

- Y que el número medio de trabajadores empleados durante el ejercicio no sea superior a 250, lo cual se comprueba que también se cumple ya que tal y como se acaba de señalar se informa que han ascendido a 1 personas en el ejercicio 2019 y 0 en 2020.

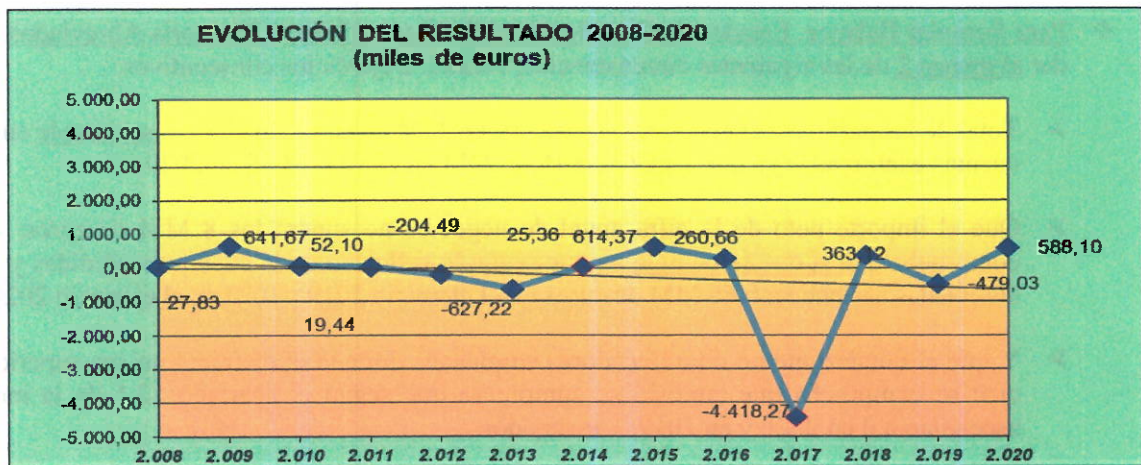
Que la documentación que se ha entregado está formada por Balance de Situación Abreviado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada, y la Memoria Abreviada por lo que estaría completa conforme a lo regulado al respecto en el artículo 254 del citado Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, comprobándose que no se sobrepasan los límites de cifra de negocios y número de trabajadores establecidos.

Que se recuerda que no se han formulado las cuentas a 31 de marzo de 2021 (máximo tres meses desde el cierre del ejercicio), según lo dispuesto en el artículo 253 del TRLSC.

TERCERO.- ANÁLISIS DEL BENEFICIO CONTABLE DE LA SOCIEDAD.

El resultado de la Sociedad durante el ejercicio 2020, refleja un saldo **positivo**, mostrando unos beneficios antes de impuestos de **588.104,78** euros, cambiando el signo negativo de 2019 que mostró unas pérdidas de 479.026,70 euros.

El resultado antes de impuestos en miles de euros, desde el año 2008 al año 2020, se detalla en el siguiente gráfico:



Fuente: Cuentas de la EMV y elaboración propia.

Como puede observarse, existió una tendencia en el resultado de caída continuada desde el ejercicio 2009 hasta el año 2013, situación que se agravó en 2012 y 2013 al entrar en pérdidas en ambos ejercicios. En el ejercicio 2014 se produjo un cambio de tendencia hasta el ejercicio 2016 gracias al desarrollo entre otros motivos de la promoción de la parcela RC1 aportada por el Ayuntamiento en 2015. Dicha situación cambió sustancialmente en el ejercicio 2017 con unas pérdidas que superaron los 4,4 millones de euros. El ejercicio 2018 el resultado volvió a ser positivo, en 2019 negativo y en 2020 positivo, concluyendo la tendencia del resultado de la sociedad es impredecible.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral

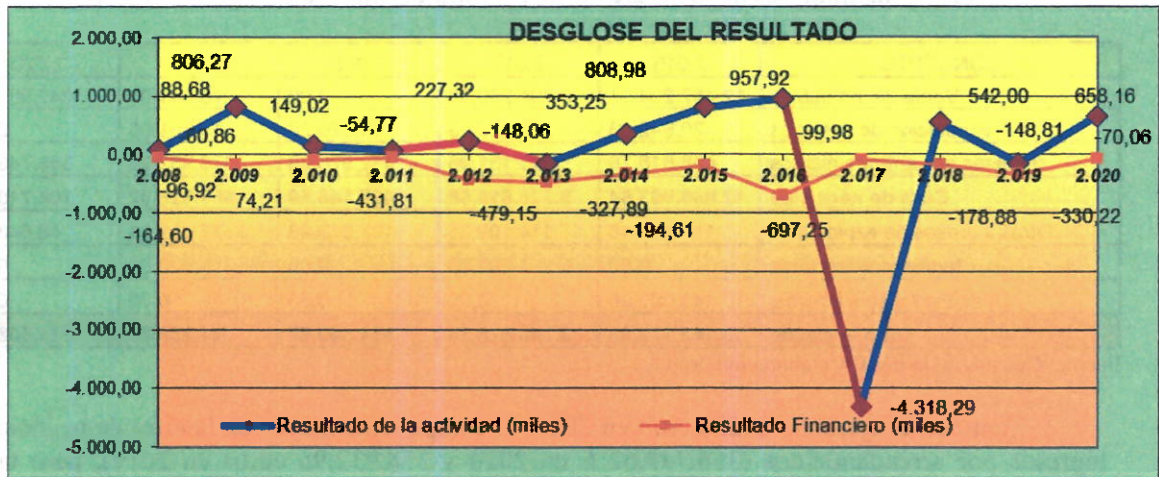


Página 2 de 10

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo

Copia certificada auténtica de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 17 de la Ley 39/2016, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En el siguiente gráfico, podemos apreciar al desglosar el resultado en el de explotación (línea azul) y el financiero (línea amarilla), que el resultado financiero en 2020 siguió siendo negativo, incluso pero el resultado de la actividad compensó dichos gastos y se obtuvo finalmente beneficio antes de impuestos.



Fuente: Cuentas de la EMV y elaboración propia.

CUARTO.- ANÁLISIS DE LOS INGRESOS DE LA SOCIEDAD.

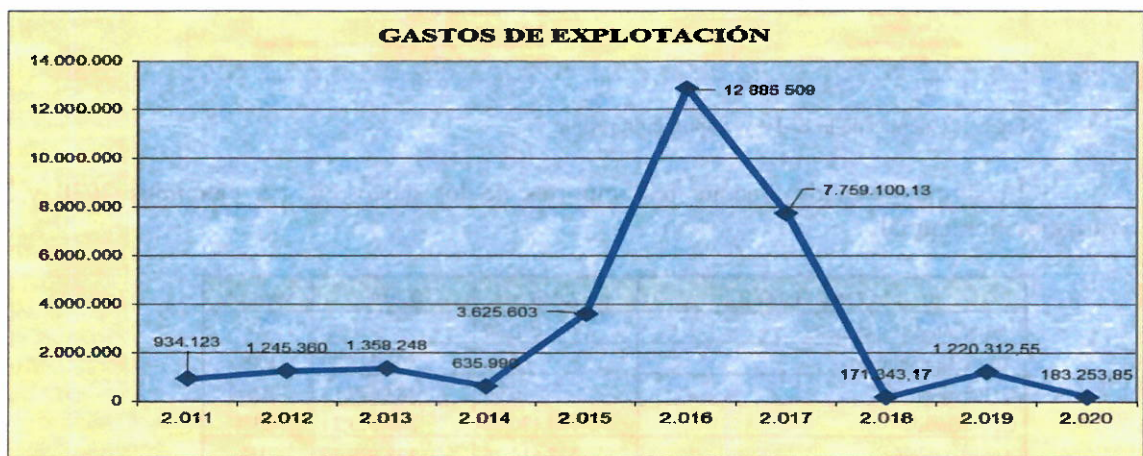
Los datos de los ingresos para la serie histórica desde el año 2008 al año 2020 y la tendencia, es la siguiente:



Fuente: Cuentas de la EMV y elaboración propia.

QUINTO.- ANÁLISIS DE LOS GASTOS DE LA SOCIEDAD.

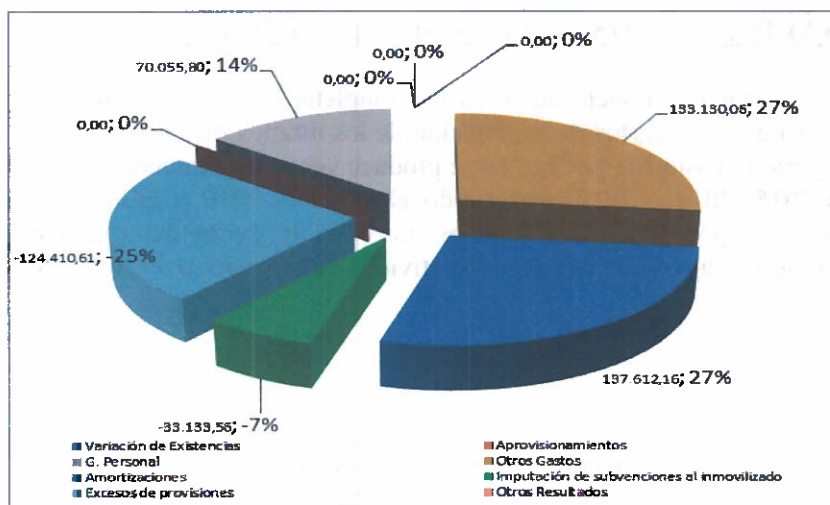
El análisis de las cuentas de la sociedad se ha de completar con un examen de sus gastos, el siguiente gráfico nos muestra de los gastos de explotación de los últimos diez años, desde el año 2011 al año 2020. Destaca el periodo hasta 2014 donde no se produce ventas de inmuebles. El incremento de los gastos en los años 2015, 2016 y 2017, destacando el ejercicio 2016 y 2017 está acompasado igualmente al de los ingresos por venta de inmuebles. La cifra de gastos del ejercicio 2020 es la segunda menor de toda la serie, cuyo motivo es la nula actividad de promoción de viviendas.



Fuente: Cuentas de la EMV y elaboración propia.

En todo caso, como se viene reiterando en años anteriores por esta Intervención Municipal en sus informes sobre las cuentas de los correspondientes ejercicios, que lo normal de una empresa en este sector, es acompasar los gastos de las promociones a lo largo de un plan estratégico de varios años, con la venta de los inmuebles, con el objeto de que el resultado de cada ejercicio no se vea afectado por las fluctuaciones de venta del mercado, si bien, es cierto que la situación de escasez de financiación pesa para hacer nuevas viviendas. Pero en los tres últimos ejercicios se reseña que se ha de plantear el negocio de la sociedad, que en la actualidad se limita al arrendamiento de viviendas y venta de viviendas de promociones anteriores.

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



Fuente: Cuentas de la EMV y elaboración propia.

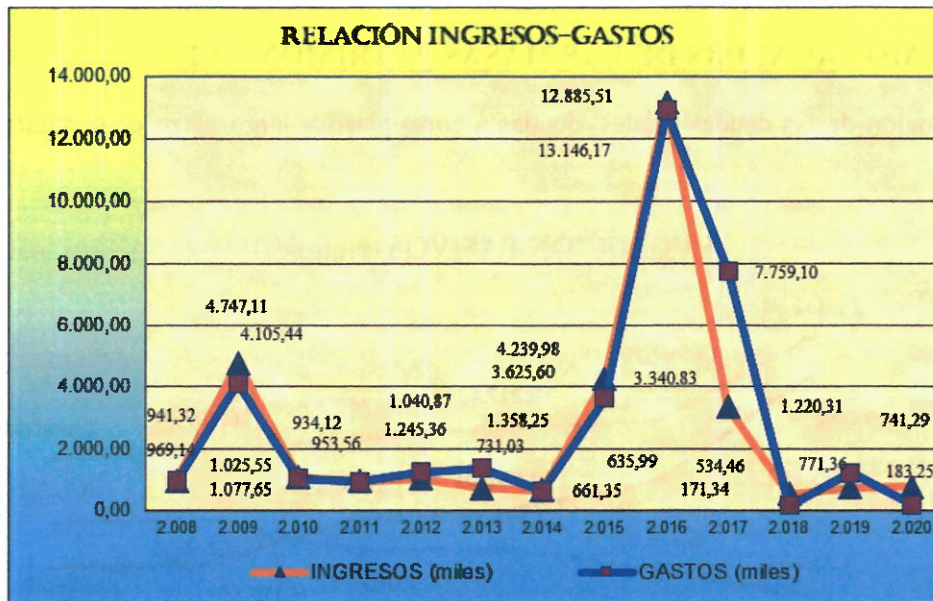
El siguiente cuadro recoge los importes de los gastos de los ejercicios 2020 y 2019 y su variación porcentual.

CONCEPTO	2.020	2.019	VAR. %
Variación de Existencias	0,00	0,00	---
Aprovisionamientos	0,00	301.223,09	-100%
G. Personal	0,00	184.479,13	-100%
Otros Gastos	133.130,06	283.013,24	-53%
Amortizaciones	137.612,16	138.629,40	-1%
Imputación de subv. al inmovilizado	-33.133,56	-33.133,56	0%
Excesos de provisiones	-124.410,61	0,00	---
Otros Resultados	0,00	15.879,89	-100%
Gatos Financieros	70.055,80	330.221,36	-79%
TOTAL	183.253,85	1.220.312,55	-85%

Hay que destacar los tres primeros componentes del gasto, variación de existencias, aprovisionamientos y de personal cuyos importes son cero, es decir nula actividad promocional, el resto del componente de gastos de explotación son otros gastos (Servicios Exteriores y Tributos) junto con las amortizaciones, provisiones, imputación de subvenciones al inmovilizado y los gastos financieros que han disminuido un 79 %, entendible si corresponde con lo dicho en la nota 3.8 de la Memoria: "Asimismo, se incluyen los gastos financieros capitalizados, en su caso, como parte del coste hasta la terminación del inmueble, momento a partir del cual se cargan directamente como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias".

El siguiente gráfico muestra la brecha existente entre los ingresos y los gastos de explotación del año 2008 a 2020:



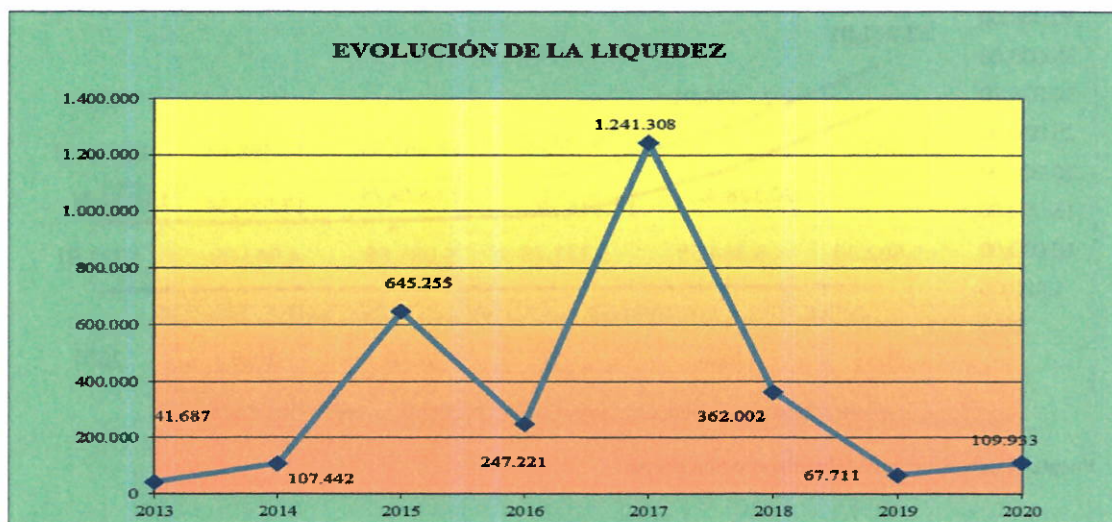


Fuente: Cuentas de la EMV y elaboración propia.

SEXTO.- ANÁLISIS DE LA LIQUIDEZ DE LA SOCIEDAD.

De los datos reflejados en el balance se observa un repunte en el efectivo de la sociedad en el ejercicio 2020 con respecto al ejercicio 2019:

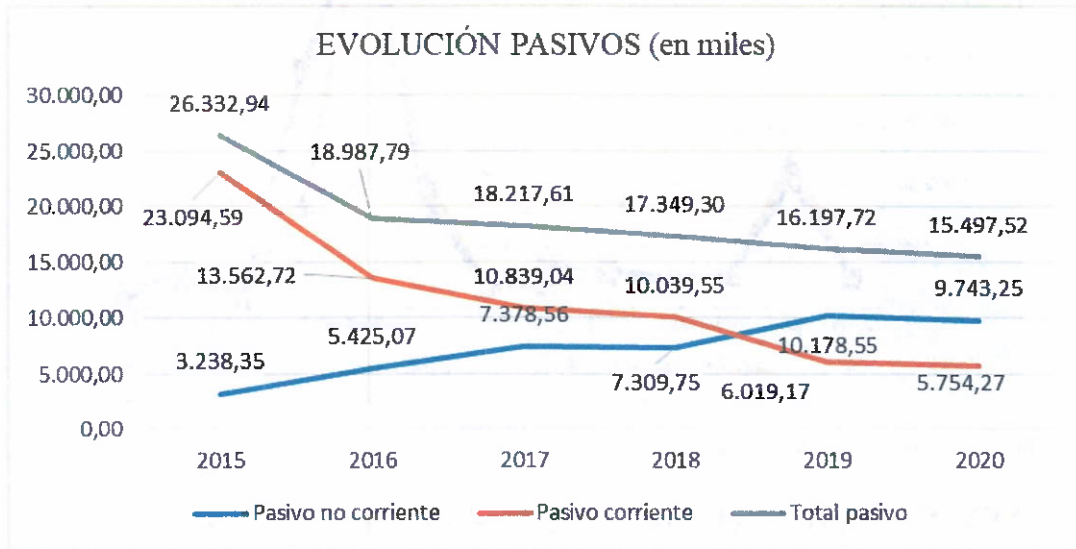
CONCEPTO	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Efectivo	41.687	107.442	645.255	247.221	1.241.308	362.002	67.711	109.933



Fuente: Cuentas de la EMV y elaboración propia.

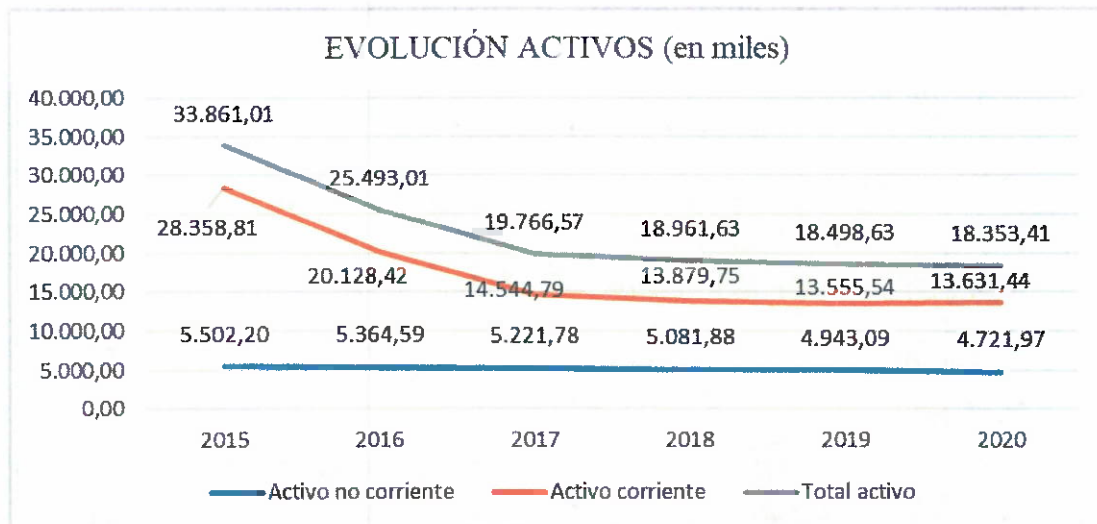
SEPTIMO.- ANÁLISIS DE LAS MASAS PATRIMONIALES

La evolución de las deudas totales, deudas a corto plazo y largo plazo es la siguiente desde el ejercicio 2015:



Fuente: Cuentas de la EMV y elaboración propia

Los activos totales, tanto fijos como circulantes desde el ejercicio 2015, es la siguiente:



Fuente: Cuentas de la EMV y elaboración propia



Realicemos un análisis de equilibrios y variaciones patrimoniales durante el ejercicio 2020. El equilibrio global existe entre las masas patrimoniales cuando el Activo es igual al Pasivo más el Neto. Junto al equilibrio global se puede analizar el equilibrio estructural de la composición de las masas y elementos, para ello utilizaremos el fondo de rotación o también conocido como fondo de maniobra (diferencia entre el activo circulante y el pasivo circulante) en la vertiente del activo cuyos recursos a largo plazo pueden financiar necesidades operativas a corto plazo una vez que ha financiado sus activos fijos. Así si el fondo de rotación es positivo la empresa tiene solvencia, en caso contrario existe inestabilidad. A continuación se presenta el fondo de maniobra de los últimos seis años:

Fondo de Maniobra	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Activo Circulante - Pasivo Circulante	5.264,22	6.565,70	3.705,75	3.840,20	7.536,38	7.877,17
Activo Circulante - Pasivo a c.p y l.p.	2.025,87	1.140,63	-3.672,82	-3.469,55	-2.642,18	-1.866,08

Fuente: Cuentas de la EMV y elaboración propia

El fondo de maniobra es positivo en todos los ejercicios, pero si vemos el resultado de restar al activo circulante (ciclo económico de la explotación, es decir aprovisionamiento, fabricación, venta y cobro de los productos), las deudas tanto a corto plazo como a largo plazo, este es negativo desde el ejercicio 2017. El ejercicio 2020 es el año que cuantitativamente es menor.

CONCLUSIONES

La situación de la sociedad en 2020 conforme la documentación examinada sigue siendo claramente preocupante, las deudas totales (a corto plazo y a largo plazo) ascendían a un total de 15,49 millones de euros mientras que los activos realizables a corto plazo ascienden a 13,63.


En este sentido hay que señalar que dada la situación financiera de la sociedad, el único de los tres socios de la entidad que está intentando solucionar la situación es el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, sin que ninguno de los otros dos socios hayan realizado actuación alguna, es más, uno de ellos que a su vez fue el gestor de la sociedad facturó millones de euros a pesar de ello.

La sociedad carece de personal con lo que se imposibilita el ejercicio del objeto social de la empresa y su normal funcionamiento.

La empresa tiene pendientes de aprobar las cuentas del ejercicio 2019, por lo que cualquier modificación sobre las mismas que realicen podría modificar las cuentas a formular en 2020.

Es una situación tanto de falta de liquidez (109.933 € en tesorería) como de solvencia hubiera requerido de los administradores la declaración del concurso de acreedores.

La sociedad no ha hecho frente a las obligaciones que el Ayuntamiento de Alcalá de Henares ha asumido derivadas de operaciones como son litigios del Mesón Moreras, acuerdo transaccional Viveme-EMV-Ayuntamiento de Alcalá de Henares, arrendamientos, tributos y permutas que a 31 de diciembre de 2019 el Ayuntamiento estima en las siguientes cantidades, por lo que a 31 de diciembre la deuda con el Ayuntamiento se puede considerar que es superior por cuanto que habría que imputar los correspondientes intereses por mora durante el ejercicio 2020 y mayores importes tributarios.

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:			
Código Seguro de Verificación (CSV)	Código de verificación numérico en el lateral		Página 9 de 10
En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo			

Copia certificada de la información contenida en el presente documento. Fecha de emisión: 11/01/2021. Hora de emisión: 11:11:11. Usuario: ALCA.../...

CONCEPTO	IMPORTE
SUBTOTAL ALQUILERES	332.014,37
SUBTOTAL MESON MORERAS	722.621,15
SUBTOTAL PERMUTA PARCELA P1	2.621.320,41
SUBTOTAL PERMUTA PARCELA 20	1.457.008,98
SUBTOTAL ACUERDO VIVEME	395.378,12
SUBTOTAL SUELO APRCAMIENTO J. SERRANO	183.405,79
SUBTOTAL DEUDA TRIBUTARIA	587.718,00
TOTAL	6.299.466,82

Se han de hacer varias observaciones:

- 1.- Se han de valorar los activos de la sociedad a precio real de mercado ya que influye directamente en el valor patrimonial.
- 2.- Debe iniciarse acciones para repercutir la deuda ejecutada por la AEAT por la no presentación en plazo del impuesto sobre sociedades de ejercicios anteriores a la entidad que realizaba la gestión administrativa y que cobraba por ello.

Es todo lo que se tiene a bien informar, a la vista de la información presentada, en Alcalá de Henares a 26 de julio de 2021.

El Jefe de Servicio de Intervención
Fdo Manuel León Herrera

Conforme, Interventor General Municipal.
Fdo.: Ernesto Sanz Álvaro.

Informe cuentas 2020 EMV, julio 2021
Documento firmado electrónicamente por MANUEL LEON HERRERA
26 de julio de 2021, 12:26:52
Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación
1352361111202274462 en <https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion>
AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Documento firmado electrónicamente por ERNESTO SANZ ALVARO
26 de julio de 2021, 13:01:26
Autenticidad verificable mediante Código Seguro de Verificación
1352361111202274462 en <https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion>
AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

D. JAVIER RODRÍGUEZ PALACIOS
PRESIDENTE DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
C/C D^a. DIANA DÍAZ DEL POZO – CONCEJAL DELEGADA DE HACIENDA

Plaza de Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares (Madrid)- Tlf: 918 88 33 00- email:

Código Seguro de Verificación (CSV)

Código de verificación numérico en el lateral



Página 10 de 10

En la última página del presente documento figuran los firmantes del mismo