



AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

EMVIALSA

EJERCICIO 2016

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS

INFORME DE GESTION

EJERCICIO 2016

Nos complace presentarles el informe de gestión de EMVIALSA correspondiente al ejercicio 2016.

En el año 2016 el importe neto de la cifra de negocios ascendió a 2.793.580,11.- € destacando como partidas más importantes la re-facturación al Ayuntamiento de Alcobendas de gastos de las obras de edificación de la nueva Universidad Popular de Alcobendas "Espacio Miguel Delibes" por importe de (229.080,53.- €), venta de viviendas (851.942,43), ingresos por *arrendamiento* de las viviendas de alquiler de las edificaciones de la C/. Carlos Muñoz Ruiz (136 viviendas) y la C/. Miguel de Cervantes (141 viviendas), las (51 viviendas) permutadas y rehabilitadas, las (77 viviendas) de alquiler con opción a compra de la edificación de la parcela 2EA dentro de la UE4 y los locales de la C/. Chico Mendes y Fuentelucha, siendo estos de (1.697.249,08.-€), indicando que dichos ingresos son suficientes para cubrir todos los costes que generan dichas edificaciones así como parte de los costes de estructura de EMVIALSA. Por último mencionar *otros ingresos* por prestación de servicios que ascienden a (15.308,07.- €).

Durante el ejercicio 2016 se ha ido avanzando considerablemente en el cumplimiento de los objetivos marcados. Destacando:

- Proyecto de rehabilitación:
 - o Total Subvenciones aprobadas en consejo para ITE'S desfavorables (ejercicio 2016) 92.942,61.- €.
 - o Total Subvenciones aprobadas en consejo para eliminación de barreras arquitectónicas (ejercicio 2016) 63.731,23.- €.
- También durante el ejercicio 2016 se ha continuado con la entrega de las 77 viviendas de la edificación situada en la parcela 2EA dentro de la Unidad de Ejecución UE4, quedando a final de año todas las viviendas adjudicadas.
- Durante el ejercicio 2016 con una ejecución moderada se han terminado las obras de edificación de viviendas calificadas para venta en las tres parcelas sitas en la C/. Empecinado (Alcobendas), de las cuales una fue obtenida mediante pago en metálico por EMVIALSA y las otras dos fueron cedidas por el Ayuntamiento de Alcobendas en el ejercicio 2010. Se espera empezar con la comercialización de las mismas en el primer trimestre del ejercicio 2017.

- Parcelas de la C/. Empecinado 2, 4 y 6 Venta):
 - 44 viviendas + 44 Trasteros + 44 Garajes vinculados
 - 4 Locales Comerciales.
- También con una ejecución moderada se han terminado las obras de edificación de viviendas calificadas para venta en la C/. Real Vieja (Alcobendas), cuyo suelo ha sido cedido en el ejercicio 2014 por el Ayuntamiento de Alcobendas. En el primer trimestre del ejercicio 2017 se espera comenzar con la comercialización.
 - Parcela C/. Real Vieja (Venta):
 - 6 viviendas + 5 trasteros + 5 garajes vinculados
- Durante el 2016 y con la demolición y acondicionamiento de la parcela de la C/. La Flor, 10, se han empezado con los primeros gastos para la edificación de cinco viviendas calificadas para venta, de las cuales 1 vivienda se permutará por el terreno. Las obras de edificación comenzarán previsiblemente en el segundo semestre del ejercicio 2017.
- En el Ejercicio 2016 se han empezado con los primeros gastos para la edificación de 30 alojamientos protegidos en la Parcela 5.2.2a en (Valdelasfuentes). Las obras de edificación comenzarán previsiblemente en el segundo semestre del ejercicio 2017.
- En referencia a las obras de la Nueva Universidad Popular de Alcobendas “Espacio Miguel Delibes” cuya gestión fue encomendada por el Ayuntamiento de Alcobendas a EMVIALSA, indicar que la empresa que licitó para la continuación de las obras PEYBER-FOSHIDRO se declaró en concurso voluntario de acreedores el día 03 de febrero de 2014. Después de varios meses de incertidumbre, la Administradora Concursal dio “luz verde” para reanudar las obras, terminando estas a principios del 2015 y entregando el edificio al Ayuntamiento de Alcobendas en marzo para su puesta en marcha. La liquidación Final de Obra sin reservas se realizó en marzo de 2016.
- Se mantiene la colaboración con el Ayuntamiento de Alcobendas y las distintas concejalías implicadas, en el cumplimiento del compromiso de calidad que, mediante las diversas cartas de servicio se tiene establecido con los ciudadanos.
- Se ha continuado con la renovación del Hardware, renovando aquellos equipos que han quedado técnicamente desfasados.

Al cierre del ejercicio 2016 la plantilla está formada por 14 trabajadores con contrato indefinido y 1 trabajador con contrato por obra y servicio. Hay que destacar la apuesta continuada de EMVIALSA por la formación de su plantilla, contribuyendo con ello a una mejora en la calidad de los servicios que EMVIALSA aporta al municipio.


Diligencia:

Para hacer constar que las Cuentas Anuales del Ejercicio 2016 de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas, S.A., integradas por el Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Informe de Gestión, Informe de Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Informe de Estados de Flujos de Efectivo e Informe Medioambiental que proceden, todas ellas rubricadas por el Vicesecretario del Consejo de Administración para su identificación, han sido debidamente formuladas por los Administradores de la Sociedad, a cuyos efectos firman a continuación los Señores Consejeros.

Alcobendas, 21 de marzo de 2017



D. Luis Alfredo Fernández Martínez
Vicesecretario



D. Ignacio García de Vinuesa Gardoqui
Presidente



D. Ramón Cubián Martínez
Vicepresidente



D. Luis Miguel Torres Hernández
Vocal



D. Lucrecia García Aguado
Vocal



D. Ángel Sánchez Sanguino
Vocal



D. Jose Mª Tovar Holguera
Vocal



D. Carlos Somavilla Herrero
Vocal



D. Domingo Rescalvo Toledo
Vocal



D. Miguel Ángel Arranz Molins
Vocal

**MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE
INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL**


IM

SOCIEDAD EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.		NIF A-82818311
DOMICILIO SOCIAL C/ CARLOS MUÑOZ RUIZ, 7		
MUNICIPIO ALCOBENDAS	PROVINCIA MADRID	EJERCICIO 2016

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **NO** existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales **SÍ** existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

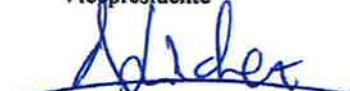
FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES


D. Ignacio García de Vinuesa Gardoqui
Presidente


D. Ramón Cubián Martínez
Vicepresidente


D. Luis Miguel Torres Hernández
Vocal


D.ª Lucrecia García Aguado
Vocal


D. Ángel Sánchez Sanguino
Vocal


D. Jose María Tovar Holguera
Vocal


D. Carlos Somavilla Herrero
Vocal


D. Domingo Rescalvo Toledo
Vocal


D. Miguel Ángel Arranz Molins
Vocal

BALANCE NORMALIZADO 2016 - 2015 (EMVIALSA) AUDITADO

ACTIVO	31/12/2016	31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2016	31/12/2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE	47.375.325,55	48.157.611,64	A) PATRIMONIO NETO	43.157.287,09	42.984.085,88
I. Inmovilizado intangible	0,00	0,00	A-1) Fondos propios	20.372.158,40	20.310.729,15
1. Desarrollo			I. Capital	3.320.214,56	3.320.214,56
2. Concesiones			1. Capital escriturado	3.320.214,56	3.320.214,56
3. Patentes, licencias, marcas y similares			2. (Capital no exigido)		
4. Fondo de comercio			II. Prima de emisión		
5. Aplicaciones informáticas	0,00	0,00	III. Reservas	17.357.796,56	21.126.580,79
6. Otro inmovilizado intangible			1. Legal y estatutarias	664.042,91	664.042,91
II. Inmovilizado material	309.222,36	303.352,57	2. Otras reservas	16.693.753,65	20.462.537,88
1. Terrenos y construcciones	264.507,21	271.467,92	IV. (acciones y participaciones en patrimonio propias)		
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	15.704,97	27.830,76	V. Resultados de ejercicios anteriores	0,00	-276.951,67
3. Inmovilizado en curso y anticipos	29.010,18	4.053,89	1. Remanente		
III. Inversiones inmobiliarias	46.850.729,18	47.648.749,73	2. (Resultados de ejercicios anteriores)		-276.951,67
1. Terrenos	19.129.751,11	13.890.855,52	VI. Otras aportaciones de socios		
2. Construcciones	27.720.978,07	33.758.094,21	VII. Resultado del ejercicio	-305.852,72	-3.859.114,53
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas l/p	0,00	0,00	VIII. (Dividendo a cuenta)		
1. Instrumentos de patrimonio			IX. Otros instrumentos de patrimonio neto		
2. Créditos a empresas					
3. Valores representativos de deuda.			A-2) Ajustes por cambio de valor	0,00	0,00
4. Derivados			I. Activos financieros disponibles para la venta		
5. Otros activos financieros			II. Operaciones de cobertura		
V. Inversiones financieras a largo plazo	215.374,01	205.509,34	III. Otros		
1. Instrumentos de patrimonio					
2. Créditos a terceros			A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	22.785.128,69	22.673.356,73
3. Valores representativos de deuda.					
4. Derivados			B) PASIVO NO CORRIENTE	22.022.953,76	22.680.876,76
5. Otros activos financieros	215.374,01	205.509,34	I. Provisiones a largo plazo	8.483.615,22	8.655.015,78
B) ACTIVO CORRIENTE	21.458.283,83	21.462.086,18	1. Obligaciones por prestaciones a l/p al personal		20.026,50
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta			2. Actuaciones medioambientales		
II. Existencias	13.767.334,96	13.939.308,51	3. Provisiones por reestructuración		
1. Comerciales	7.642.983,20	7.642.983,20	4. Otras provisiones	8.483.615,22	8.644.989,28
2. Materias primas y otros aprovisionamientos			II. Deudas a largo plazo	13.533.152,32	14.009.301,78
3. Productos en curso	2.572.491,28	2.634.381,30	1. Obligaciones y otros valores negociables		
4. Productos terminados	3.508.157,26	3.628.189,26	2. Deudas con entidades de crédito	13.086.151,26	13.595.880,60
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados			3. Acreedores por arrendamiento financiero		
6. Anticipos a proveedores	43.703,22	33.754,75	4. Derivados		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	672.785,12	559.411,93	5. Otros pasivos financieros	447.001,06	413.421,18
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	222.534,19	186.663,30	III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p		
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	421.446,12	319.199,29	IV. Pasivos por impuesto diferido	6.186,22	6.553,22
3. Deudores varios			V. Periodificaciones a largo plazo	0,00	0,00
4. Personal	16.000,00	7.897,18			
5. Activos por impuesto corriente			C) PASIVO CORRIENTE	3.653.368,53	3.954.741,16
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	12.804,81	45.652,16	I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos			II. Provisiones a corto plazo	14.400,00	18.696,71
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	0,00	0,00	III. Deudas a corto plazo	709.190,88	1.120.000,00
1. Instrumentos de patrimonio			1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Créditos a empresas			2. Deudas con entidades de crédito	709.000,00	1.120.000,00
3. Valores representativos de deuda			3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados			4. Derivados		
5. Otros activos financieros			5. Otros pasivos financieros	190,88	0,00
V. Inversiones financieras a corto plazo	4.432.762,81	5.456.888,64	IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p		
1. Instrumentos de patrimonio	1.500.000,00	1.500.000,00	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.929.777,65	2.816.042,45
2. Créditos a empresas			1. Proveedores		
3. Valores representativos de deuda	2.791.827,79	2.815.533,62	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
4. Derivados			3. Acreedores varios	1.953.152,78	2.175.146,53
5. Otros activos financieros	141.135,02	1.141.135,02	4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	815,43	
VI. Periodificaciones a corto plazo	11.950,35	11.466,32	5. Pasivos por impuesto corriente		
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	2.573.450,59	1.495.230,78	6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	94.390,20	66.446,17
1. Tesorería	2.573.450,59	1.495.230,78	7. Anticipos de clientes	881.419,24	574.449,75
2. Otros activos líquidos equivalentes			VI. Periodificaciones a corto plazo		
TOTAL ACTIVO	68.833.609,38	69.619.697,82	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	68.833.609,38	69.619.697,82

P Y G NORMALIZADO 2015 - 2016 (EMVIALSA) AUDITADO

	31/12/2016	31/12/2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	2.793.580,11	3.491.696,32
a) Ventas	1.081.022,96	1.947.970,20
b) Prestaciones de servicios	1.712.557,15	1.543.726,12
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-61.890,02	-4.165.229,62
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	26.156,29	4.053,89
4. Aprovisionamientos	-1.069.007,44	-2.514.801,48
a) Consumo de mercaderías	-988.767,40	-1.248.147,97
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
c) Trabajos realizados por otras empresas	-80.240,04	-1.266.653,51
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
5. Otros ingresos de explotación	189.242,37	1.806.967,24
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	7.547,06	9.092,46
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	181.695,31	1.797.874,78
6. Gastos de personal	-807.321,01	-780.338,51
a) Sueldos, salarios y asimilados	-625.610,06	-607.525,22
b) Cargas sociales	-181.710,95	-172.813,29
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación	-763.052,30	-989.181,02
a) Servicios exteriores	-539.800,98	-795.289,82
b) Tributos	-202.479,75	-250.151,40
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-771,57	120.242,16
d) Otros gastos de gestión corriente	-20.000,00	-63.981,96
8. Amortización de inmovilizado	-318.381,22	-386.046,23
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		
10. Exceso de provisiones	-88,53	3.000,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
A. 1) RESULTADO DE EXPLOTACION	-10.761,75	-3.529.879,41
12. Ingresos financieros	82.353,64	180.219,07
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas		
a2) En terceros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	82.353,64	180.219,07
b1) De empresas del grupo y asociadas		172.316,15
b2) De terceros	82.353,64	7.902,92
13. Gastos financieros	-377.444,61	-509.454,19
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros	-377.444,61	-509.454,19
c) Por actualización de provisiones		
14. Variación de valor razonable n instrumentos financieros	0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
15. Diferencias de cambio		
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
A. 2) RESULTADO FINANCIERO	-295.090,97	-329.235,12
A. 3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-305.852,72	-3.859.114,53
17. Impuestos sobre beneficios		
A. 4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	-305.852,72	-3.859.114,53
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
19. Gastos excepcionales		
20. Ingresos excepcionales		
A. 5) RESULTADO DEL EJERCICIO	-305.852,72	-3.859.114,53

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
Estado de cambios en el patrimonio neto
(Expresado en euros)

**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	Notas en la memoria	2016	2015
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		(305.852,72)	(3.859.114,53)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		218.094,00	202.013,29
V. Efecto impositivo		(2.155,71)	(564,06)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		215.938,29	201.449,23
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(105.207,99)	(1.698.312,49)
IX. Efecto impositivo (de las transferencias)		1.041,66	4.742,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		(104.166,33)	(1.693.570,49)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		(194.080,76)	(5.351.235,79)

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.
 (Sociedad Unipersonal)
 Estado de cambios en el patrimonio neto
 (Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	Capital		Prima de emisión	Reservas	(Acciones propias)	Resultados ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultados del ejercicio	Dividendos a cuenta entregados	Otras variaciones de patrimonio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
	Emisivo	No emitido											
A) BALDO FINAL AÑO 2014	3.328.214,96	0,00	0,00	21.318.948,16	0,00	0,00	0,00	(276.951,67)	0,00	0,00	0,00	23.973.118,63	48.335.321,67
I. Ajustes por cambio de criterio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores año	0,00	0,00	0,00	(192.359,37)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192.359,37	0,00
B) BALDO AJUSTADO FINAL AÑO 2015	3.328.214,96	0,00	0,00	21.126.588,79	0,00	0,00	0,00	(276.951,67)	0,00	0,00	0,00	24.165.477,99	48.335.321,67
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.859.114,53)	0,00	0,00	0,00	(1.492.121,26)	(5.351.235,79)
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones deudas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Emisiones y cancelaciones de otros instrumentos financieros de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(276.951,67)	0,00	276.951,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C) BALDO FINAL AÑO 2014	3.328.214,96	0,00	0,00	21.126.588,79	0,00	(276.951,67)	0,00	(3.859.114,53)	0,00	0,00	0,00	21.673.356,73	42.984.085,88
I. Ajustes por cambio de criterio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores año	0,00	0,00	0,00	329.537,71	0,00	0,00	0,00	37.744,26	0,00	0,00	0,00	0,00	367.281,97
D) BALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2016	3.328.214,96	0,00	0,00	21.456.126,50	0,00	(276.951,67)	0,00	(3.821.370,27)	0,00	0,00	0,00	22.673.356,73	43.351.367,85
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(305.852,72)	0,00	0,00	0,00	111.771,96	(194.080,76)
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones deudas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Emisiones y cancelaciones de otros instrumentos financieros de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	(4.098.321,94)	0,00	276.951,67	0,00	3.821.370,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BALDO FINAL AÑO 2016	3.328.214,96	0,00	0,00	17.357.796,56	0,00	0,00	0,00	(305.852,72)	0,00	0,00	0,00	22.785.128,69	43.157.287,89

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2015

	Nota	2016	2015
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		(305.852,72)	(3.859.114,53)
2. Ajustes del resultado.		329.843,85	3.329.323,81
a) Amortización del inmovilizado (+).		318.381,22	386.046,23
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		771,57	4.872.711,43
c) Variación de provisiones (+/-).		(181.400,56)	(561.045,41)
d) Imputación de subvenciones (-)		(104.166,33)	(1.694.081,34)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).			
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-).		(82.353,64)	(180.219,07)
h) Gastos financieros (+).		377.444,61	509.454,19
i) Diferencias de cambio (+/-).		0,00	0,00
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).		0,00	0,00
k) Otros ingresos y gastos (+/-).		366,98	(3.543,04)
3. Cambios en el capital corriente.		2.859.246,38	1.689.088,99
a) Existencias (+/-).		1.040.708,97	269.601,09
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(114.144,76)	1.276.429,63
c) Otros activos corrientes (+/-).		1.023.421,80	2.249.842,14
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		113.735,20	(2.124.971,73)
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		(4.107,83)	18.698,71
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		(367,00)	(510,85)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(295.098,97)	(329.235,12)
a) Pagos de intereses (-).		(377.444,61)	(509.454,19)
b) Cobros de dividendos (+).		0,00	0,00
c) Cobros de intereses (+).		82.353,64	180.219,07
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-).		0,00	0,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		0,00	0,00
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		1.787.346,54	830.062,35
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		(39.098,86)	(157.541,47)
a) Empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible.		0,00	0,00
c) Inmovilizado material.		(25.887,40)	(7.308,02)
d) Inversiones inmobiliarias.		(1.796,49)	(105.770,34)
e) Otros activos financieros.		(11.414,97)	(44.463,11)
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.		0,00	0,00
g) Otros activos.		0,00	0,00
7. Cobros por desinversiones (+).		1.550,30	1.613,85
a) Empresas del grupo y asociadas.		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible.		0,00	0,00
c) Inmovilizado material.		0,00	0,00
d) Inversiones inmobiliarias.		0,00	0,00
e) Otros activos financieros.		1.550,30	1.613,85
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.		0,00	0,00
g) Otros activos.		0,00	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		(37.548,56)	(155.927,62)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		215.571,29	281.449,23
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).		0,00	0,00
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-).		0,00	0,00
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).		0,00	0,00
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).		0,00	0,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).		215.571,29	201.449,23
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		(887.149,46)	(3.013.863,11)
a) Emisión		60.413,76	126.007,28
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+).		0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).		0,00	0,00
4. Otras deudas (+).		60.413,76	126.007,28
b) Devolución y amortización de		(947.563,22)	(1.139.870,39)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(920.729,34)	(1.103.584,03)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).		0,00	0,00
4. Otras deudas (-).		(26.833,88)	(36.286,36)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		0,00	0,00
a) Dividendos (-).		0,00	0,00
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).		0,00	0,00
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		(671.578,17)	(812.413,88)
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/- D)		1.078.219,81	(138.279,15)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		1.495.230,78	1.633.509,93
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		2.573.450,59	1.495.230,78
		1.078.219,81	(138.279,15)

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

1.1) Constitución

La Sociedad Anónima Unipersonal "EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A. se constituyó el día 31 de Octubre de 2000. La duración es indefinida, dando comienzo a sus operaciones el día de la firma de la constitución de la sociedad.

1.2) Domicilio social y fiscal

Su domicilio social y fiscal son coincidentes y se encuentran ubicados en la calle Carlos Muñoz Ruiz, 7 ALCOBENDAS (Madrid).

1.3) Objeto social

1.- Constituye el objeto social la competencia municipal de promoción, gestión, urbanización y construcción de viviendas y otros inmuebles, bien sean de protección oficial, promoción pública, titularidad municipal o de libre promoción, así como la gestión del patrimonio municipal del suelo, el aprovechamiento lucrativo de terrenos municipales y de los aprovechamientos de titularidad municipal resultantes del planeamiento urbanístico.

2.- Para el cumplimiento de su objeto social, la Sociedad, como instrumento del Ayuntamiento de Alcobendas, desarrollará las siguientes funciones, así como todas las inherentes, previas, accesorias, secundarias y consiguientes que su ejecución requiera:

- a) La realización o contratación de estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación, reparcelaciones y proyectos de urbanización así como la iniciativa para su tramitación y aprobación.
- b) La actividad urbanizadora en su más amplio sentido, que alcanza tanto a la promoción, comercialización, preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, como a la realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios para la ejecución de planes de ordenación.
- c) La promoción y construcción de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública o de libre promoción, así como cualesquiera otras edificaciones como inmuebles de uso terciario, garajes, equipamientos docentes, deportivos u otros edificios e instalaciones de carácter dotacional, aplicando al efecto los fondos propios o cualesquiera otros que obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además, los convenios para la construcción de viviendas y/o edificaciones que autorice la legislación aplicable.
- d) La gestión, comercialización y explotación de los solares, obras, servicios, redes de infraestructura, edificaciones e instalaciones resultantes de la urbanización así como

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

de las infraestructuras, instalaciones, equipamientos, alojamientos y dotaciones que construya o le encomiende cualquiera de las Administraciones Públicas, obteniendo, en su caso, la concesión correspondiente.

- e) Llevar a cabo la adquisición o transmisión de dominio de solares, edificaciones y demás inmuebles así como de derechos reales sobre los mismos que resultaren necesarios para el cumplimiento de las funciones asumidas.
- f) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración General del Municipio, las viviendas, fincas, conjuntos inmobiliarios o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, el propio municipio o cualquier otra persona física o jurídica.
- g) Gestión, administración, adjudicación de obras y todas las funciones propias de promoción de viviendas de nueva planta o de rehabilitación, garajes, locales, equipamientos u otros edificios promovidos por la Sociedad con destino a su venta, arrendamiento, concesión o cualquier otro derecho de uso o disfrute.
- h) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes construidos y otras edificaciones construidas o promovidas por la sociedad.
- i) Llevar a cabo actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa.
- j) Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto, de acuerdo con la legislación que resulte aplicable.
- k) Colaborar con la Administración Central y Autonómica en la aplicación, en el municipio de Alcobendas, de la legislación vigente en materia de rehabilitación de edificios mediante fórmulas concertadas.
- l) Contribuir a la rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas.
- m) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, servicios, estudios, planes y proyectos para la consecución de las finalidades de su objeto social.
- n) Cualquier otra función que contribuya a favorecer la promoción, construcción, gestión y rehabilitación de viviendas incluida la propia creación del suelo apto para edificaciones pudiendo, a tal efecto, realizar las actividades que fueren precisas para ejecutar y desarrollar el planeamiento urbanístico, así como la realización de infraestructuras y equipamientos.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

1.4) Otros

- La sociedad depende al 100% de las decisiones estratégicas establecidas por el Ayuntamiento de Alcobendas, ya que como se comenta en la nota 11 está participada en su totalidad por el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas.
- El ejercicio social es coincidente con el año natural.
- Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.
- La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de Registro y Valoración

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, aprobado por el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y las disposiciones legales en materia contable obligatorias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las cuentas anuales de 2016 han sido formuladas por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Gestión continuada

El Consejo de Administración formula estas cuentas anuales en el entendimiento de que la sociedad generará en el futuro, a través de las nuevas actividades y la consolidación de las ya existentes que les han sido asignadas, ingresos suficientes o, en su caso, subvenciones que permitirán la viabilidad y la recuperación de los activos tangibles e intangibles.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

c) Principios contables

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estas cuentas anuales son los que se resumen en la Nota 4 de esta memoria. Todos los principios contables obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados se han aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2015.

La sociedad ha detectado un error a efectos contables en el cálculo de la amortización de inversiones inmobiliarias. En consecuencia, se ha procedido a corregir las cifras comparativas de aquellas partidas afectadas por dicho error (Nota Corrección de errores).

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la “Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales”, la Sociedad suministra en la Nota 27.4 exclusivamente la información relativa al ejercicio y no se presenta información comparativa, calificándose las presentes cuentas anuales como iniciales, a estos exclusivos efectos, en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

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

- Vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias
- Las estimaciones realizadas para la determinación de los compromisos de pagos futuros
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

- La probabilidad de ocurrencia y el importe del deterioro de algunas cuentas a cobrar en función de la probabilidad de recobro.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

f) Agrupación de partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

g) Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

h) Cambios en criterios contables.

No se han realizado en el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales del ejercicio 2016 por cambios de criterios contables.

i) Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio. Ver detalle en Nota 11 de esta Memoria apartado Fondos Propios.

En el ejercicio 2016 se ha detectado que no se había calculado correctamente la dotación de la amortización de los inmuebles en inversiones inmobiliarias denominados Viviendas permuta con opción de compra ya que no se habían separado correctamente el valor del suelo y el de la construcción. Este error proviene del ejercicio en que comienzan a amortizarse estos elementos, el ejercicio 2010. El impacto de este error sobre ejercicios anteriores es de 367.281,97 euros.

Se ha considerado que el error no tiene un impacto significativo sobre los estados financieros.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

Los efectos de estas amortizaciones han sido los siguientes:

(Euros)	2014 y anteriores	Ejercicio 2015	Subtotal	Ejercicio 2016	Total
Amortizaciones	329.537,71	37.744,26	367.281,97	0	367.281,97
	329.537,71	37.744,26	367.281,97	0	367.281,97

Por tanto, las correcciones realizadas en las cifras comparativas de cada una de las partidas de los documentos que integran las cuentas anuales son las siguientes:

Balance al 31 de diciembre de 2016

(Euros)	Debe/(Haber)
Reservas – Aumento	(367.281,97)
Inversiones Inmobiliarias - Aumento	367.281,97

Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

(Euros)	Ingreso/(Gasto)
Resultado del ejercicio	0,00

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016:

(Euros)	Reservas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo ajustado, inicio del año 2016	(367.281,97)	0	(367.281,97)
Movimientos del ejercicio 2016	-	0	-
Saldo ajustado, inicio del año 2016	(367.281,97)	0	(367.281,97)

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

(Euros)	Saldo
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(305.852,72)
Ajustes	0,00

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas es la de destinar las pérdidas del ejercicio 2016 que han ascendido a (-) 305.852,72 a compensarlas con Reservas voluntarias.

Base de reparto	Importe
Pérdidas y ganancias (Pérdidas) ejercicio 2016	(305.852,72)
Aplicación de Reservas	Importe
Reservas Voluntarias antes de la aplicación	17.357.796,56
Aplicación resultados negativos ejercicio 2016	-305.852,72
Reservas Voluntarias después de la aplicación de resultados	17.051.943,84

Indicar que las Reservas voluntarias han sido aumentadas al 31 de diciembre de 2016 por importe de 367.281,97 €, motivado por un ajuste en la Amortización Acumulada de Inmuebles para Arrendamiento

- Reservas Voluntarias Antes del ajuste	16.990.514,59.- €
- Ajuste	367.281,97.- €
- Reservas Voluntarias Después del ajuste	17.357.796,56.- €

4. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2016, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se reconoce inicialmente por su coste de adquisición y, posteriormente, se valora a su coste por la correspondiente amortización acumulada (calculada en función de su vida útil) y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, haya experimentado.

a.1) Aplicaciones informáticas

Se incluyen en el activo los programas de ordenador, tanto los adquiridos a terceros, como los elaborados por la empresa, utilizando medios propios, únicamente en los casos en que esté prevista su utilización en varios ejercicios. Se amortizan de forma lineal en 5 años.

Los gastos de mantenimiento y conservación correspondientes a dicho inmovilizado se llevan a resultados en el momento en que se producen.

b) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

El inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su precio de adquisición. Indicar que los importes contabilizados de los dos solares de las edificaciones de alquiler de la C/. Carlos Muñoz Ruiz y de la C/. Miguel de Cervantes, han sido actualizados en ejercicios anteriores como consecuencia de la tasación externa con el fin de obtener el valor venal de los mismos. Dicha actualización no implica variación en la cuenta de Explotación, pues al ser dichos terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Alcobendas, es necesario también actualizar la contrapartida es decir las subvenciones de capital.

Los costes de ampliación o mejora que den lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como aumento de valor del mismo, siguiendo el mismo criterio de valoración que en las adquisiciones. Las reparaciones y demás gastos que no representen el aumento de la vida útil de los bienes, son cargados directamente a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La amortización se aplica en función de la vida útil de los bienes, creándose fondos específicos para cada uno de ellos y contabilizándose en cuentas compensadoras de Activo.

El inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se presentan por su valor de coste de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes. La amortización de los elementos se efectúa de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	%
Inmuebles para arrendamiento	1%
Inmuebles para uso propio	2%
Maquinaria	8%

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	20%

Estos porcentajes están en consonancia con los sugeridos por la Administración y la vida útil estimada de los activos.

En el ejercicio 2015 se hizo un cambio en el porcentaje de amortización para los edificios en alquiler y alquiler con opción a compra, pasando del 2% anual al 1%. El motivo es el coste anual empleado en la adecuación y remodelación de las viviendas, que implica alargar la vida útil de los edificios. La modificación en el porcentaje de amortización es consecuencia de la obtención de información adicional y de una mayor experiencia por lo que ha sido calificadas conforme a la Norma de Registro y Valoración 22 del Plan General Contable como cambio en estimaciones contables que se aplicará de forma prospectiva y su efecto se imputará, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan la vida útil, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.

Los administradores de la sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Calculando este en base a lo explicado en la nota 8 de esta Memoria de Existencias.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

b.1) Deterioro de valor de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias e intangible

En la fecha de cada balance de situación o siempre que existan varios indicios de pérdida de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales, inversiones inmobiliarias e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, se calcula el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

c) Instrumentos financieros

Activos financieros y pasivos financieros

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

Los activos financieros se reconocen en el balance de situación cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de operación.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican como:

- Fianzas entregadas: En este epígrafe se incluyen principalmente el importe efectivamente satisfecho en concepto de fianzas y depósitos correspondientes a los contratos de alquiler de las edificaciones sitas en Alcobendas en la C/. Carlos Muñoz Ruiz y la C/. Miguel de Cervantes, contratos de alquiler con opción a compra de viviendas rehabilitadas, contratos de alquiler con opción a compra de las viviendas correspondientes a la edificación de la parcela 2EA y contratos de alquiler y alquiler con opción a compra de locales comerciales.

Los saldos correspondientes a las fianzas depositadas se presentan en los balances de situación adjuntos valorados por los importes efectivamente desembolsados.

- Valores representativos de deuda a corto plazo clasificados como Inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Estos activos se encuentran valorados por su precio de adquisición. Su vencimiento es inferior a 12 meses y el tipo de interés está garantizado.
- Imposiciones Plazo fijo: Se clasifican en la categoría de Activos financieros a coste amortizado. Se valoran por su coste inicialmente y posteriormente se valoran por el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.
- Inversiones en Fondos Inversión: Se clasifican en la categoría de Activos financieros disponibles para la venta. Se valoran por su coste inicialmente y posteriormente se valoran por su valor razonable. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios que sigue la Sociedad en la calificación y valoración de los diferentes pasivos financieros de que dispone la sociedad son los siguientes:

Deudas por operaciones comerciales, préstamos con terceros y deudas con entidades de crédito: Se clasifican en la categoría de Débitos y partidas a pagar. Las deudas por operaciones comerciales de vencimiento inferior a un año se valoran a su valor nominal. Las deudas con entidades de crédito se valoran inicialmente por su valor razonable menos los gastos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente estas deudas se valoran por su coste amortizado.

d) Existencias

Las existencias se encuentran valoradas por su coste de adquisición o fabricación.

La Sociedad recoge dentro de este epígrafe, el coste incurrido de los trabajos en curso y el coste incurrido en cada una de las obras ejecutadas pendientes de facturar.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

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

e) Subvenciones

Las subvenciones de explotación son registradas en la cuenta de “Subvenciones, donaciones y legados recibidos en la cuenta de pérdidas y ganancias “cuando son concedidas por las Administraciones Públicas correspondientes.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos; se registran una vez se ha descontado el efecto impositivo, el cual se contabiliza en la cuenta de Hacienda Pública por diferencias temporarias. Se traspasan a resultados en la medida que se van amortizando los bienes afectos a la subvención.

En el ejercicio 2015 se hizo un cambio en el porcentaje de amortización para los edificios en alquiler y alquiler con opción a compra, pasando del 2% anual al 1%. El motivo es el coste anual empleado en la adecuación y remodelación de las viviendas, que implica alargar la vida útil de los edificios. La modificación en el porcentaje de amortización es consecuencia de la obtención de información adicional y de una mayor experiencia por lo que ha sido calificadas conforme a la Norma de Registro y Valoración 22 del Plan General Contable como cambio en estimaciones contables que se aplicará de forma prospectiva y su efecto se imputará, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos. Esto ha tenido su impacto en el importe imputado a resultados de las subvenciones ya que los ingresos imputados se calculan en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones. Este impacto se aplicará igualmente de forma prospectiva y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán a ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos financiados.

f) Clasificación de saldos

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación, aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

g) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponde el tipo de gravamen al que se espera recuperar o liquidar.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal:

Resultado contable	- 305.852,72.- €
Correcciones al resultado (Reservas +)	367.281,97.- €
	<hr style="width: 20%; margin-left: auto; margin-right: 0;"/>
Resultado fiscal	61.429,25.- €
Resultado Impuesto Sociedades 2016 a devolver	768,35.- €

El resultado fiscal (61.429,25.- €) se compensará con bases negativas de ejercicios anteriores.

h) Transacciones en moneda extranjera, (si las hubiera).

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas al euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimada con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo de iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

j) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existen razones objetivas que hagan necesaria la contabilización de una provisión por este concepto.

k) Empresas del grupo y asociadas

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o esté bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se entenderá que una empresa es asociada cuando sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, alguna o algunas de las empresas que lo forman, incluida la entidad o persona física dominante ejerza sobre tal, influencia significativa. Se presumirá que existe influencia significativa cuando se posea al menos el 20% de los derechos de votos de otra sociedad.

l) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujo de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

II) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En este caso el activo adquirido se registra como un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un inmovilizado material o intangible. Como contrapartida se registra un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre los que se incluye el valor de la opción de compra. Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés del contrato.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante el ejercicio 2016 en las diferentes cuentas de inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

	2015	Adiciones	Bajas/ Trasposos	2016
Aplicaciones informáticas	6.479,48	0,00	0,00	6.479,48
Amortización acumulada	(6.479,48)	0,00	0,00	(6.479,48)
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

El movimiento del ejercicio 2015 fue el siguiente:

	2014	Adiciones	Bajas/ Trasposos	2015
Aplicaciones informáticas	6.479,48	0,00	0,00	6.479,48
Amortización acumulada	(6.479,48)	0,00	0,00	(6.479,48)
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>

- Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2016 ascienden a 6.479,48.- € con el siguiente detalle:
 - Software Control Fichaje 661,11.- €
 - Software PRINEX 21 3.097,00.- €

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

○ Software PRINEX 21 AMPLIACIÓN	937,00.- €
○ Software PRINEX 21 NOMINAPLUS ELITA	718,40.- €
○ Software Contaplus	99,16.- €
○ Software Server 2000	927,71.- €

6. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

El moviendo habido durante el ejercicio 2016 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2015	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2016
Inmuebles para uso propio	348.035,73	0,00	0,00	348.035,73
Maquinaria	107.289,83	0,00	0,00	107.289,83
Otras instalaciones	418.343,71	0,00	0,00	418.343,71
Mobiliario	32.765,77	0,00	0,00	32.765,77
Equipos para procesos de información	32.227,79	931,11	0,00	33.158,90
Elementos de Transporte	5.500,00	0,00	0,00	5.500,00
Inmovilizado en curso	4.053,89	24.956,29	0,00	29.010,18
Total Coste	948.216,72	25.887,40	0,00	974.104,12
Amortización acumulada	(644.864,15)	(20.017,61)	0,00	(664.881,76)
Total Inmovilizado Material	303.352,57	5.869,79	0,00	309.222,36

El moviendo habido durante el ejercicio 2016 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2015	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2016
Terrenos con Calificación Urbanística	13.890.655,52	0,00	5.239.095,59	19.129.751,11
Inmuebles para arrendamiento	29.750.938,40	1.200,00	(1.245.102,85)	28.507.035,55
Viviendas permuta Opc. Compr.	8.388.661,30	0,00	(4.957.364,87)	3.431.296,43
Coste	52.030.255,22	0,00	-963.372,13	51.068.083,09
Amortización acumulada	(4.381.505,49)	0,00	164.151,58	(4.217.353,91)
Total Inversiones Inmobiliarias	47.648.749,73	0,00	(799.220,55)	46.850.729,18

Los traspasos del ejercicio provienen de separar contablemente el suelo de los locales en arrendamiento y de las viviendas permutadas y de los inmuebles traspasados a existencias para su venta. La corrección de las amortizaciones en concreto en las "Amortizaciones Acumuladas en Inmuebles para Arrendamiento" es consecuencia de dicha separación contable del suelo. Ver Nota 2.i) de Corrección de Errores.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

El movimiento del ejercicio 2015 conjunto para Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias fue el siguiente:

	2014	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2015
Inmuebles para uso propio	348.035,73	0,00	0,00	348.035,73
Maquinaria	107.289,83	0,00	0,00	107.289,83
Otras instalaciones	413.089,61	5.254,10	0,00	418.343,71
Mobiliario	32.765,77	0,00	0,00	32.765,77
Equipos para procesos de información	47.130,20	0,00	(14.902,41)	32.227,79
Elementos de Transporte	5.500,00	0,00	0,00	5.500,00
Inmovilizado en curso	0,00	4.053,89	0,00	4.053,89
Total Coste	953.811,14	9.307,99	-14.902,41	948.216,72
Amortización acumulada	(635.578,79)	(27.355,84)	18.070,48	(644.864,15)
Total Inmovilizado Material	318.232,35	(18.047,85)	3.168,07	303.352,57

El moviendo habido durante el ejercicio 2015 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2014	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2015
Terrenos con Calificación Urbanística	13.890.655,52	0,00	0,00	13.890.655,52
Inmuebles para arrendamiento	25.084.990,42	104.886,56	4.561.061,42	29.750.938,40
Viviendas permuta Opc. Compr.	8.387.777,52	883,78	0,00	8.388.661,30
Coste	47.363.423,46	0,00	4.561.061,42	52.030.255,22
Amortización acumulada	(4.021.700,95)	(359.804,54)	0,00	(4.381.505,49)
Total Inversiones Inmobiliarias	43.341.722,51	(359.804,54)	4.561.061,42	47.648.749,73

- Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2016 del Inmovilizado Material ascienden a 463.659,85.- €.

○ Instalaciones Técnicas	15.172,70.- €
○ Terminal de fichaje	931,56.- €
○ 3 PLACAS Pentium IV	2.576,13.- €
○ IMPRESORA HP	159,40.- €
○ ESCANER HP	88,58.- €
○ Terminal de fichaje (mejoras)	293,58.- €
○ Sistemas Seguridad INVISEG	6.356,77.- €
○ 2 EQUIPOS PA 3200-3TFT	1.950,72.- €
○ IMPRESORA LASERJET 5L	453,77.- €
○ 3 PANTALLAS TFT LG	586,50.- €
○ IMPRESORA LASERJET HP 1200	420,71.- €
○ MOBILIARIO Y ENSERES	22.125,66.- €
○ Cocinas edificio CMR	218.850,48.- €

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

○ Cocinas edificio MC	172.709,66.- €
○ PENTIUM 4 3000	892,32.- €
○ PENTIUM 4 3200 S775	707,30.- €
○ SISTEMA DE GRABACIÓN CYMT	13.124,14.- €
○ PC AMD AM2 3500	759,88.- €
○ TOYOTA RAV4 E-1803-DCX	5.500,00.- €

- Al cierre del ejercicio no hay elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados

En el ejercicio 2015 se hizo un cambio en el criterio de amortización para los edificios en alquiler y alquiler con opción a compra, pasando del 2% anual al 1%. El motivo es el coste anual empleado en la adecuación y remodelación de las viviendas, que implica alargar la vida útil de los edificios. La modificación en el porcentaje de amortización es consecuencia de la obtención de información adicional y de una mayor experiencia por lo que ha sido calificadas conforme a la Norma de Registro y Valoración 22 del Plan General Contable como cambio en estimaciones contables que se aplicará de forma prospectiva y su efecto se imputará, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos.

- La política de seguros de la Sociedad es la de formalizar pólizas de seguros destinadas a cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como los daños del personal de la Sociedad que pudieran surgir en el futuro.

En referencia a las subvenciones afectas a inmuebles (ver nota 12)

Inmovilizaciones inmobiliarias:

Los inmuebles de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra son:

a) Inmuebles en arrendamiento y arrendamiento con opción a compra, importes brutos de amortización:

Concepto	Importes
* Edificación de la parcela 2EA 77 viviendas	6.330.272,05
* Edificación de la C/. Carlos Muñoz Ruiz 136 Viviendas	8.378.689,18
* Edificación de la C/. Miguel de Cervantes 141 viviendas	8.037.168,39
	22.746.129,62

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores al 31/12/2016 es el siguiente:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

Concepto	Importes
* Parcela Carlos Muñoz Ruiz	1.638.192,32
* Parcela Miguel de Cervantes	1.719.603,20
* Parcela 2-EA en UE4	10.532.860,00
	13.890.655,52

De las 277 viviendas de alquiler, 270 están alquiladas, quedando al 31/12/2016 7 viviendas pendientes de realizar el contrato de arrendamiento. Motivos:

- 7 Viviendas fueron renuncia voluntaria de los inquilinos y traslado a otra promoción de viviendas. Estas viviendas serán alquiladas a nuevos adjudicatarios.

Respecto a las 77 viviendas de alquiler con opción a compra, al 31/12/2016 estaban ocupadas todas, es decir las 77 viviendas.

Los 3 inmuebles están hipotecados:

Concepto	Importes
* Edificación de la parcela 2EA - importe pendiente hipoteca	4.718.393,12
* Edificación C/. Carlos Muñoz Ruiz - importe pendiente hipoteca	4.490.514,89
* Edificación C/. Migeuel de Cervantes - importe pendiente hipoteca	4.586.243,25

Estos importes hipotecados se encuentran registrados en los saldos de la Nota 14.

b) Viviendas de permuta rehabilitadas (alquiler y alquiler con opción a compra):

- La valoración de dichas viviendas se recoge por el valor de compra, más los gastos derivados de la adquisición y los de rehabilitación y adecuación.
- El valor contable y amortizable de las construcciones de las 45 viviendas de permuta al cierre del ejercicio 2016 es de 3.431.296,42.- € y al cierre del ejercicio 2015 fue de 8.388.661,30.- €. EL motivo dela disminución del valor es por la venta de 6 viviendas y por la separación del valor del suelo del resto de los inmuebles.
- Al cierre del ejercicio 2016 estaban alquiladas todas las viviendas en régimen de alquiler con opción a compra y alquiler, pudiendo los inquilinos en régimen de opción a compra ejercitar el derecho pasado un año desde la firma del contrato.

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores al 31/12/2016 es el siguiente:

Concepto	Importes
* Parcelas Viviendas Permutadas	3.993.992,74

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

c) Locales Comerciales:

Emvialsa dispone de 19 locales en alquiler y alquiler con opción a compra, al 31 de diciembre de 2016 quedaban por alquilar 5 locales. El valor registrado en contabilidad por los 19 locales + sus plazas de garajes vinculadas es de 3.850.528,08.- € (valor de construcción) + 413.807,36.-€ (del local de Chico Mendes como valor de adquisición)

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores al 31/12/2016 es el siguiente:

Concepto	Importes
* Parcelas FUENTELUCHA	1.245.102,85

7. Instrumentos financieros

Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento habido durante el ejercicio 2016 en las diferentes cuentas que componen este capítulo del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

• Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

	2015	Adiciones	2016
Cartera de valores a largo plazo	0,00	0,00	0,00
Fianzas y depósitos a largo plazo	205.509,34	9.864,67	215.374,01
	205.509,34	9.864,67	215.374,01

El movimiento en el ejercicio 2015 fue el siguiente:

	2014	Adiciones	2015
Cartera de valores a largo plazo	0,00	0,00	0,00
Fianzas a largo plazo	162.660,08	42.849,26	205.509,34
	162.660,08	42.849,26	205.509,34

Fianzas constituidas ante IVIMA (Edificaciones CMR, MC, 2EA y VIVIENDAS REHABILITADAS), Locales Comerciales, Ayuntamiento Alcobendas para las obras de Empecinado y Real Vieja, trastero Casablanca.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

Activos financieros a corto plazo

	2015	Movimiento	2016
Cartera de valores	5.335.574,55	-1.000.000,00	4.335.574,55
Intereses a cobrar c/p	119.959,07	-23.905,83	96.053,24
Depósitos y fianzas	1.135,02	0,00	1.135,02
Inversiones Financieras Temporales	5.456.668,64	-1.023.905,83	4.432.762,81

Con respecto a los activos financieros a corto plazo correspondientes a deudores ver Nota 9.

El movimiento en el ejercicio 2015 fue el siguiente:

	2014	Movimiento	2015
Cartera de valores	7.595.574,55	-2.260.000,00	5.335.574,55
Intereses a cobrar c/p	114.743,28	5.215,79	119.959,07
Depósitos y fianzas	1.135,02	0,00	1.135,02
Inversiones Financieras Temporales	7.711.452,85	-2.254.784,21	5.456.668,64

El importe de Cartera de Valores al cierre del ejercicio por 4.335.574,55 euros mas los intereses a cobrar a corto plazo por 96.053,24 euros corresponde a Imposiciones a Plazo Fijo por valor de 140.000 euros, Valores representativos de deuda por valor de 2.695.574,55 euros y participación en Fondos de Inversión por valor de 1.500.000 euros gestionados por Entidades Financieras del Territorio Español a un tipo de interés remunerado según mercado y vencimientos a corto plazo.

El importe de 1.135,02 corresponde a Depósito costas

8. Existencias

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	2015	Variación	2016
Terrenos, solares y viv.ad.	7.642.983,20	0,00	7.642.983,20
Obras en curso	2.634.381,30	-61.890,02	2.572.491,28
Edificios construidos	3.628.189,26	-120.032,00	3.508.157,26
Anticipos	33.754,75	9.948,47	43.703,22
	13.939.308,51	-171.973,55	13.767.334,96

Dentro del capítulo *Obras en Curso* destacar la capitalización de intereses financieros por importe de 0.- €.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

El movimiento en el ejercicio 2015 fue el siguiente:

Concepto	2014	Variación	2015
Terrenos, solares y viv.ad.	9.064.491,06	-1.421.507,86	7.642.983,20
Obras en curso	6.914.739,38	-4.280.358,08	2.634.381,30
Edificios construidos	7.762.631,36	-4.134.442,10	3.628.189,26
Anticipos	21.062,83	12.691,92	33.754,75
	<u>23.762.924,63</u>	<u>-9.823.616,12</u>	<u>13.939.308,51</u>

Indicar que la parcela descrita contablemente como Terreno Empecinado, 2 adquirida por EMVIALSA por un importe de 4.068.225,73.- €, está depreciada por tasación externa y por tanto contabilizado dicho deterioro por 451.293,49.- €.

En este ejercicio 2015 se contabilizó un deterioro de valor de las existencias en curso de las obras de la C/. Empecinado y de la C/. Real Vieja por valor de 4.992.953,61.- €. Una vez conocido el precio final al que se comercializarán las viviendas con sus anejos, indicando que el precio de venta ha sido objeto de aplicación de un descuento que varía entre un 15% y un 20% del Precio Máximo de Venta, el resultado final de las dos promociones una vez que se enajenen en su totalidad dan como resultado una pérdida, objeto por tanto del deterioro contable mencionado.

9. Cientes y deudores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	2015	2016
Cientes	50.015,70	49.768,35
Cientes, Empresas del Grupo	319.199,29	421.446,12
Deudores Varios (empresas del grupo)	0,00	0,00
Efectos Comerciales pendientes cobro	136.647,60	172.765,84
Cientes de Dudoso Cobro	0,00	0,00
	<u>505.862,59</u>	<u>643.980,31</u>

Se estima que no hay deterioro de saldos a cobrar ni lo había en el ejercicio anterior.

Otros Saldos deudores:

Concepto	2015	2016
Administraciones Públicas	45.652,16	12.804,81
Personal	7.897,18	16.000,00
	<u>53.549,34</u>	<u>28.804,81</u>

El saldo de Administraciones públicas corresponde devoluciones Impuesto de Sociedades e IVA.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

10. Empresas del grupo y asociadas

En la nota 15 de esta Memoria se indican los saldos de empresas del grupo y asociadas.

11. Fondos Propios

El movimiento en el ejercicio ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo 31/12/15	Altas	Bajas	Trasposos	Saldo 31/12/16
Capital Social	3.320.214,56				3.320.214,56
Reserva legal	664.042,91				664.042,91
Reservas Voluntarias	20.462.537,88	367.281,97	-4.136.066,20		16.693.753,65
Result. Ejerc anteriores	0,00				0,00
Result. Negativo Ejerc anteriores	-276.951,67			276.951,67	0,00
Resultado	-3.859.114,53	-305.852,72		3.859.114,53	-305.852,72
TOTAL	20.310.729,15	61.429,25	-4.136.066,20	4.136.066,20	20.372.158,40

Indicar que las Reservas voluntarias han sido aumentadas al 31 de diciembre de 2016 por importe de 367.281,97 €, motivado por un ajuste en la Amortización Acumulada de Inmuebles para Arrendamiento. Ver Nota 2.i) de Corrección de Errores.

a) Capital social

La Sociedad Anónima Unipersonal "EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.", con CIF A 82818311 se constituyó el día 31 de Octubre de 2000 con un capital social de UN MILLÓN DOSCIENTOS DOS MIL Euros (1.202.000 Euros), totalmente desembolsados y dividido en DOCE MIL VEINTE acciones nominativas de un valor nominal de cada una de ellas de CIEN euros, y numeradas correlativamente del UNO al DOCE MIL VEINTE, ambos inclusive, que representan la totalidad del capital social. Con fecha 18 de Septiembre de 2003 se procede a la ampliación de capital en DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS, (2.118.214,56 Euros), por aportación no dineraria de dos parcelas en Calle Fayón según escritura de 18 de Septiembre de 2003 protocolo 2.478 del Notario D. Fulgencio Sosa Galván, quedando en lo sucesivo un Capital Social de TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS, aumentando el valor nominal de las 12.020 acciones en 276,224173 euros.

Todas las acciones de la sociedad, son del mismo valor nominal y tienen iguales derechos, no existiendo más que una clase de acciones. Dichas acciones son 100 % propiedad del Ayuntamiento de Alcobendas.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

b) Reserva legal

Las sociedades están obligadas a destinar el 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. También bajo determinadas condiciones se podrá destinar a incrementar el capital social.

c) Reserva voluntaria (otras reservas)

Corresponde a reservas voluntarias de libre disposición.

d) Para la aplicación de pérdidas del ejercicio 2016 ver nota 3.

12. Subvenciones de capital

El movimiento habido durante el ejercicio 2016 en este epígrafe del Patrimonio Neto ha sido el siguiente:

	2015	Ajuste	Altas	Efecto impositivo	Traspaso a ingreso del ejercicio	2016
Subsidiaciones	1.102.404,00		215.571,29		-39.332,76	1.278.642,53
Subvenciones	2.605.208,78				-29.937,57	2.575.271,21
Cesiones gratuitas de terrenos del Ayuntamiento de Alcobendas	18.969.614,56			0,00	-34.896,00	18.934.718,56
Saldo 31.12.16	<u>22.677.227,34</u>	0,00	215.571,29	0,00	-104.166,33	<u>22.788.632,30</u>
H.P. Diferencias temporarias	-3.870,61			367,00		-3.503,61
	<u>-3.870,61</u>		0,00	367,00	0,00	<u>-3.503,61</u>
Saldo final al 31/12/2016	<u><u>22.673.356,73</u></u>				<u>(104.166,33)</u>	<u><u>22.785.128,69</u></u>

El importe de las subvenciones recibidas es el siguiente:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

Entidad / Valor concedido y cobrado	Objeto	Ubicación	Importe Subvencion
* Fomento	Edif.parcela	C. Muñoz Ruiz	1.361.172,14
* Comunidad Madrid	Edif.parcela	C. Muñoz Ruiz	247.914,36
* Fomento	Edif.parcela	M. Cervantes	1.746.347,19
* Comunidad Madrid	Edif.parcela	M. Cervantes	25.897,84
* ICO-IDEA	Inst. Fotovoltaica	C. Muñoz Ruiz	7.366,33
* ICO-IDEA	Inst. Fotovoltaica	M. Cervantes	6.494,88
			<u>3.395.192,74</u>

Estas Subvenciones se imputan a resultado con el mismo criterio que la amortización de los bienes afectos. El importe señalado en la nota corresponde al importe inicial concedido y cobrado.

El detalle al cierre del ejercicio de las subvenciones y donaciones concedidas valorados conforme a Valor de cesión + Valor actualizado – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio:

Parcela/subvención	2015	altas/bajas	2016
* DIFERENCIAS TEMPORARIAS	-3.870,61	367,00	-3.503,61
* Subvención RSU Fuentelucha	0,00	0,00	0,00
* Susidicación S/Capital Préstamo CMR	507.745,56	87.956,99	595.702,55
* Susidicación S/Capital Préstamo MC	594.658,44	88.281,54	682.939,98
* Subvención Fomento 6.1.2	1.049.379,12	-11.790,76	1.037.588,36
* Subvención C.Madrid 6.1.2	191.126,14	-2.147,48	188.978,66
* Subvención Fomento 2.1.1/2.2.1	1.344.098,69	-15.102,20	1.328.996,49
* Subvención C.Madrid 2.1.1/2.2.1	19.931,62	-223,92	19.707,70
* Subvención ICO-IDEA I.Foto (CMR)	368,33	-368,33	0,00
* Subvención ICO-IDEA I.Foto (MC)	304,88	-304,88	0,00
* Parcela Edificación CMR	1.681.049,60	0,00	1.681.049,60
* Parcela Edificación MC	1.813.376,00	0,00	1.813.376,00
* Maestro Barbieri, 15 (8-3)	0,00	0,00	0,00
* Parcela 15	234.989,28	0,00	234.989,28
* Parcela 17	360.258,22	0,00	360.258,22
* Terrenos Real vicja, 4, 6, 8 y 10	328.131,11	0,00	328.131,11
* Parcela 34	365.510,30	-34.896,00	330.614,30
* Parcela 44	319.241,05	0,00	319.241,05
* Parcela 12-EA	10.532.860,00	0,00	10.532.860,00
* Parcela Empecinado, 4 y 6	3.334.199,00	0,00	3.334.199,00
	<u>22.673.356,73</u>	<u>111.771,96</u>	<u>22.785.128,69</u>

En el cuadro anterior se detallan la totalidad de las subvenciones incluyendo las parcelas de cesión por parte del Ayuntamiento de Alcobendas, y se imputan a resultado cuando se enajena la edificación y por tanto la parcela.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

Subsidiaciones:

Concepto	Importes
* Recibida, cobrada y vinculada a préstamo hipotecario edificación (CMR)	106.963,07
* Recibida, cobrada y vinculada a préstamo hipotecario edificación (MC)	108.608,22
	215.571,29

Estas subsidiaciones son imputadas a resultado con el mismo criterio que la amortización de los bienes afectos, pero indicando que dicha imputación se calcula por el valor total concedido y no por el cobrado, pues el cobro de la subsidiación es efectivo si quedan satisfechos los recibos de los préstamos afectos.

Los valores aquí anotados, son los saldos pendientes de periodificación al 31/12/2016.

Los Administradores de la Sociedad consideran que cumplen la totalidad de las condiciones generales y particulares establecidas en las resoluciones de concesión de las subvenciones de capital recibidas.

13. Arrendamientos financieros

No existen arrendamientos considerados como financieros al cierre del ejercicio.

El único arrendamiento considerado a efectos contable como operativo vigente al cierre corresponde al renting de la nueva fotocopiadora CANON adquirida en el ejercicio 2014. El importe del arrendamiento correspondiente al ejercicio 2016 ha sido de 1.261,56.- €

14. Deudas con entidades de crédito, otras entidades públicas y otras deudas:

El detalle de las deudas con entidades bancarias y otras deudas al 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

A largo plazo:

	2015	2016
Préstamos con entidades de crédito	13.595.880,60	13.086.151,26
Fianzas y depósitos recibidos	413.421,18	447.001,06
	14.009.301,78	13.533.152,32

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

A corto plazo:

	2015	2016
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Préstamos con entidades de crédito	1.120.000,00	709.000,00
Deudas Con empresas del Grupo	0,00	0,00
Intereses de deudas con entidades de crédito	0,00	0,00
	<u>1.120.000,00</u>	<u>709.000,00</u>

El tipo de interés establecido es el normal del mercado, tanto para las cuentas de crédito, como para el préstamo con garantía hipotecaria, excepto los préstamos convenidos cuya revisión se establece por el Consejo de Ministros.

En la (nota 15) siguientes, se indica más información respecto a los préstamos.

PROYECCIÓN PRÉSTAMOS A SU VENCIMIENTO

2017	709.000,00
2018	750.000,00
2019	800.000,00
2020	850.000,00
2021	900.000,00
RESTO	9.786.151,26
TOTAL LARGO Y CORTO PLAZO	13.795.151,26

Al cierre del ejercicio no existen avales vigentes concedidos.

Provisiones a Largo Plazo:

Concepto	2015	Adiciones	Bajas	2016
Obligaciones por prestaciones a l/p personal	20.026,50	0,00	-20.026,50	0,00
Otras Provisiones (Provisiones Rehabilitación)	8.644.989,28	0,00	-161.374,06	8.483.615,22
	<u>9.226.061,19</u>	<u>0,00</u>	<u>-561.045,33</u>	<u>8.665.015,78</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

15. Otras deudas

15.1. Este apartado, en referencia a las empresas del grupo y asociadas (Ayuntamiento de Alcobendas), es el siguiente:

Los saldos al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	<u>2016</u>
Saldo deudor. Deuda comercial	421.446,12
Saldo acreedor	0,00
Transmisión-recepción Fuentelucha	0,00
Ingresos gestión	0,00

Los saldos al 31 de diciembre de 2015 eran los siguientes:

	<u>2015</u>
Saldo deudor. Deuda comercial	319.199,29
Saldo acreedor	0,00
Transmisión-recepción Fuentelucha	0,00
Ingresos gestión	0,00

Las transacciones habidas en el ejercicio 2016 ascienden a ingresos por 930.571,52.- € y corresponde a la re-facturación de las obras de la edificación de la nueva UNIVERSIDAD POPULAR DE ALCOBENDAS "Espacio Miguel Delibes" así como suministros, a la facturación de viviendas alquiladas a Patrimonio del Ayuntamiento y la facturación por la venta de cinco viviendas.

En cuanto a las transacciones objeto de adquisición o servicios, el importe en el ejercicio 2016 es de 1.098,60.- € y corresponde al alquiler de un trastero.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

15.2 Préstamos hipotecarios sobre vivienda protegida:

	2015	2016
Largo Plazo	13.595.880,50	13.086.151,26
Corto Plazo	1.120.000,00	709.000,00
	14.715.880,60	13.795.151,26

15.3 Intereses de los préstamos:

	2015	2016
Pagados	507.750,87	376.159,06
TOTAL INTERESES	507.750,87	376.159,06

16. Situación fiscal

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados de acuerdo a la legislación vigente están sujetos al gravamen del 25,00% sobre la base imponible, no obstante este tipo de sociedades tributa a dicho tipo, aunque con una reducción del 99% en la cuota en concepto de Bonificación por la prestación de servicios públicos locales conforme artículo 34 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal.

Conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal:

Resultado contable	- 305.852,72.- €
Correcciones al resultado (Reservas +)	367.281,97.- €
Resultado fiscal	61.429,25.- €
Resultado Impuesto Sociedades 2016 a devolver	768,35.- €

El resultado fiscal (61.429,25.- €) se compensará con bases negativas de ejercicios anteriores.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

La conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal del ejercicio 2015 fue el siguiente:

Resultado contable	- 3.859.114,53.- €
Correcciones al resultado (variaciones +)	- 618.692,34.- €
Deterioro de valor obras edificación Real Vieja	214.648,10.- €
Deterioro de valor obras edificación Empecinado	4.778.305,51.- €
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
Resultado fiscal	515.146,74.- €
Resultado Impuesto Sociedades 2015 a devolver	11.510,54.- €

El resultado fiscal (515.146,74.- €) se compensará con bases negativas de ejercicios anteriores.

Los saldos al 31 de diciembre de 2016 con las administraciones públicas son los siguientes:

	2015	2016
Saldo deudor	45.652,16	12.804,81
Saldo acreedor	66.446,17	94.390,20

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad tiene abierto a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

Las bases imponibles negativas susceptibles de ser compensadas con beneficios futuros son las que corresponden al ejercicio 2009 (11.718.975,96.- €) y al ejercicio 2012 (202.442,37.- €).

Una vez aplicadas las bases para el cierre fiscal del ejercicio 2016, quedará pendiente de aplicar: del ejercicio 2009 (11.657.546,71.- €) y del ejercicio 2012 (202.442,37.- €).

17. Ingresos y Gastos

a) Cifra de negocios:

El importe neto de la cifra de negocio corresponde a ventas realizadas en el estado español.

Distribución del importe neto de la cifra de negocios:

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

	2015	2016
Ventas y cesiones gratuitas	1.947.970,20	1.081.022,96
Prestación de servicios	48.033,36	15.308,07
Ingresos arrendamientos	1.495.692,76	1.597.249,08
	<u>3.491.696,32</u>	<u>2.793.580,11</u>

Todas las operaciones han sido efectuadas en la Comunidad de Madrid (Termino Municipal de Alcobendas).

b) Aprovisionamientos:

El desglose de las partidas de aprovisionamiento es el siguiente:

	2015	2016
Aprovisionamientos	1.266.653,51	80.240,04
Trabajos realizados por Empresa para su activo		
Variación de existencias	1.248.147,97	988.767,40
	<u>2.514.801,48</u>	<u>1.069.007,44</u>

c) Gastos de personal:

Los importes devengados en concepto de gastos de personal en el ejercicio 2015 han sido los siguientes:

Concepto	2015 Euros	2016 Euros
Sueldos y salarios	607.525,22	625.610,06
Cargas sociales	172.813,29	181.710,95
	<u>780.338,51</u>	<u>807.321,01</u>

El número medio de empleados durante el ejercicio 2016 ha sido de 15 (15 para el 2015), siendo su detalle el siguiente:

	2014			2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia	1	0	1	1	0	1
Secretaría Dirección	0	1	1	0	1	1
Dpto. Jurídico	0	3	3	0	3	3
Dpto. Técnico	0	4	4	0	4	4
Dpto. Financiero	1	1	2	1	1	2
Dpto. Información	0	4	4	0	4	4
	<u>2</u>	<u>13</u>	<u>15</u>	<u>2</u>	<u>13</u>	<u>15</u>

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

No ha habido empleados con discapacidad superior al 33% en plantilla en el ejercicio ni en el anterior.

d) Otros gastos de explotación

El desglose es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Servicios exteriores	795.289,82	539.800,98
Tributos	250.151,40	202.479,75
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-120.242,16	771,57
Otros gastos de gestión corriente	63.981,96	20.000,00
	<u>989.181,02</u>	<u>763.052,30</u>

El desglose de pérdidas, deterioro por operaciones comerciales es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Pérdida crédito incobrables y variación provisiones	-120.242,16	771,57
	<u>-120.242,16</u>	<u>771,57</u>

Todas las provisiones y pérdidas de créditos incobrables son fallidos.

- e) El importe de los honorarios de la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016 ascienden a 12.121,21.- euros I.V.A. no incluido.
- f) Las subvenciones de capital transferidas a resultado en el ejercicio, incluidas subsidiaciones, han ascendido a 104.166,33 euros. Subvenciones (Ver nota 12).

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
	<u>Importe</u>	<u>Importe</u>
Subvenciones	1.694.081,34	64.833,57
Subsidiaciones	103.793,44	39.332,76
	<u>1.797.874,78</u>	<u>104.166,33</u>

- g) El importe por la venta de terrenos y solares consecuencia esta de la venta de viviendas fue de:

Importe venta parcelas cedidas 34.896.- €. (0,00.- € para el 2015)

- h) Las transacciones entre empresas vinculadas se encuentran indicadas en la (nota 15.1).

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

18. Otra información

a) **Retribuciones de los miembros del Consejo de Administración.**

La remuneración de los Administradores de la sociedad y asistentes al consejo de administración en el ejercicio 2016 ha ascendido a 53.200,00.- euros. (43.750.- euros para el ejercicio 2015)

b) **Artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital**

Por otra parte, los miembros del Consejo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de Capital, ponen en conocimiento que:

1º No tienen ninguna situación de conflicto de interés, directo, ni indirecto, con el interés de esta Sociedad, y si llegarán a tenerlo en el futuro la comunicarán de inmediato. Sobre este punto indicar que en la formulación de las cuentas (21/03/2017), el consejero de Ciudadanos D. Domingo Rescalvo Toledo, manifestó que su mujer tenía pisos en alquiler y que además tenía participaciones en una empresa inmobiliaria de pisos en alquiler.

2º No ostentan participaciones accionariales ni desempeñan por cuenta propia o ajena, cargos y/o funciones en ninguna sociedad que tenga análogo o complementario género de actividad que EMVIALSA. De igual forma, se comunica que, a partir de éste momento, y en cumplimiento de la mencionada Ley, los miembros del consejo mantendrán puntualmente informado al mismo, cualquier modificación que se produzca respecto de la información detallada anteriormente.

19. Información relacionada con el medio ambiente

No existe ninguna partida que deba ser incluida o mencionada en este apartado, a tenor de lo previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de fecha 8 de Octubre de 2001. No obstante, en el desarrollo de su actividad empresarial se realizan cuantas actuaciones quedan establecidas en esta materia y las específicas en la contratación.

20. Garantías y compromisos.

No existen para este ejercicio 2016.

21. Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles.

Fianzas constituidas a L/P por operaciones de arrendamiento	215.374,01.-
Fianzas recibidas a L/P por operaciones de arrendamiento	447.001,06.-

Todas estas fianzas corresponden a dos edificaciones de protección oficial en régimen de arrendamiento y viviendas rehabilitadas en alquiler con opción a compra + alquileres de locales.

Edificación C/. Carlos Muñoz Ruiz

136 Viviendas

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

Edificación C/. Miguel de Cervantes	141 Viviendas
Viviendas Rehabilitadas para explotar	39 Viviendas
Viviendas Edificación parcela 2EA en UE4	77 Viviendas
Locales en Fuente Lucha y Chico Mendes y 2EA	19 Locales

22. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

La Sociedad mantiene una adecuada diversificación en su cartera de clientes, no existiendo concentraciones significativas de riesgo crediticio con terceros. Como norma general, no se garantizan las cuentas a cobrar mediante seguros de crédito.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, pudiendo acceder a líneas crediticias y de financiación que puedan ser necesarias.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Dada la actividad que desarrolla, su estructura financiera actual y la moneda en la que efectúa mayoritariamente sus operaciones (en euros), no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de interés, al riesgo de tipo de cambio, ni a otros riesgos de precio.

23. Acontecimientos posteriores al cierre

No existen.

24. Ley de Morosidad

La sociedad optó en 2015 por aplicar la resolución del 29 de diciembre de 2010 del ICAC sobre información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores al ser el primer ejercicio cerrado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 31/2014.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2016
(Expresada en euros)

memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, no se presenta información comparativa, al calificarse las cuentas anuales del ejercicio 2016 como iniciales a estos exclusivos efectos en lo que se refiere a la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2.016
(Días)	
Periodo medio de pago a proveedores	30
Ratio de operaciones pagadas	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30
(Euros)	
Total pagos realizados	638.997,50
Total pagos pendientes	346.069,76

Alcobendas, 21 de marzo de 2017