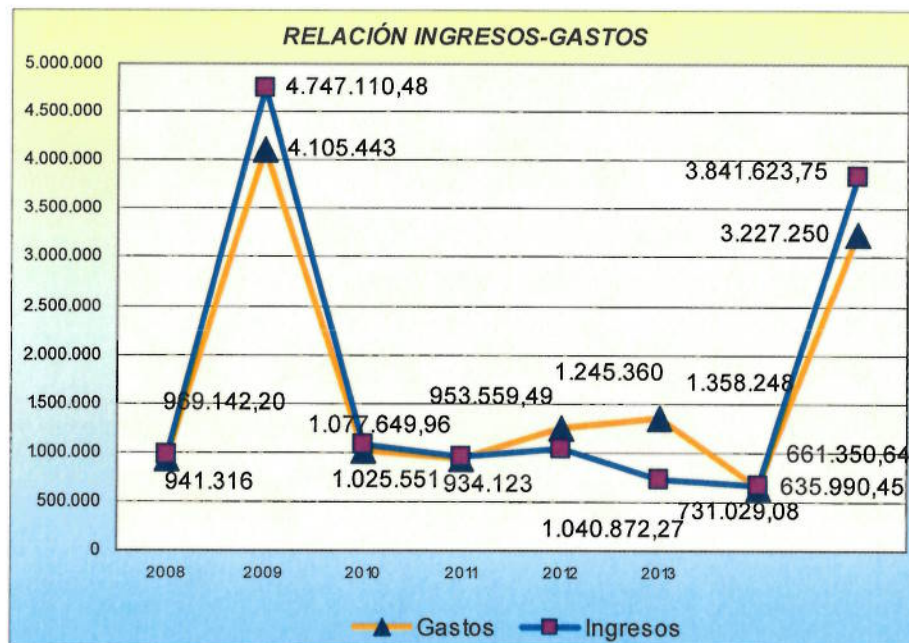
- En cuanto a la cuenta denominada "Otros Gastos de Explotación" se ha visto incrementada en un 99,45 % con respecto al año 2014. Los componentes más relevantes por su cuantía que han sufrido mayor variación son las partidas de Otros Servicios(126,92 %), Otros tributos (299,84 %), y Pérdidas por Deterioro de Créditos Comerciales (185,50 %).



La cuantificación de los gastos por componentes del mismo y para el periodo correspondiente a los años 2008 a 2015 son los siguientes:

| <b>GASTOS</b>   |                    |                      |                      |                      |                      |                      |                       |                      |
|---|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| CONCEPTO  | 2.008              | 2.009                | 2.010                | 2.011                | 2.012                | 2.013                | 2.014                 | 2.015                |
| 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          | 4.744.674,11         |
| Variac. Prom. en Curso P RC1 2º FASE                      |                    |                      |                      |                      | 2.027,13             | 132.977,38           | 4.393.743,57          | 175.543,91           |
| Variac. Prom. Curso Aparc. J. de Austria                  |                    |                      |                      |                      | -71.505,03           | -2.027,13            |                       |                      |
| V. Edificios Construidos Complutum                        |                    |                      |                      |                      |                      |                      | 4.959.096,04          | -2.023.043,61        |
| V. Edificios Construidos P 1B                             |                    |                      |                      |                      | -274.735,63          |                      |                       |                      |
| Deeterioro Edificios Construidos P 80                     |                    |                      |                      |                      |                      |                      | -12.036,32            |                      |
| V. Edificios Construidos P 80                             |                    |                      |                      |                      |                      | -9.970,20            | 9.970,20              |                      |
| <b>Variación de existencias pto terminados y en curso</b> | <b>569.589,58</b>  | <b>-3.558.499,19</b> | <b>721,80</b>        | <b>1.946.754,21</b>  | <b>339.477,60</b>    | <b>213.370,92</b>    | <b>15.283.187,69</b>  | <b>2.897.174,51</b>  |
| Edificios adquiridos                                      | -621.958,89        | -897.940,51          | -390.108,18          | -460.966,38          | -344.692,80          | -677.053,65          | -176.309,54           | 78.803,61            |
| 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         | -4.920.218,11        |
| 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            | -78.803,61           |
| Variación de existencias Suelo                            |                    |                      |                      |                      | 8.628.084,00         |                      | -8.628.084,00         |                      |
| <b>Aprovisionamientos</b>                                 | <b>-569.664,56</b> | <b>-354.651,27</b>   | <b>-154.771,36</b>   | <b>-1.967.980,53</b> | <b>-696.849,69</b>   | <b>-322.459,37</b>   | <b>-15.285.253,81</b> | <b>-4.920.218,11</b> |
| Sueldos y Salarios  | -72.079,46         | -66.123,21           | -66.549,69           | -63.505,43           | -59.547,62           | -62.698,70           | -63.367,80            | -63.295,81           |
| Seguros Sociales  | -15.230,41         | -12.177,12           | -12.107,40           | -12.229,25           | -12.351,52           | -12.969,72           | -13.618,20            | -13.652,41           |
| Otros Gastos Sociales                                     | -7.245,00          | -3.105,00            | -3.933,00            | -2.484,00            | -3.312,00            | -1.863,00            | -1.035,00             | -1.656,00            |
| <b>Gastos de personal</b>                                 | <b>-94.554,87</b>  | <b>-81.405,33</b>    | <b>-82.590,09</b>    | <b>-78.218,68</b>    | <b>-75.211,14</b>    | <b>-77.531,42</b>    | <b>-78.021,00</b>     | <b>-78.604,21</b>    |
| Reparaciones y conservacion                               | -144.946,58        | -65.938,77           | -98.162,59           | -80.375,22           | -49.066,12           | -34.575,83           | -26.241,85            | -25.494,21           |
| Servicios profesionales                                   | -447.952,44        | -394.679,84          | -387.664,79          | -381.409,03          | -233.189,88          | -190.624,60          | -146.766,35           | -139.341,61          |
| Seguros   | -6.095,45          | -6.105,94            | -6.152,65            | -6.243,68            | -2.766,19            | -1.012,95            | -3.034,21             | -3.133,71            |
| Servicios bancarios                                       | -11.819,88         | -8.130,64            | -9.806,95            | -9.762,60            | -38.371,70           | -10.784,30           | -12.504,98            | -21.188,21           |
| Publicidad, proganda                                      | -8.177,26          | -16.882,14           | -14.316,46           | -16.694,83           | -381,42              | -459,00              | -2.426,27             | -4.602,41            |
| Suministros   | -5.097,36          | -6.180,18            | -6.636,39            | -7.272,33            | -7.768,58            | -9.137,03            | -9.096,77             | -10.448,01           |
| Otros Servicios   | -156.544,45        | -83.393,06           | -100.483,08          | -74.026,11           | -69.603,22           | -212.612,55          | -93.667,47            | -212.546,31          |
| Otros tributos  | -116.658,56        | -58.502,91           | -46.969,19           | -53.480,58           | -52.616,78           | -57.810,68           | -60.711,40            | -242.751,31          |
| Perdidas por creditos incobrables                         | -4.312,97          | -112,40              | -18.286,49           | -24.463,83           | -48.168,66           | -25.881,76           |                       | -11.048,01           |
| 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            | -149.327,71          |
| 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             | 29.317,61            |
| <b>Otros gastos de explotacion</b>                        | <b>-692.073,48</b> | <b>-652.626,11</b>   | <b>-680.913,06</b>   | <b>-652.782,94</b>   | <b>-510.258,84</b>   | <b>-537.377,45</b>   | <b>-396.368,96</b>    | <b>-790.564,31</b>   |
| <b>Amortizaciones</b>                                     | <b>-138.781,98</b> | <b>-138.629,40</b>   | <b>-138.629,40</b>   | <b>-138.629,41</b>   | <b>-138.629,40</b>   | <b>-138.629,40</b>   | <b>-138.629,40</b>    | <b>-138.629,41</b>   |
| <b>Imputación Subvenc. Inmovilizado</b>                   | <b>136.353,56</b>  | <b>138.542,00</b>    | <b>33.133,56</b>     | <b>33.133,58</b>     | <b>33.133,56</b>     | <b>33.133,56</b>     | <b>33.133,57</b>      | <b>33.133,56</b>     |
| <b>Excesos de provisiones</b>                             |                    | <b>1.023.753,45</b>  | <b>44.123,00</b>     |                      | <b>247.407,23</b>    |                      | <b>79.267,66</b>      | <b>0,00</b>          |
| <b>Otros resultados</b>                                   | <b>-3.564,60</b>   | <b>-292.847,47</b>   | <b>51.960,28</b>     | <b>-170,87</b>       | <b>274,62</b>        | <b>-49.130,40</b>    | <b>194.699,09</b>     | <b>-34.912,81</b>    |
| <b>Gastos financieros</b>                                 | <b>-148.619,30</b> | <b>-189.079,78</b>   | <b>-98.585,38</b>    | <b>-76.227,95</b>    | <b>-444.703,95</b>   | <b>-479.624,46</b>   | <b>-328.005,29</b>    | <b>-194.628,71</b>   |
| <b>Total Gastos</b>                                       | <b>-941.315,65</b> | <b>-4.105.443,10</b> | <b>-1.025.550,65</b> | <b>-934.122,59</b>   | <b>-1.245.360,01</b> | <b>-1.358.248,02</b> | <b>-635.990,45</b>    | <b>-3.227.249,61</b> |

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 los periodos de venta de promociones 2008-2009 y 2014-2015, 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 107.442,38 euros en 2014 a 645.255,49 euros a 31 de diciembre de 2015,

Si bien las inversiones a corto plazo han disminuido fuertemente de 306.553,00 euros en el año 2014 a 87.147,00 en 2015, 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 2015 y 2014, 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.- Se ha detectado que LARCOVI S.A.L. entidad gestora del contrato de Servicios, desde el 21 de octubre de 2014 se ha escindido parcialmente, habiéndose creado la mercantil LARCOVI GESTIONA, S.L. con CIF B 87123451, sin que conste que se haya dado cuenta al Consejo de Administración de la escisión y consiguientemente que se haya dado la oportuna autorización por el Consejo de cesión del contrato que mantenía con la EMV.

La mercantil LARCOVI GESTIONA, S.L. ha adquirido los derechos y obligaciones correspondientes a la rama de actividad inmobiliaria que anteriormente desarrollaba LARCOVI S.AL. Por tanto la empresa LARCOVI GESTIONA, S.L se encarga de la prestación de los servicios a la EMV por virtud del contrato “Pacto Marco para la Prestación de Servicios Inmobiliarios” de fecha 1/03/1993.

Igualmente se detecta que la empresa LARCOVI GESTIONA S.L. desde el día 30 de julio de 2015, ha pasado a denominarse VIVEME REAL ESTATE MANAGEMENT, S.L., sin que igualmente se tenga constancia por el Consejo de Administración de tales hechos.

2.- Los importes facturados derivados del citado contrato de gestión de servicios habría requerido licitación con publicidad comunitaria. Se ha de valorar si se ha producido un abuso en la gestión de la empresa EMV por parte de la entidad gestora.

Es todo lo que se tiene a bien informar, a la vista de la información presentada, en Alcalá de Henares a 8 de septiembre de 2016.

El Jefe de Servicio de Intervención

Conforme el Interventor General Municipal.

Manuel León Herrera

Fdo.: Ernesto Sanz Álvaro..

