



## ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMV, SA DE FECHA 13 DE ABRIL DE 2026

En Rivas Vaciamadrid, siendo el día 13 de abril de 2026, se reúnen en la sede de RIVAMADRID, las y los miembros integrantes del Consejo de Administración de la Empresa municipal de Vivienda de Rivas Vaciamadrid, SA (EMV) siguientes:

1º.- **PRESIDENTA:** D<sup>a</sup>. AÍDA CASTILLEJO PARILLA

2º.- **CONSEJERA DELEGADA:** DOÑA YASMÍN ELENA MANJI CARRO

### CONSEJEROS:

3º.- DON JOSÉ LUIS ALFARO GONZÁLEZ

4º.- DON ALVARO GARRUCHO DÍAZ- PAVÓN

5º.- DON VICTOR DANIEL ARCHILLA PRAT

6º.- DOÑA MARÍA ISABEL LLANOS NÚÑEZ.

7º.- DOÑA PILAR GABINA ALONSO GARCÍA.

### MIEMBROS NO CONSEJEROS

-SECRETARIO: DON JUAN RAMÓN GARRIDO SOLÍS

-INTERVENTOR ACCIDENTAL: DON RAFAEL MARTÍNEZ NIZA

-GERENTE: DON JORGE AREVALO MARTÍN

-JEFE DE SERVICIO DE CONTABILIDAD: DON PEDRO ZAPLANA LOMBO

### CONSEJEROS DE LA CIUDAD SIN DERECHO A VOTO:

DON BORJA GONZÁLEZ JIMÉNEZ

DOÑA CARMEN CORDÓN FERNA NDEZ

DON RAMÓN BONILLA SOLÍS. Se incorpora a la sesión a las 16:34

**Se abre la sesión a las dieciséis horas y diez minutos (16:10).**

### A) PARTE RESOLUTIVA

1º.- Formulación, si procede, de cuentas anuales del ejercicio 2025, para su remisión y aprobación por la Junta General Ordinaria.

2º.- Aprobación, si procede, del Cuadro de Características Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas, expediente nº 2189/2025 para la licitación que tiene por objeto las obras de adecuación y rehabilitación de la posada del Alcalde

**B)ACTIVIDAD DE CONTROL No hay asuntos**

**C) RUEGOS Y PREGUNTAS No hay asuntos**





## **A) PARTE RESOLUTIVA**

### **1º.- Formulación, si procede, de cuentas anuales del ejercicio 2025, para su remisión y aprobación por la Junta General Ordinaria.**

Se reproduce la propuesta que se trae a aprobación

#### **INFORME CUENTAS ANUALES**

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID S.A

1. BALANCE DE SITUACIÓN
2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
3. ESTADOS DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
4. ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
5. MEMORIA
6. INFORME DE GESTIÓN
7. INFORME DE AUDITORÍA.





**Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.**  
**Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025**

**BALANCE DE SITUACIÓN**

	<u>Notas de la</u>	<u>Ejercicio 2025</u>	<u>Ejercicio 2024</u>
	<u>Memoria</u>		
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>74.797.208,32</b>	<b>75.780.649,00</b>
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>5</b>	<b>6.141.824,22</b>	<b>6.300.791,20</b>
1. Terrenos y construcciones		6.102.968,13	6.266.616,47
2. Instalaciones técnicas, y otro inmovilizado material		38.856,09	34.174,73
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>6</b>	<b>68.272.414,96</b>	<b>68.698.609,40</b>
1. Terrenos		21.541.636,29	21.341.886,88
2. Construcciones		46.730.778,67	47.356.722,52
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>8</b>	<b>371.079,12</b>	<b>769.358,38</b>
Instrumentos de Patrimonio			
Creditos a terceros		48.530,69	55.631,75
5. Otros activos financieros		322.548,43	713.726,63
<b>VI. Activos por Impuesto diferido</b>	<b>15</b>	<b>11.890,02</b>	<b>11.890,02</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>25.046.994,45</b>	<b>17.131.021,64</b>
Existencias	<b>9</b>	<b>18.873.932,87</b>	<b>11.736.134,92</b>
Comerciales			
3. Productos en Curso		12.473.051,05	5.240.572,35
4. Productos terminados		6.400.881,82	6.495.562,57
6. Anticipos			
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>		<b>4.983.143,34</b>	<b>4.352.265,38</b>
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	<b>8</b>	4.914.915,63	4.114.068,97
Cientes, empresas del grupo y asociadas	<b>8 y 17</b>		
Deudores varios	<b>8</b>		109.136,88
Personal			
Activos por impuesto corriente	<b>15</b>	67.588,28	128.419,51
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	<b>15</b>	639,43	640,02
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>8</b>	<b>879.492,78</b>	<b>1.006.953,85</b>
2. Creditos a empresas			
5. Otros activos financieros		879.492,78	1.006.953,85
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>10</b>	<b>310.425,46</b>	<b>35.667,49</b>
1. Tesorería		310.425,46	35.667,49
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>99.844.202,77</b>	<b>92.911.670,64</b>

<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. Aida Castillejo Parrilla</i> <i>Presidenta</i>	<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Yasmin Elena Manji Carro</i> <i>Consejera Delegada</i>
<i>Fdo.: D. José Luis Alfaro González</i> <i>Consejero</i>	<i>Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat</i> <i>Consejero</i>
<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Pilar Gabina Alonso García</i> <i>Consejera</i>	<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. Alvaro Garrucho Díaz Pavón</i> <i>Consejero</i>
	<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Isabel Llanos Núñez</i> <i>Consejera</i>





**Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.**  
**Del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2025**

**BALANCE DE SITUACIÓN**

	<u>Notas de la</u>		<u>Ejercicio 2025</u>	<u>Ejercicio 2024</u>
	<u>Memoria</u>			
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>			<b>63.806.260,51</b>	<b>42.836.586,21</b>
<b>A-1) Fondos Propios</b>			<b>41.479.677,04</b>	<b>23.645.493,70</b>
<b>I. Capital</b>	<b>11</b>		<b>23.925.871,40</b>	<b>6.139.704,90</b>
1. Capital escriturado			23.925.871,40	6.139.704,90
<b>III. Reservas.</b>			<b>17.505.788,80</b>	<b>17.463.044,24</b>
1. Legal y estatutarias	<b>11</b>		2.244.708,40	2.244.708,40
2. Otras reservas	<b>11</b>		15.261.080,40	15.218.335,84
<b>VII. Resultados del ejercicio</b>	<b>3</b>		<b>48.016,84</b>	<b>42.744,56</b>
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>12</b>		<b>22.326.583,47</b>	<b>19.191.092,51</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>			<b>25.168.501,20</b>	<b>21.706.154,38</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>13</b>		<b>1.069.358,78</b>	<b>966.558,96</b>
4. Otras provisiones			1.069.358,78	966.558,96
<b>II. Deudas a largo plazo</b>			<b>24.055.461,40</b>	<b>20.695.317,59</b>
2. Deudas con entidades de crédito	<b>14</b>		23.570.942,86	20.223.257,85
3. Acreedores por arrendamiento financiero	<b>7 y 14</b>			
5. Otros pasivos financieros	<b>14</b>		484.518,54	472.059,74
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo</b>	<b>14 y 17</b>			
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>15</b>		<b>43.681,02</b>	<b>44.277,83</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>			<b>10.869.441,06</b>	<b>28.368.930,05</b>
<b>I. Provisiones a corto plazo</b>			-	-
<b>III. Deudas a corto plazo</b>			<b>7.495.103,34</b>	<b>23.294.134,08</b>
2. Deudas con entidades de crédito	<b>14</b>		2.342.715,57	1.654.638,22
3. Acreedores por arrendamiento financiero	<b>7 y 14</b>			
5. Otros pasivos financieros	<b>14</b>		5.152.387,77	21.639.495,86
<b>IV. Deudas empresas de grupo y asociadas a pagar. C.P.</b>	<b>14 y 17</b>			
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>			<b>3.374.337,72</b>	<b>4.965.659,09</b>
1. Proveedores	<b>14</b>		4.594,63	208.627,29
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas				
3. Acreedores varios	<b>14</b>		3.338.987,01	4.725.661,66
5. Pasivos por impuestos corrientes				
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>15</b>		16.055,08	14.921,79
7. Anticipos de Clientes	<b>14</b>		14.701,00	16.448,35
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>				<b>109.136,88</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			<b>99.844.202,77</b>	<b>92.911.670,64</b>
<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. Aida Castillejo Parrilla</i>			<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Yasmin Elena Manji Carro</i>	
<i>Presidenta</i>			<i>Consejera Delegada</i>	
<i>Fdo.: D. José Luis Alfaro González</i>			<i>Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat</i>	
<i>Consejero</i>			<i>Consejero</i>	
<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Pilar Gabina Alonso García</i>			<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Alvaro Garrucho Díaz Pavón</i>	
<i>Consejera</i>			<i>Consejero</i>	
			<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Isabel Llanos Núñez</i>	
			<i>Consejera</i>	



**CUENTA DE DEBITOS Y CREDITOS**

	<u>Notas de la</u> Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocio</b>	<b>16.1</b>	<b>124.092,00</b>	<b>310.500,00</b>
a) Ventas		110.000,00	310.500,00
b) Prestaciones de Servicios		14.092,00	
<b>2. Var. Existencias productos terminados</b>		<b>7.137.797,95</b>	<b>1.687.329,76</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>16.2</b>	<b>-9.931.253,57</b>	<b>-4.785.993,51</b>
a) Consumo mercaderías		-7.123.786,88	-2.244.693,38
c) Trabajos realizados por otras empresas.		-2.807.466,69	-2.541.300,13
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>6.206.047,56</b>	<b>6.033.831,61</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.463.799,87	4.711.223,78
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	<b>6 y 12</b>	1.742.247,69	1.322.607,83
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>-164.107,26</b>	<b>-95.463,62</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		-128.069,25	-77.263,34
b) Cargas sociales		-36.038,01	-18.200,28
c) Provisiones			
<b>7. Otros Gastos de explotación</b>	<b>16.3</b>	<b>-1.109.739,11</b>	<b>-1.129.831,11</b>
a) Servicios exteriores		-807.824,38	-1.073.265,85
b) Tributos		-301.914,73	-221.333,89
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	<b>8</b>		164.768,63
d) Otros gastos de gestión corriente			
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>5 y 6</b>	<b>-1.698.512,19</b>	<b>-1.692.764,38</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>12</b>	<b>243.974,65</b>	<b>336.072,82</b>
<b>10. Exceso de provisiones</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado</b>		<b>329.586,71</b>	<b>191.926,23</b>
a) Deterioros y pérdidas	<b>6</b>	-	-
b) Resultados por enajenaciones y otras	<b>6</b>	329.586,71	191.926,23
<b>12. Otros Resultados</b>		<b>-250.636,09</b>	<b>226.866,16</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b> (1+2+3+4+5+7+8+9+10+11+12)		<b>887.250,65</b>	<b>1.082.473,96</b>
<b>14. Ingresos Financieros</b>		<b>225,86</b>	<b>1.832,13</b>
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros			1.832,13
b2) De terceros		225,86	
<b>15. Gastos financieros.</b>		<b>-839.339,33</b>	<b>-1.037.697,61</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	<b>17</b>		
b) Por deudas con terceros	<b>14</b>	-839.339,33	-1.037.697,61
c) Por actualización de provisiones			
<b>18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
a) Deterioros y pérdidas			
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+18)</b>		<b>-839.113,47</b>	<b>-1.035.865,48</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>48.137,18</b>	<b>46.608,48</b>
<b>17. Impuestos sobre beneficios</b>	<b>15</b>	<b>-120,34</b>	<b>-3.863,92</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b> (A.3+17)		<b>48.016,84</b>	<b>42.744,56</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)</b>	<b>3</b>	<b>48.016,84</b>	<b>42.744,56</b>





<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. Aida Castillejo Parrilla</i> <i>Presidenta</i>	<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Yasmin Elena Manji Carro</i> <i>Consejera Delegada</i>
<i>Fdo.: D. José Luis Alfaro González</i> <i>Consejero</i>	<i>Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat</i> <i>Consejero</i>
<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Pilar Gabina Alonso García</i> <i>Consejera</i>	<i>Fdo.:D<sup>a</sup>. Alvaro Garrucho Díaz Pavón</i> <i>Consejero</i>
	<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Isabel Llanos Núñez</i> <i>Consejera</i>





1 Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.

**Del 1 de Enero a 31 de Diciembre de 2025**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

CUENTAS Y CONCEPTOS	Capital escriturado	Reservas	Resultado del ejercicio	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
NOTAS DE MEMORIA	11.1	11.2 y 11.3	3	12	
<b>SALDO INICIAL AÑO 2024</b>	<b>6.139.704,90</b>	<b>17.423.172,17</b>	<b>39.872,07</b>	<b>19.294.393,95</b>	<b>42.897.143,09</b>
<b>Ing. Y Gtos reconocidos en patr. Neto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42.744,56</b>	<b>(103.301,44)</b>	<b>(60.556,88)</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
en patrimonio neto 4.- Distribución dividendos	<b>0,00</b>	39.872,07	(39.872,07)	0,00	0,00
5.- Operaciones con acciones o participaciones propias					
6.- Incremento de patrimonio neto resultante de una combin					
7. Otras operaciones con socios					
<b>III. Otras variaciones patrimonio neto</b>					
<b>SALDO FINAL AÑO 2024</b>	<b>6.139.704,90</b>	<b>17.463.044,24</b>	<b>42.744,56</b>	<b>19.191.092,51</b>	<b>42.836.586,21</b>
<b>I. Ajustes por errores 2024</b>	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2025</b>	<b>6.139.704,90</b>	<b>17.463.044,24</b>	<b>42.744,56</b>	<b>19.191.092,51</b>	<b>42.836.586,21</b>
<b>Ing. Y Gtos reconocidos en patr. Neto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48.016,84</b>	<b>3.135.490,96</b>	<b>3.183.507,80</b>
<b>Operaciones con socios o propietarios</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aumentos de capital	17.786.166,50	0,00	0,00	0,00	17.786.166,50
Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
en patrimonio neto 4.- Distribución dividendos	<b>0,00</b>	42.744,56	(42.744,56)	0,00	0,00
5.- Operaciones con acciones o participaciones propias					
6.- Incremento de patrimonio neto resultante de una combin					
7. Otras operaciones con socios					
<b>III. Otras variaciones patrimonio neto</b>					
<b>SALDO FINAL AÑO 2025</b>	<b>23.925.871,40</b>	<b>17.505.788,80</b>	<b>48.016,84</b>	<b>22.326.583,47</b>	<b>63.806.260,51</b>





<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. Aida Castillejo Parrilla</i> <i>Presidenta</i>	<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Yasmin Elena Manji Carro</i> <i>Consejera Delegada</i>
<i>Fdo.: D. José Luis Alfaro González</i> <i>Consejero</i>	<i>Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat</i> <i>Consejero</i>
<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Pilar Gabina Alonso García</i> <i>Consejera</i>	<i>Fdo.:D<sup>a</sup>. Alvaro Garrucho Díaz Pavón</i> <i>Consejero</i>
	<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Isabel Llanos Núñez</i> <i>Consejera</i>



**Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid,****Del 1 de Enero a 31 de Diciembre de 2025****ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

<b>A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>Notas memoria</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>3</b>	<b>48.016,84</b>	<b>42.744,56</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
I Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1.- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		0,00	0,00
2.- Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
II Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
III Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
IV Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V Efectivo impositivo			
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
VI Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1.- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto		0,00	0,00
2.- Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
VII Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
VIII Subvenciones, donaciones y legados recibidos	12	3.136.087,77	(102.461,26)
IX Efecto impositivo	12	(596,81)	(840,18)
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>		<b>3.135.490,96</b>	<b>(103.301,44)</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>3.183.507,80</b>	<b>(60.556,88)</b>

<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. Aida Castillejo Parrilla</i> <i>Presidenta</i>	<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Yasmin Elena Manji Carro</i> <i>Consejera Delegada</i>
<i>Fdo.: D. José Luis Alfaro González</i> <i>Consejero</i>	<i>Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat</i> <i>Consejero</i>
<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Pilar Gabina Alonso García</i> <i>Consejera</i>	<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. Alvaro Garrucho Díaz Pavón</i> <i>Consejero</i>
	<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Isabel Llanos Núñez</i> <i>Consejera</i>





A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas Memoria	31/12/2025	31/12/2024
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>48.137,18</b>	<b>46.608,48</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>2.066.864,12</b>	<b>2.588.388,26</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	5 y 6	1.698.512,19	-11.093.308,11
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8	0,00	12.786.074,00
c) Variación de provisiones (+/-)	13	102.799,82	51.685,12
d) Imputación de subvenciones (-)	12	-243.974,65	0,00
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-),	6	-329.586,71	-191.926,23
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).		0,00	0,00
g) Ingresos financieros (-)		-225,86	-1.832,13
h) Gastos financieros (+)		839.339,33	1.037.697,61
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 (-/+).		0,00	-2,00
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>-9.174.000,76</b>	<b>-8.458.515,31</b>
a) Existencias (+/-)	9	-7.137.797,95	-687.918,70
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	8	-462.608,82	-671.180,31
c) Otros activos corrientes (+/-)	8	127.461,07	-1.006.953,85
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	14	-1.591.321,37	-6.091.622,27
e) Otros pasivos corrientes (+/-)	14	-109.136,88	0,00
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).	8 y 14	-596,81	-840,18
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>-839.113,47</b>	<b>-1.035.865,48</b>
a) Pagos de intereses (-)		-839.339,33	-1.037.697,61
b) Cobros de dividendos (+).			
c) Cobros de intereses (+).		225,86	1.832,13
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-)		0,00	0,00
e) Otros pagos (cobros) (-/+)		0,00	0,00
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+1+2+3+4)</b>		<b>-7.898.112,93</b>	<b>-6.859.384,05</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>-3.289.464,53</b>	<b>2.639,18</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible		0,00	0,00
c) Inmovilizado material	5	-11.586,26	-631.627,87
d) Inversiones inmobiliarias	6	-1.099.730,21	626.198,75
e) Otros activos financieros		-2.178.148,06	8.068,30
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		0,00	0,00
g) Otros activos			
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>		<b>2.706.786,35</b>	<b>745.147,95</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible		0,00	0,00
c) Inmovilizado material		10.000,00	745.147,95
d) Inversiones inmobiliarias	6	0,00	0,00
e) Otras activos financieros	8	2.696.786,35	0,00
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		0,00	0,00
g) Otros activos			
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>-582.678,18</b>	<b>747.787,13</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>4.452.863,60</b>	<b>-1.100.213,97</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)		1.999.994,80	
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)			-996.912,53
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		2.452.868,80	-103.301,44
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		<b>4.302.685,48</b>	<b>6.556.908,99</b>
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>4.035.762,36</b>	<b>11.658.585,56</b>
a) Emisión de:		0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		4.035.762,36	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+)		0,00	0,00
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		0,00	11.658.585,56
4. Otras deudas (+)		266.923,12	-5.101.676,57
b) Devolución y amortización de:		0,00	0,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)	14	0,00	-2.163.437,97
2. Deudas con entidades de crédito (-)	17	0,00	-2.938.238,60
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)	14	266.923,12	0,00
4. Otras deudas (-)		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de</b>		<b>8.755.549,08</b>	<b>5.456.695,02</b>
a) Dividendos (-)			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>			
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			<b>0,00</b>
<b>E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>274.757,97</b>	<b>-654.901,90</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	10	35.667,49	690.569,39
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	10	310.425,46	35.667,49

Fdo.: D<sup>a</sup>. Aida Castillejo Parrilla

Fdo.: D<sup>a</sup> Yasmin Elena Manji Carro  
Consejera Delegada





<i>Presidenta</i>	
<i>Fdo.: D. José Luis Alfaro González Consejero</i>	<i>Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat Consejero</i>
<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Pilar Gabina Alonso García Consejera</i>	<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Alvaro Garrucho Díaz Pavón Consejero</i>
	<i>Fdo.: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Isabel Llanos Núñez Consejera</i>





## 2 EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS - VACIAMADRID, S.A.U.

### Memoria del ejercicio anual Cerrado al 31 de diciembre de 2025 (Expresada en euros)

#### 2.1.1 1.- NATURALEZA DE LA SOCIEDAD.

La Sociedad se constituye el 30 de diciembre de 2003, según protocolo número 7.549/03 del notario de Madrid, D. Gerardo Muñoz de Dios, inscribiéndose en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 16 de marzo de 2.004, en el tomo 19.822, sección 8, folio 10, hoja número M-349096, inscripción 1ª.

Con C.I.F. A83.846.139

El domicilio social se fija en Rivas Vaciamadrid (Madrid), Avenida José Hierro 36.

Constituye el objeto social de la Sociedad, desarrollar la competencia municipal en materia de vivienda, de conformidad con las directrices generales dadas por el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid y coordinadas por su Consejo de Administración.

A tal efecto, asumirá las siguientes funciones:

- a) La gestión, administración y ejecución de convenios y acuerdos que el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid suscriba con otras Administraciones, entidades, públicas o privadas, o particulares cuyo objeto se encuentre relacionado con la gestión, promoción o rehabilitación de viviendas, dedicando una especial atención a la vivienda de protección pública.
- b) La promoción de viviendas, dedicando especial atención a la vivienda de protección pública, la gestión, administración, conservación e inspección de viviendas e inmuebles, fincas, solares, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta, que les sean transferidos, o encomendados, por el Estado, por la Comunidad de Madrid, por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, o por cualquier otra persona jurídica, pública o privada.
- c) La gestión, promoción y explotación del patrimonio que el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid le encomiende o acuerde transferir a titularidad de esta sociedad. A tal fin podrá adquirir a título pleno o limitado, explotar, enajenar y gravar bienes inmuebles de los que sea titular, y a los únicos fines establecidos en el objeto social.
- d) La construcción, promoción y aprovechamiento de viviendas urbanas y la gestión y desarrollo de programas de rehabilitación de viviendas e inmuebles en general, aplicando para ellos sus fondos o cualesquiera otros que con dicho fin le sean transferidos.
- e) El desarrollo de todas las facultades que en materia de promoción de suelo y viviendas le sean transferidas expresamente por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.
- f) El asesoramiento integral a los ciudadanos en materia de vivienda, así como la selección de los adjudicatarios de vivienda, de conformidad con los criterios que, en su momento, se determinen.





- g) Actuar como medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid y sus entidades, en los términos contemplados en la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, y demás normativa que la complemente, desarrolle o sustituya, para cualesquiera encomiendas y en cualesquiera condiciones de adjudicación de contratos en las materias comprendidas en su objeto social.
- h) Promover, construir, comercializar, arrendar, explotar y/o gestionar cualquier tipo de promoción inmobiliaria.
- i) Diseño, ejecución, gestión, explotación de equipamientos, infraestructuras y servicios públicos o privados.
- j) Contratar la realización de obras, encargos de proyectos y de gestión, tanto técnicos como jurídicos.
- k) Promoción, construcción y gestión de aparcamientos en cualquier modalidad.
- l) Consultoría y asistencia técnica en materia de planeamiento y gestión del urbanismo.
- m) Redacción, gestión y ejecución de planeamiento.
- n) Promover ante el Ayuntamiento u otras Administraciones instrumentos de planeamiento. ñ) Formar parte de otras entidades públicas y privadas, con o sin ánimo de lucro.

Las actividades referidas podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, de modo directo o indirecto, a través de la creación, participación o contratación de otras entidades o sociedades que desarrollen una actividad conexas o análoga a su objeto social.

El capital social de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas-Vaciamadrid, S.A.U., pertenece al 100% al Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid, S.A.U.

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





## 2.1.2 2.- BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPIOS APLICADOS.

### 2.1. *Imagen fiel.*

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 se han preparado por el Consejo de Administración de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el cual desde su publicación ha sido objeto de varias modificaciones, la última de ellas mediante el Real Decreto 1/2022, de 12 de enero, y sus normas de desarrollo, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 26 de junio de 2025.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de empresas inmobiliarias que se aprobó por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994.

### 2.2 *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos, cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua. Dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo de que pudieran surgir cambios en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse modificaciones en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan. Estos ajustes, en su caso, se registrarán de forma prospectiva, reconociendo los efectos de dichos cambios en las cuentas anuales del ejercicio correspondiente.

Las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración para la formulación de las cuentas anuales, entre otras han sido las siguientes:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de activos (inmovilizado, inversiones inmobiliarias, existencias y deudores)
- La estimación de Provisiones por reclamaciones.
- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias.





### **2.3 Comparación de la información**

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores 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, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras correspondientes al ejercicio que se cierra, las del ejercicio anterior.

La Sociedad está obligada a auditar las cuentas anuales de los ejercicios 2025 y 2024. Ambos se encuentran auditados.

### **2.4 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.

### **2.5 Elementos recogidos en varias partidas**

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

### **2.6 Cambios en criterios contables**

Durante el ejercicio 2025 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

### **2.7 Corrección de errores**

Las cuentas anuales del ejercicio 2025 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

### **2.8 Importancia relativa**

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2025.





### 2.1.3 3.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado por parte del Consejo de Administración es la siguiente:

Base de reparto	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	48.016,84	42.744,56
<b>Total</b>	<b>48.016,84</b>	<b>42.744,56</b>

  

Aplicación	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
A reserva legal	48.016,84	- 42.744,56
A reservas voluntarias	-	-
<b>Total</b>	<b>48.016,84</b>	<b>42.744,56</b>

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

### 2.1.4 Limitaciones para la distribución de dividendos

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si:

- Se han cubierto las atenciones previstas por la ley o los estatutos

El valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

### 2.1.5 4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Los criterios contables más significativos aplicados son los que se describen a continuación:

#### 4.1 Inmovilizado material

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares. La Sociedad incluye en el coste del inmovilizado material que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar





en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción. Forma parte, también, del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación, cuando estas obligaciones dan lugar al registro de provisiones. Así como la mejor estimación del valor actual del importe contingente, no obstante, los pagos contingentes que dependan de magnitudes relacionadas con el desarrollo de la actividad se contabilizan como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias a medida en que se incurran.

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de bienes del inmovilizado material, se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. A tal efecto se utiliza el tipo de interés incremental del proveedor existente en el momento inicial, es decir, el tipo de interés al que el proveedor podría financiarse en condiciones equivalentes a las que resultan del importe recibido, que no será objeto de modificación en posteriores ejercicios. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no sea significativo, no será necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

No es aplicable la activación de grandes reparaciones y costes de retiro y rehabilitación.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

Los costes relacionados con grandes reparaciones de los elementos del inmovilizado material se reconocen como sustitución en el momento en que se incurren y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente reparación, dando de baja cualquier importe asociado a la reparación que pudiera permanecer en el valor contable del citado inmovilizado

En los arrendamientos financieros se contabiliza el activo de acuerdo con su naturaleza, y un pasivo financiero por el mismo importe, que es el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:



	Porcentaje
Construcciones	2 – 3 %
Otras instalaciones	12 %
Mobiliario	10 %
Equipos proceso de información	25 %
Otro inmovilizado material	10 %

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2025 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

#### 4.2 *Inversiones Inmobiliarias*

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la Sociedad.

Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utiliza los criterios del inmovilizado material para los terrenos y construcciones, siendo los siguientes:



○ Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

○ Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid se encuentran valorados por el importe acordado en la cesión de los mismos considerada como una Subvención.

El coste de producción de los inmuebles se corresponde con los costes de los terrenos, coste de las construcciones y todos los demás costes directamente imputables a dichos inmuebles, también se incluyen los costes financieros devengados con anterioridad a la puesta en explotación o venta, especialmente de los préstamos que financian específicamente la construcción.

Dentro de este epígrafe se incluyen esencialmente la construcción de viviendas de protección pública para el alquiler.

#### 4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, en caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

La normativa vigente establece que el coste de los bienes arrendados se contabilizará en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Este importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

Los contratos de arrendamiento financiero han sido incorporados directamente como activo de la Sociedad y se hace figurar en el pasivo la deuda existente con el acreedor. Los intereses se incorporan directamente como gastos a medida que se van liquidando las cuotas correspondientes.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos del arrendamiento se cargan linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias en función de los acuerdos y de la vida del contrato.



*Para aquellos inmovilizados arrendados a la Sociedad.*

Los activos adquiridos mediante arrendamiento financiero se registran de acuerdo con su naturaleza, por el menor entre el valor razonable del activo y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, contabilizándose un pasivo financiero por el mismo importe. Los pagos por el arrendamiento se distribuyen entre los gastos financieros y la reducción del pasivo. A los activos se les aplican los mismos criterios de amortización, deterioro y baja que al resto de activos de su naturaleza.

Los pagos por arrendamientos operativos se registran como gastos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan.

*En aquellos inmovilizados que la sociedad arrienda a terceros:*

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devengan. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

#### 4.4 Permutas

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

#### 4.5 Instrumentos financieros

La Sociedad reconoce un instrumento financiero en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel. Los instrumentos financieros se reconocen en el balance cuando se convierte en parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo, bien como emisor o como inversor o adquirente de aquel.



a) Activos financieros:

Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los activos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación, que determina el método de valoración inicial y posterior aplicable:

- Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias
- Activos financieros a coste amortizado
- Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto
- Activos financieros a coste

*Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes.

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente a valor razonable que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada. Los costes de transacción directamente atribuibles se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio (esto es, no se capitalizan).

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Sociedad valora los activos financieros comprendidos en esta categoría a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias (resultado financiero).

*Activos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica un activo financiero en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si se cumplen las siguientes condiciones:

- La Sociedad mantiene la inversión bajo un modelo de gestión cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato.
- Las características contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Esto es, los flujos de efectivo son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (“clientes comerciales”) y los créditos por operaciones no comerciales (“otros deudores”).

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se asume que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.





No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (ingresos financieros), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los créditos con vencimiento no superior a un año que, tal y como se ha expuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

En general, cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero a coste amortizado se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la Sociedad analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

#### *Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto*

La Sociedad no utiliza la opción de clasificar en esta categoría inversiones en instrumentos de patrimonio.

#### *Activos financieros a coste*

La Sociedad no dispone de activos financieros que deban incluirse en esta categoría.

#### Baja de balance de activos financieros

La Sociedad da de baja de balance un activo financiero cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo. En este sentido, se da de baja un activo financiero cuando ha vencido y la Sociedad ha recibido el importe correspondiente.
- Se hayan cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero. En este caso, se da de baja el activo financiero cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En particular, en las operaciones de venta con pacto de recompra, factoring y titulizaciones, se da de baja el activo financiero una vez que se ha comparado la exposición de la Sociedad, antes y después de la cesión, a la variación en los importes y en el calendario de los flujos de efectivo netos del activo transferido, se deduce que se han transferido los riesgos y beneficios.

#### Deterioro del valor de los activos financieros

##### *Instrumentos de deuda a coste amortizado o valor razonable con cambios en patrimonio neto*

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad analiza si existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

En caso de que exista dicha evidencia, la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales. En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros, la Sociedad utiliza modelos basados en fórmulas o métodos estadísticos.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

#### *Activos financieros a coste*

En este caso, el importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable,





entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

#### *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros*

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se registran como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declara el derecho a recibirlos.

#### b) Pasivos financieros:

##### Clasificación y valoración

En el momento de reconocimiento inicial, la Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en una de las categorías enumeradas a continuación:

- Pasivos financieros a coste amortizado
- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias

##### *Pasivos financieros a coste amortizado*

La Sociedad clasifica todos los pasivos financieros en esta categoría excepto cuando deban valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales (“proveedores”) y los débitos por operaciones no comerciales (“otros acreedores”).

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, se considera que es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Esto es, los costes de transacción inherentes se capitalizan.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Para la valoración posterior se utiliza el método de coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias (gasto financiero), aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.

##### *Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias*

La Sociedad no dispone de pasivos financieros que deban incluirse en esta categoría.

##### Baja de balance de pasivos financieros

La Sociedad da de baja de balance un pasivo financiero previamente reconocido cuando se da alguna de las siguientes circunstancias:

- La obligación se haya extinguido porque se ha realizado el pago al acreedor para cancelar la deuda (a través de pagos en efectivo u otros bienes o servicios), o porque al deudor se le exime legalmente de cualquier responsabilidad sobre el pasivo.
- Se adquieran pasivos financieros propios, aunque sea con la intención de recolocarlos en el futuro.



- Se produce un intercambio de instrumentos de deuda entre un prestamista y un prestatario, siempre que tengan condiciones sustancialmente diferentes, reconociéndose el nuevo pasivo financiero que surja; de la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero, como se indica para las reestructuraciones de deuda.

La contabilización de la baja de un pasivo financiero se realiza de la siguiente forma: la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de la parte de él que se haya dado de baja) y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se ha de recoger asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

#### 4.6 Valor razonable

El valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir o cancelar un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración. El valor razonable se determinará sin practicar ninguna deducción por los costes de transacción en que pudiera incurrirse por causa de enajenación o disposición por otros medios. No tiene en ningún caso el carácter de valor razonable el que sea resultado de una transacción forzada, urgente o como consecuencia de una situación de liquidación involuntaria.

El valor razonable se estima para una determinada fecha y, puesto que las condiciones de mercado pueden variar con el tiempo, ese valor puede ser inadecuado para otra fecha. Además, al estimar el valor razonable, la empresa tiene en cuenta las condiciones del activo o pasivo que los participantes en el mercado tendrían en cuenta a la hora de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de valoración.

Con carácter general, el valor razonable se calcula por referencia a un valor fiable de mercado. Para aquellos elementos respecto de los cuales existe un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

#### 4.7 Existencias.

Los bienes comprendidos en este capítulo consisten en terrenos, promociones en curso o terminadas de viviendas, aparcamientos y encomiendas. La sociedad valora estos bienes el coste de adquisición o a su valor neto de realización si este fuese menor.

Los solares se valoran a precio de adquisición más los costes de las obras de urbanización, y todos los gastos relacionados con la compra y gastos financieros del periodo de ejecución de la urbanización.

Las promociones en curso y terminadas incluyen el coste de los terrenos, los costes de urbanización, los costes de construcción, los gastos financieros incurridos durante el periodo de la construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a dichas promociones.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción cuando no sean recuperables directamente de la Hacienda Pública.

En las existencias que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción, los gastos financieros, en los términos previstos en la norma sobre el inmovilizado material.

La valoración de los productos obsoletos, defectuosos o de lento movimiento se reduce a su posible valor de realización.

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.





Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### 4.8 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos: son convertibles en efectivo; en el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses; no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor y forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

#### 4.9 Impuestos sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Los activos por impuestos diferidos surgen, igualmente, como consecuencia de las bases imponibles negativas pendientes de compensar y de los créditos por deducciones fiscales generadas y no aplicadas.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporarias deducibles, solo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad va a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial de otros activos y pasivos en una operación que no sea una combinación de negocios y que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable. El resto de activos por impuestos diferidos (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

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.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda





resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

#### 4.10 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

#### 4.11 Ingresos y gastos

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos se registran con la transferencia de control y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago. La Sociedad se dedica a la promoción inmobiliaria dentro del municipio de Rivas Vaciamadrid.

La sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes.

Para el registro contable de ingresos, la sociedad sigue un proceso que consta de las siguientes etapas sucesivas:

- a) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente, entendido como un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles para las mismas.
- b) Identificar la obligación u obligaciones a cumplir en el contrato, representativas de los compromisos de transferir bienes o prestar servicios a un cliente.
- c) Determinar el precio de la transacción, o contraprestación del contrato a la que la sociedad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o de la prestación de servicios comprometida con el cliente.
- d) Asignar el precio de la transacción a las obligaciones a cumplir, que deberá realizarse en función de los precios de venta individuales de cada bien o servicio distinto que se hayan comprometido en el contrato, o bien, en su caso, siguiendo una estimación del precio de venta cuando el mismo no sea observable de modo independiente.
- e) Reconocer el ingreso por actividades ordinarias cuando la sociedad cumple una obligación comprometida mediante la transferencia de un bien o la prestación de un servicio; cumplimiento que tiene lugar cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio, de forma que el importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido será el importe asignado a la obligación contractual satisfecha.





### 1. Reconocimiento

La sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

Para cada obligación a cumplir que se identifique, la sociedad determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumple a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Los costes incurridos en la producción o fabricación del producto se contabilizan como existencias.

### 2 Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo, la sociedad considera los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo.
- b) La sociedad transfiere la posesión física del activo.
- c) El cliente recibe el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales.
- d) La sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.
- e) El cliente tiene la propiedad del activo.

### 3. Valoración

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir. La contrapartida es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la sociedad pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos por la venta de bienes o servicios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o a recibir derivada de los mismos. Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los descuentos concedidos a clientes se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas. Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.



#### 4.12 Provisiones y contingencias

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea por disposición legal o contractual, o por una obligación implícita o tácita) como resultado de sucesos pasados y se estima probable que suponga la salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para su liquidación.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando. Para aquellas provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

En aquellas situaciones en el que se vayan a recibir compensaciones de un tercero en el momento de liquidar la obligación y siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se contabiliza un activo que no supone una minoración del importe de la deuda. El importe por el que se registra el citado activo no podrá exceder del importe de la obligación registrada contablemente. Sólo en aquellos casos en que existe un vínculo legal o contractual, por el que se ha exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la empresa no esté obligada a responder, se ha tenido en cuenta en la estimación del importe de la provisión.

#### 4.13 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Los administradores confirman que la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

#### 4.14 Gastos de Personal

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

#### 4.15 Subvenciones, donaciones y legados

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.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

Dentro de este epígrafe la Sociedad registra las siguientes subvenciones:



- a) Las subvenciones concedidas por las cesiones gratuitas de terrenos aportados por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, se encuentran valoradas por el importe recogido en la correspondiente escritura de cesión y se procederá a su aplicación a ingresos del periodo en correlación con la transmisión de la propiedad del terreno.
- b) Las subvenciones concedidas por la Comunidad de Madrid y por el Ministerio de la vivienda para la promoción de viviendas VPP en arrendamiento, tanto las promovidas por la propia sociedad como las obtenidas mediante contrato de permuta y cesión de derecho de superficie, se encuentran valoradas por el importe concedido y se aplican a resultados de acuerdo al criterio de amortización del coste de la propia promoción subvencionada estipulado en 50 años.
- c) Subvenciones para la “Rehabilitación Integral de la Colonia Pablo Iglesias de Rivas Vaciamadrid”, afectando a un total de 939 viviendas, que es cofinanciado por la Comunidad de Madrid, por el Ministerio de la Vivienda, por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid (y en cumplimiento de sus objetivos por la EMV) y por los propietarios. De acuerdo con el convenio firmado por las partes se encomienda a la EMV de Rivas Vaciamadrid, S.A.U., en calidad de Ente Gestor y en orden a la gestión, canalizar las ayudas públicas, así como la ejecución de Convenio. Esta subvención se finalizó durante el ejercicio 2020.
- d) Subvención concedida en el ejercicio 2022 por la CAM en virtud del RD 106/2018 que regula el Plan Estatal de Vivienda para el período 2018-2021 a efectos de fomentar la promoción de vivienda en alquiler.
- e) Subvención concedida en el ejercicio 2022 por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid en virtud de la encomienda de fecha 8 de noviembre de 2022 para dar cumplimiento al RD 1058/2021 del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 por el que se acuerda el realojo de familias en situación de vulnerabilidad de la Cañada Real Galiana.

#### 4.16 Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de las cuentas anuales 21ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

- a) Se entenderá que una 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, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.
- b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.



- c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección

y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejo o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

#### 2.1.6 5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

	Saldo		Saldo
	31/12/2024		31/12/2025
Terrenos y bienes naturales	860.710	-	-860.710
Edificios y construcciones	8.182.417	-	-8.182.417
Otras instalaciones	71.702	170	-71.872
Mobiliario	139.716	7660	-147.376
Equipos para procesos de información	50.200	3.756	-53.956
Otro inmovilizado material	42.172		-42.172
<b>Total Coste</b>	<b>9.346.917</b>		<b>9.358.503</b>
Edificios y construcciones	-2.776.510	-163.648	--2.940.159
Otras instalaciones	-61.019	-165	--61.184
Mobiliario	-138.754	-464	--139.218
Equipos informáticos	-43.108	-3.702	--46.810
Otro inmovilizado material	-26.734	-2.574	--29.308
<b>Total, Amortización Acumulada</b>	<b>(3.046.126)</b>	<b>-170.553</b>	<b>-(3.216.679)</b>
<b>TOTAL, INMOVILIZADO MATERIAL NETO</b>	<b>6.300.791</b>		<b>6.141.824</b>



Los movimientos correspondientes al ejercicio 2024 fueron los siguientes:

	<b>Saldo 31/12/2023</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Bajas</b>	<b>Saldo 31/12/2024</b>
Terrenos y bienes naturales	860.710	-	-	860.710
Edificios y construcciones	8.182.417	-	-	8.182.417
Otras instalaciones	71.578	124	-	71.702
Mobiliario	139.716	-	-	139.716
Equipos para procesos de información	44.896	5.304	-	50.200
Otro inmovilizado material	42.172	-	-	42.172
<b>Total Coste</b>	<b>9.341.489</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9.346.917</b>
Edificios y construcciones	(2.612.862)	(163.648)	-	(2.776.510)
Otras instalaciones	(60.879)	(140)	-	(61.019)
Mobiliario	(138.519)	(235)	-	(138.754)
Equipos informáticos	(41.511)	(1.598)	-	(43.108)
Otro inmovilizado material	(24.160)	(2.574)	-	(26.734)
<b>Total, Amortización Acumulada</b>	<b>(2.877.931)</b>	<b>(168.195)</b>	<b>-</b>	<b>(3.046.126)</b>
<b>TOTAL, INMOVILIZADO MATERIAL NETO</b>	<b>6.463.558</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.300.791</b>

Dentro del epígrafe de “Terrenos y construcciones” se incluye esencialmente el coste de terrenos y de la construcción de la sede social, que además de utilización como sede en parte también es alquilada a terceros obteniendo rendimientos por alquiler.

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa con incidencia en el ejercicio presente o en ejercicios futuros que afecten a las estimaciones de los costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, vidas útiles y métodos de amortización.

Durante los ejercicios 2025 y 2024 no se han adquirido bienes de inmovilizado material a empresas del grupo o asociadas, asimismo no hay elementos del inmovilizado material fuera del territorio español o no afecto a la actividad social.

Los administradores verifican el valor de realización de los inmuebles registrados como inmovilizado material a través de informes de tasación realizados por expertos independientes. En base a dicho análisis la Sociedad no ha registrado en el ejercicio ninguna corrección valorativa de los bienes de inmovilizado al considerar los administradores que los valores actualizados de dichas tasaciones no suponen una alteración significativa del valor de los activos.



Los bienes de inmovilizado material totalmente amortizados y en uso al cierre del ejercicio 2025 y 2024 son los siguientes:

	31.12.2025	31.12.2024
Otras instalaciones técnicas	68.566	68.566
Mobiliario	137.127	137.127
Equipos para procesos de información	45.400	43.482
Otro inmovilizado material	16.434	16.434
<b>Total</b>	<b>267.527</b>	<b>265.609</b>

## 2.1.7 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante el ejercicio 2025 han sido los siguientes:

	Saldo 31/12/2024	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo 31/12/2025
Inversiones en terrenos y bienes naturales	34.127.961	199.749	-	-	-34.327.710
Inversiones en construcciones	70.611.247	911.281	(11.299)	-	71.511.229
<b>Total, Coste</b>	<b>104.739.208</b>	<b>1.111.030</b>	<b>(11.299)</b>	<b>-</b>	<b>105.838.939</b>
Inversiones Inmobiliarias construcciones	-23.254.525	(1.527.959)	2.034	-	-24.780.451
<b>Total, Amortización Acumulada</b>	<b>-23.254.525</b>	<b>(1.527.959)</b>	<b>2.034</b>	<b>-</b>	<b>0-24.780.451</b>
Deterioro inversiones inmobiliarias	-12.786.073	-	-	-	-12.786.073
<b>Total, Inversiones Inmobiliarias Netas</b>	<b>68.698.609</b>				<b>68.272.415</b>

Los movimientos durante el ejercicio 2024 fueron los siguientes:

	Saldo 31/12/2023	Adiciones	Bajas	Trasposos	Saldo 31/12/2024
Inversiones en terrenos y bienes naturales	34.127.961	-	-	-	34.127.961
Inversiones en construcciones	71.237.446	-	(626.199)	-	70.611.247
<b>Total, Coste</b>	<b>105.365.407</b>				<b>104.739.208</b>
Inversiones Inmobiliarias construcciones	(21.802.934)	(1.524.569)	72.978	-	(23.254.525)
<b>Total, Amortización Acumulada</b>	<b>(21.802.934)</b>	<b>(1.530.487)</b>	<b>72.978</b>	<b>-</b>	<b>(23.254.525)</b>
Deterioro inversiones inmobiliarias	(12.786.073)	-	-	-	(12.786.073)
<b>Total, Inversiones Inmobiliarias Netas</b>	<b>70.776.400</b>				<b>68.698.609</b>

Dentro del epígrafe de "Terrenos" se incluye el coste de terrenos de las viviendas VPP en arrendamiento que ha promovido la sociedad con la cesión gratuita del socio único, y otros terrenos para futuros desarrollos. En el epígrafe de "Construcciones" el coste total de la promoción de estas viviendas.



Los administradores verifican el valor de realización de los inmuebles registrados como inversiones inmobiliarias a través de informes de tasación realizados por expertos independientes. En base a dicho análisis, en el ejercicio 2025 la Sociedad no ha registrado en el ejercicio ninguna corrección valorativa adicional de los bienes de inmovilizado al considerar los administradores que los valores actualizados de dichas tasaciones no suponen una alteración significativa del valor de los activos.

En el ejercicio 2019, conforme a la tasación realizada por la entidad Valmesa Sociedad de Tasaciones, la Sociedad registró un deterioro de valor de terrenos por un importe de 3.964.399 euros, incrementando así el deterioro inicial de dicho terreno hasta un importe total de deterioro al cierre del ejercicio 2025 y 2024 de 12.786.073 euros.

Las adiciones habidas en el ejercicio 2025 en el epígrafe de “Inversiones en terrenos y bienes naturales” y en el epígrafe de “Inversiones en construcciones” se corresponden a dos viviendas obtenidas por derecho de tanteo y la cesión gratuita por parte del Ayuntamiento de dos viviendas y dos plazas de garaje que se incorporan al patrimonio público de vivienda destinados al arrendamiento.

La baja habida en el ejercicio 2025 corresponde a la venta de una plaza de aparcamiento. Las bajas habidas en los ejercicios 2024 corresponden a la venta de varias plazas de garaje y locales, lo que ha supuesto un beneficio en 2024 de 191.926 euros, registrado en el epígrafe “Resultado por enajenaciones y otras” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

En relación a los bienes de inversiones inmobiliarias adquiridos al grupo o empresas asociadas, así como los elementos fuera del territorio español o no afecto a la actividad social, la información es la siguiente:

	Valor contable	Amortización acumulada	Corrección de valor por deterioro	Valor neto contable
<b>Ejercicio 2024</b>				
Inmovilizado inmobiliario adquirido a empresas del grupo	32.722.861	-	-	32.722.861
Inmovilizado inmobiliario no afecto a la explotación	32.722.861	-	(12.786.073)	9.385.430
<b>Ejercicio 2025</b>				
Inmovilizado inmobiliario adquirido a empresas del grupo	32.722.861	-	-	32.722.861
Inmovilizado inmobiliario no afecto a la explotación	32.722.861	-	(12.786.073)	9.385.430

Existen bienes de inversiones inmobiliarias con un valor neto contable al cierre del ejercicio que asciende a 40.947.399,03 euros (Terrenos: 8.456.141,09 euros; Construcciones: 32.491.257,94 euros); mientras que en 2024 39.918.244,96 euros (Terrenos: 7.970.756,81 euros; Construcciones: 31.947.488,15 euros) gravados por préstamos hipotecarios con una deuda pendiente al cierre del ejercicio que asciende a 20.592.760,44€ (2024: 20.013.325,18 euros). (Nota 14)

Al cierre del ejercicio la sociedad dispone de cinco edificios de viviendas en alquiler de protección pública (cuatro de construcción propia y uno adquirido a terceros) y un solar adquirido al Ayuntamiento de Rivas con destino a una futura dedicación industrial y/o comercial. Así mismo al cierre del ejercicio continúan las obras de construcción de un nuevo bloque de viviendas cuyo destino previsto es el alquiler de carácter social.



Al 31 de diciembre de 2025 el epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación adjunto incluye 7.238.295,27 euros (Terrenos: 2.514.042 euros; construcciones: 4.724.253,64 euros), 2024: 7.428.281,10 euros (Terrenos: 2.514.042 euros; construcciones: 4.914.239,10 euros) correspondientes a la construcción de la parcela 81A

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias pendientes de traspasar al resultado al cierre del ejercicio 2025 están cuantificados en 22.326.583,47 euros (2024: 19.191.092,51 euros) (Nota 12) y el importe de los activos subvencionados asciende a 59.163.376,00 euros (2024: 59.163.376,00 euros).

Los ingresos provenientes de estas inversiones, así como los gastos para su explotación correspondientes al ejercicio 2025 y 2024 son los siguientes:

Ingresos:	2025	2024
Ingresos por alquileres	4.463.800	4.711.224
Ingresos por subvenciones	1.742.248	1.322.608
Gastos:		
Dotaciones a la amortización	1.698.512	1.692.764
Gastos financieros	839.339	1.037.697
Otros costes de explotación	1.109.739	1.129.831

No existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas a 31 de diciembre de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024.

#### 2.1.8 8.- ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros, excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, al 31 de diciembre es la siguiente:

	CLASES					
	Instrumentos de patrimonio		Derivados y Otros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Activos financieros a largo plazo</b>						
- Activos financieros a coste amortizado	-	-	371.079	769.359	371.079	769.359
	-	-	371.079	769.359	371.079	769.359
<b>Activos financieros a corto plazo</b>						
- Activos financieros a coste amortizado	-	-	5.794.409	5.230.160	5.794.409	5.230.160
	-	-	5.794.409	5.230.160	5.794.409	5.230.160
<b>TOTAL</b>	-	-	6.165.488	5.999.519	6.165.488	5.999.519



Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	Instrumentos de patrimonio		Créditos, derivados y otros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Activos financieros no corrientes</b>						
- Créditos a terceros	-	-	48.531	55.632	48.531	55.632
- Inversiones financieras a largo plazo	-	-	322.548	713.727	322.548	713.727
	-	-	<b>371.079</b>	<b>769.359</b>	<b>371.079</b>	<b>769.359</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>						
- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	-	-	4.914.916	4.114.069	4.914.916	4.114.069
- Clientes, empresas del grupo y asociadas	-	-	-	-	-	-
- Deudores varios	-	-	-	109.137	-	109.137
- Inversiones financieras a corto plazo	-	-	879.493	1.006.954	879.493	1.006.954
	-	-	<b>5.794.409</b>	<b>5.230.160</b>	<b>5.794.409</b>	<b>5.230.160</b>
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>6.165.488</b>	<b>5.999.519</b>	<b>6.165.488</b>	<b>5.999.519</b>

Todos los activos financieros de la Sociedad se clasifican en la categoría de activos financieros a coste amortizado.

Inversiones financieras a largo plazo

Los activos financieros a largo plazo se corresponden principalmente con las fianzas obtenidas de los inquilinos por el alquiler de viviendas que se encuentran depositadas en la entidad dependiente de la Comunidad de Madrid.

Activos financieros a coste amortizado a corto plazo

El detalle de los activos financieros a corto plazo incluidos en esta categoría al cierre del 2025 y 2024 es el siguiente:

En euros	Créditos, derivados y Otros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024
Clientes por ventas	4.914.916	4.114.069	4.914.916	4.114.069
Clientes de dudoso cobro	6.336.045	6.336.045	6.336.045	6.336.045
Deterioro de valor de clientes	(6.336.045)	(6.336.045)	(6.336.045)	(6.336.045)
Deterioro de valor de deudores	-	(49.392)	-	(49.392)
Clientes, empresas el grupo	-	-	-	-
Deudores varios	-	109.137	-	109.137
Créditos a empresas	-	-	-	-
Deterioro de valor de créditos a empresas	-	-	-	-
Otros activos financieros	879.493	1.006.954	879.493	1.006.954
<b>TOTAL</b>	<b>5.794.409</b>	<b>5.180.768</b>	<b>5.794.409</b>	<b>5.180.768</b>

El saldo de Clientes por ventas y prestaciones de servicios incluye la facturación de arrendamientos inmobiliarios pendientes de cobro al cierre del ejercicio, y por los importes que se estiman recuperables, procediendo al deterioro de aquellos que se consideran incobrables bien por la antigüedad de las deudas o por encontrarse en demandas judiciales.



Incluido como “Otros activos financieros” se encuentra registrado un importe que asciende a 44.352 euros (2024: 779.752 euros), correspondiente a los depósitos y consignaciones realizados por la Sociedad como consecuencia del juicio instado por Superficie Cartera de Inversiones, S.A.U. en reclamación de cantidad (Nota 13)

Correcciones valorativas

Los movimientos habidos en las correcciones valorativas por deterioro han sido los siguientes:

	Clientes		Deudores	
	2025	2024	2025	2024
Saldo inicial	(6.336.045)		(6.445.182)-	(49.392)
Dotaciones netas	-		(55.632)-	
Provisiones aplicadas a su finalidad	-		164.769-	-
<b>Saldo final</b>	<b>(6.336.045)</b>	<b>(6.336.045)</b>	<b>-</b>	<b>(49.392)</b>

2.1.9 9.- EXISTENCIAS

Las existencias de la Sociedad se corresponden a encomiendas del Ayuntamiento de Rivas y a las promociones de las viviendas VPPB que incluyen viviendas, trasteros, plazas de garaje y locales, cuya finalidad es la venta o alquiler una vez terminada la promoción de las mismas y cuyo desglose al cierre de los ejercicios 2025 y 2024 es el siguiente:

Conceptos	Terrenos y solares	Obra en curso	Obra Terminada
Terrenos	-	-	-
Encomiendas	-	1.114.189	
Costes promoción	-	4.126.383	6.792.477
Deterioro viviendas	-		(296.914)
<b>Saldo final 2024</b>	<b>-</b>	<b>5.240.572</b>	<b>6.495.563</b>
Terrenos	-	-	-
Encomiendas	-	1.114.189	
Costes promoción	-	11.358.862	6.697.796
Deterioro viviendas	-		(296.914)
<b>Saldo final 2025</b>	<b>-</b>	<b>12.473.051</b>	<b>6.400.882</b>

La totalidad de las Obras terminadas se encuentran en garantía de préstamo promotor pendiente de subrogar a los clientes a la formalización de la escritura pública en el momento de la venta.

Durante el ejercicio 2025 se han producido altas por importe de 4.661.066 euros correspondientes a la ejecución de las obras de edificación de 83 viviendas en la parcela 44 por encomienda del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid.

Durante el ejercicio 2025 y 2024 no se han activado gastos financieros.



## 2.1.10 10.- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La información del **efectivo y otros activos líquidos equivalentes**, es la siguiente:

	2025	2024
Caja	80	566
Cuentas corrientes a la vista	310.345	35.101
	<b>310.425</b>	<b>35.667</b>

No hay restricciones a la disponibilidad de los saldos.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas.

El total de efectivo y otros activos líquidos equivalentes se incluye en el estado de flujos de efectivo. Los importes en libros del efectivo y equivalentes al efectivo de la Sociedad están denominados en euros.

## 2.1.11 11.- PATRIMONIO NETO – FONDOS PROPIOS

### **1** .1 Capital escriturado

El capital social está fijado en 23.925.871,40 €, representado por 3.922.274 acciones nominativas de 6,10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 3.922.274 ambas inclusive siendo todas de la misma clase y serie. Las acciones representativas del capital social están íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio único, el Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid.

Durante el ejercicio 2024 se procedió a la ampliación de capital social por importe de 17.786.166,50€

### **2** .2 Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio, si lo hubiera, a dotar la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del Capital Social.

Ésta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo puede utilizarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, para cubrir pérdidas y sólo sería distribuible en caso de liquidación de la Sociedad.

A 31 de diciembre de 2025 y de 2024 la reserva legal asciende a 2.244.708 euros.

### **3** .3 Otras reservas

Dentro de estas reservas se registran las reservas voluntarias que la sociedad ha aplicado en la distribución de resultados positivos en ejercicios anteriores por importe de 15.261.080 euros (15.218.336 euros al cierre del ejercicio 2024).

El movimiento habido en las reservas voluntarias durante el ejercicio 2025 corresponde:

1) La aplicación del resultado del ejercicio 2024 por importe de 42.744,56 euros.



El movimiento habido en las reservas voluntarias durante el ejercicio 2024 corresponde a la aplicación del resultado del ejercicio 2023 por importe de 39.872 euros y a la corrección de errores de ejercicios anteriores por importe de 996.912 euros.

### 2.1.12 12.- PATRIMONIO NETO - SUBVENCIONES RECIBIDAS

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos	2025	2024
Subvenciones oficiales de capital que aparecen en el patrimonio neto del balance		
Donaciones y legados de capital que aparecen en el patrimonio neto del balance	12.789.625	<b>9.640.416,92</b>
Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias (1)	9.536.958	<b>9.550.675,59</b>
	1.986.222	<b>1.658.680,65</b>

(1) Incluidas las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio

El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final, así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance.						
	2025			2024		
	Subvenciones urbanización Comunidad de Madrid	Subvenciones viviendas en alquiler	Cesiones gratuitas de terrenos	Subvenciones urbanización Comunidad de Madrid	Subvenciones viviendas en alquiler	Cesiones gratuitas de terrenos
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO						
(+) Recibidas en el ejercicio						
(-) Impuesto diferido subvenciones recibidas en el ejercicio	1.251.730	8.388.686	9.550.676	1.262.907	8.365.182	9.666.305
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio		3.378.869			231.931	
(+) Impuesto diferido subvenciones traspasadas al resultado del ejercicio						
(-) Subvenciones traspasadas a reservas (corrección de errores)	-1.318,53	-230.257	-13.717	-11.177	-209.267	-115.629
(+) Impuesto diferido subvenciones traspasadas a reservas		596,81			840,18	
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO						
	1.250.412	11.537.895	9.536.958	1.251.730	8.388.686	9.550.676

Durante el ejercicio 2025 se han recibido subvenciones por importe de 3.378.869€ aportadas por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid dentro del marco establecido por el Pacto Regional por la Cañada Real Galiana suscrito por la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos de Madrid, Coslada y Rivas Vaciamadrid, donde se establece como uno de los objetivos prioritarios elaborar una estrategia para el realojo de la población que ya sea por razones territoriales, ambientales, de seguridad o de salubridad no puedan continuar en sus infraviviendas por importe de 768.068€. En la cesión gratuita por el Ayuntamiento de dos viviendas y dos plazas de garaje por importe de 376.000€. En la adquisición





de una vivienda de derecho de tanteo por importe de 204.800€ y en la construcción de la parcela 44 por importe de 1.480.000€ y para las obras de la Posada del Alcalde por importe de 550.000€.

Durante el ejercicio 2024 se ha recibido una subvención por importe de 231.931 euros aportada por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid dentro del marco establecido por el Pacto Regional por la Cañada Real Galiana suscrito por la Comunidad de Madrid y los Ayuntamientos de Madrid, Coslada y Rivas Vaciamadrid, donde se establece como uno de los objetivos prioritarios elaborar una estrategia para el realojo de la población que ya sea por razones territoriales, ambientales, de seguridad o de salubridad no puedan continuar en sus infraviviendas.

Con fecha 20 de junio de 2024 se ha prorrogado el “Convenio entre la Comunidad de Madrid a través de la Agencia de Vivienda Social y el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid, para el realojo y la integración social de las familias del núcleo chabolista de la Cañada Real Galiana, sectores 4 y 5 del término municipal de Rivas Vaciamadrid” que prevé una serie de compromisos por parte de ambas administraciones para la puesta a disposición del programa de viviendas que constituyan una Bolsa destinada a realojos.

El Ayuntamiento de Rivas tiene atribuida la competencia en materia de atención social primaria en función de lo establecido en los apartados c) y e) del artículo 46 de la Ley 11/2003, de 27 de marzo, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, entre las funciones correspondientes al nivel de atención social primaria, el artículo 31 g) de dicho cuerpo legal establece el desarrollo de programas comunitarios para la promoción social de individuos y grupos de población concretos, así como para la prevención y detección precoz de situaciones de riesgo. El artículo 31 h) establece el desarrollo de programas y actividades para prevenir la exclusión y facilitar la reinserción social.

Durante el ejercicio 2022 se han percibido dos subvenciones por importe de 1.115.661 euros (Nota 10) y 1.997.892 euros respectivamente. La primera de ellas corresponde al 80% de la subvención aprobada en virtud del RD 106/2018 por el que se regula el Plan Estatal de vivienda para el período 2018-2021 al objeto de efectuar la construcción de 83 viviendas en la parcela 44 a efectos de promocionar el alquiler habiendo sido aportada por la Comunidad de Madrid.

La segunda subvención percibida en 2022 ha sido aportada por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid en virtud del RD 1058/2021 del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 y por Resolución basada en dicho RD de fecha 29.12.2021 para la ejecución del realojo de familias en situación de vulnerabilidad instaladas en la Cañada Real Galiana.

Las ayudas económicas recibidas por la sociedad en relación a las “Subvenciones para viviendas en alquiler” y “Financiación de proyectos de urbanización” se han recibido de la Comunidad de Madrid y del Ministerio de la Vivienda.

Por otro lado, las cesiones gratuitas de terrenos se han recibido por parte del socio único.

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de tales subvenciones, donaciones y legados y por tanto se consideran no reintegrables.



### 2.1.13 13.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio es el siguiente:

movimientos de las provisiones	Provisión para otras responsabilidades	Provisión para impuestos	Provisiones a corto plazo	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2024	914.874	-	-	914.874
(+) Dotaciones (-) Aplicaciones	132.000	-	-	132.000
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024	(80.315)	-	-	(80.315)
(+) Dotaciones (-) Aplicaciones	966.559	-	-	966.559
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025	338.001	-	-	338.001
(+) Dotaciones (-) Aplicaciones	(235.201)	-	-	(235.201)
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025	1.069.359	-	-	1.069.359

Las provisiones a largo plazo para otras responsabilidades corresponden a los siguientes conceptos:

- 1) Un importe de 20.264 euros (20.264 euros en 2024) correspondiente a la provisión de la sentencia 333/2017 del procedimiento de ejecución de que se tramita en el Juzgado de 1ª Instancia Nº 3 de Móstoles en el que la Sociedad es parte ejecutada, que no ha experimentado movimientos durante los ejercicios 2025 ni 2024.
- 2) Un importe que asciende a 118.681 euros (2024: 118.681 euros) corresponden con la provisión por intereses y costas derivadas del juicio instado por el acreedor Superficie Cartera de Inversiones, S.A.U. en reclamación de cantidad.
- 3) Durante el ejercicio 2018 la Sociedad recibió sentencia condenatoria 29/2018 del juzgado de 1ª Instancia de Arganda del Rey (Proc. Ordinario 309/2016), instado por la Comunidad de Propietarios de la Calle Sigrid, nº 2 en el que se solicitaba la ejecución de condena de hacer. Transformado en ejecución dineraria, durante el ejercicio 2020 se procedió a una valoración pericial judicial a tasar el coste de las reparaciones a las que ha sido condenada la Empresa municipal de la Vivienda de Rivas-Vaciamadrid, S.A.U., siendo el valor inicial estimado por el perito de cuantía 598.456 euros, que actualmente ya es la cantidad firme adeudada.

En relación a la ejecución provisional relativa a la sentencia de 2ª Instancia, Sistema Solar Térmico, se encuentra en fase de ejecución de hacer, habiéndose licitado las obras estimándose el importe final de ejecución en un importe de 1.021.137 euros, que actualmente ya es la cantidad firme adeudada.

Por otro lado, durante el ejercicio 2019 se planteó un Recurso Extraordinario por Infracción Procesal y Recurso de Casación frente a la sentencia de 12 de noviembre de 2018, dictada en el recurso de apelación 185/2018 por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, por la que se estimaba el recurso de apelación de la Comunidad de Propietarios de la C/Sigrid 2.

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad registró la provisión para otras responsabilidades correspondiente por un importe total de 898.456 euros, a través de la cuenta de gastos excepcionales incluido en el epígrafe “*Otros gastos de explotación*” y en el ejercicio 2020

procedió a registrar 721.137 euros adicionales. En 2021 esta provisión no tuvo movimiento mientras que en 2022 se efectuó una aplicación por importe de 587.597 euros por embargos judiciales, por lo que el importe total de esta provisión a 31 de diciembre de 2022 ascendió a 1.031.996 euros (1.619.593 euros a 31 de diciembre de 2021). En 2023, se ha registrado la provisión para otras responsabilidades correspondiente por un importe total de 68.198,89€ euros, a través de la cuenta de gastos excepcionales incluido en el epígrafe “*Otros resultados*”

Procedimiento 29/2018 seguido ante el juzgado de primera instancia número 2 de Arganda del Rey. Comunidad de propietarios de la Calle Sigrid, 2 vs EMV - procedimiento iniciado en el año 2022. Tras el allanamiento de la entidad EMV se le condena al abono de a 1.622.842,77€ en concepto principal, intereses y costas.

- 4) Procedimiento de Juicio Ordinario 272/2018 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid en el que la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid instó demanda contra la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.U. en reclamación de cantidad por un importe de 3.606.603 euros, subsidiariamente 1.553.301,50 euros, que se reclaman como consecuencia del embargo del que la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid fue objeto en el Procedimiento de Ejecución Provisional 237/2016 seguido por el Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Madrid, como consecuencia de la Sentencia dictada en el seno del procedimiento



judicial seguido igualmente ante el Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Madrid en el Juicio Verbal 1032/2015 a favor de Superficie Cartera de Inversiones, S.A.U. y que entiende debió ser realizado por la EMVRV.

En el seno de este procedimiento, se ha defendido que la EMV no es responsable del pago de las citadas cantidades y por ende no ha de abonar o reintegrar a la demandante cantidad alguna.

Con fecha 15 de febrero de 2018, fue notificada la Sentencia dictada por el Juzgado de fecha 14 de febrero de 2018, en virtud del cual se condenaba a la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.U. al pago de la cantidad de 3.606.603 euros más los intereses legales, y el abono de las costas, existiendo la posibilidad de recurrir en apelación a la misma.

Procedió a presentarse en el Juzgado escrito solicitando subsanación y complemento de la Sentencia. Subsanación en el sentido de que el fallo de la sentencia ha de incluir que si bien se condena a la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A.U., al pago de la citada cantidad, igualmente existe obligación por parte de la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid a devolver aquella cantidad que suponga la diferencia entre los 3.606.603 euros y la cantidad en la que finalmente quede fijada la deuda en el Procedimiento de Ejecución Provisional 237/2016 seguido por el Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Madrid. Esta solicitud fue desestimada mediante Auto de fecha 5 de marzo de 2018.

Ante lo anterior, y frente a la citada sentencia, con fecha 2 de abril de 2018, fue interpuesto el correspondiente recurso de apelación que, tras los trámites oportunos, fue resuelto mediante sentencia 346/2018 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Décima, Recurso de Apelación 454/2018, en virtud de la cual se estimaba parcialmente el recurso al estimar la necesaria aclaración respecto de que tras la liquidación de las costas e intereses devengados en el procedimiento de ejecución seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Madrid, si la cantidad abonada por la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid fuera inferior a 3.606.603 euros deberá descontarse o reintegrar se en su caso, el exceso a favor de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas, sin imponerse las costas de la apelación a ninguna de las partes, siendo dicha sentencia firme.

La Sociedad al cierre del ejercicio 2022 y 2021 mantiene registrada de forma provisional la deuda por importe de 3.158.925 euros en concepto de principal (Nota 13) y la provisión por intereses y costas en una cuantía de 118.681 euros mientras resuelve la solicitud de subsanación y complemento de la Sentencia mencionado.

Como consecuencia de lo anterior y dado que la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid ha satisfecho el importe reclamado por la mercantil superficiaria Superficie Cartera de Inversiones, S.A. en su condición de garante solidario de la deuda contraída por la Empresa Municipal de Vivienda de Rivas con esa mercantil, procede que se reembolse ese Organismo por parte de la EMV la cantidad de 2.542.206,10 euros, con carácter previo a que la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid inste formalmente la ejecución ante el Juzgado de Instancia contra la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, S.A., el reintegro de la cantidad de 2.542.206,10 euros. Actualmente se encuentra en ejecución de títulos, con 762.661,83€ de intereses y costas que hacen un total de 3.304.867,93€

El procedimiento ordinario 1769/2023 (Juzgado 3 de Madrid), se trata de una demanda de AVS Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid por 47.693,59€ de costas.

- 5) Ejecución de Títulos Judiciales (ETJ) 99/2023: Procedimiento instado por Superficie Cartera de Inversiones contra la EMV. Ejecución a favor de Superficie Cartera de Inversiones por importe de 2.357.510,28 € (principal 2.164.984,75 + intereses 72.525,53 + provisión 120.000 €). Ascendiendo las costas de 1ª Instancia a la cuantía de 83.946,75 €. Se ha dictado Decreto aprobando la liquidación de intereses y costas por un importe de 52.790,69 €.
- 6) Ejecución de Títulos Judiciales (ETJ) 122/2025: Procedimiento instado por Superficie Cartera de Inversiones contra la EMV por un principal de 3.647,18€ € más 1.210 € presupuestados para intereses y costas. Se ha presentado en el procedimiento una relación de bienes de la EMV para su embargo.
- 7) Procedimiento Ordinario (PO) 715/2023: Demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios de la calle Sigrid, 2, contra la EMV por importe de 55.000,00 €. La empresa se ha allanado parcialmente a las pretensiones por un importe de 10.657,11 €.
- 8) Asimismo, a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se encuentran pendientes de resolución varios procedimientos de desahucio y reclamación de cantidad, así como procedimientos monitorios instados por la EMVRV, relacionados con los saldos de clientes pendientes de cobro por los arrendamientos devengados y vencidos que, prácticamente en su totalidad se encuentran deteriorados (Nota 8)



2.1.14

14.- PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

	CLASES					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>						
- Pasivos financieros a coste amortizado	23.570.943	20.223.258	484.519	472.060	24.055.462	20.695.318
	<b>23.570.943</b>	<b>20.223.258</b>	<b>484.519</b>	<b>472.060</b>	<b>24.055.462</b>	<b>20.695.318</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo</b>						
- Pasivos financieros a coste amortizado	2.344.983	1.654.638	8.510.671	26.590.233	10.855.654	28.244.871
	<b>2.344.983</b>	<b>1.654.638</b>	<b>8.510.671</b>	<b>26.590.233</b>	<b>10.855.654</b>	<b>28.244.871</b>
					0	0
<b>TOTAL</b>	<b>25.915.926</b>	<b>21.877.896</b>	<b>8.995.190</b>	<b>27.062.293</b>	<b>34.911.116</b>	<b>48.940.189</b>

Estos importes se incluyen en las siguientes partidas del balance:

	on entidades de crédito		Derivados y otros		TOTAL	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>						
- Deudas a largo plazo	23.570.943	20.223.258	484.519	472.060	24.055.462	20.695.318
- Deudas con empresas del grupo a largo plazo	0	0	0	0	0	0
	<b>23.570.943</b>	<b>20.223.258</b>	<b>484.519</b>	<b>472.060</b>	<b>24.055.462</b>	<b>20.695.318</b>
<b>Pasivos financieros corrientes</b>					0	0
- Deudas a corto plazo	2.344.983	1.654.638	5.152.388	21.639.496	7.497.371	23.294.134
- Deudas con empresas del grupo a corto plazo	0	0	0	0	0	0
- Proveedores	0	0	4.595	208.627	4.595	208.627
- Acreedores del grupo	0	0	2.550.911	3.793.936	2.550.911	3.793.936
- Acreedores varios	0	0	788.076	931.726	788.076	931.726
- Anticipos	0	0	14.701	16.448	14.701	16.448
	<b>2.344.983</b>	<b>1.654.638</b>	<b>8.510.671</b>	<b>26.590.233</b>	<b>10.855.654</b>	<b>28.244.871</b>
					0	0
<b>TOTAL</b>	<b>25.915.926</b>	<b>21.877.896</b>	<b>8.995.190</b>	<b>27.062.293</b>	<b>34.911.116</b>	<b>48.940.189</b>

Todos los pasivos financieros de la Sociedad están incluidos dentro de la categoría de pasivos financieros a coste amortizado.



### Préstamos y créditos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito es el siguiente:

Conceptos	Garantías	Tipo de interés	Nominal	Corto plazo	Largo plazo
Préstamos Inversiones Inmobiliarias	Hipotecaria	1,24 -6,16	20.659.214	1.654.638	19.003.182
Préstamos existencias	Hipotecaria	1,73 – 3,5	7.900.000		1.220.076
<b>Saldo final al 31 /12/2024</b>			<b>28.559.214</b>	<b>1.654.638</b>	<b>20.223.258</b>
Préstamos Inversiones Inmobiliarias	Hipotecaria	1,24 -6,16	62.141.069	2.144.983	16.809.258
Préstamos existencias	Hipotecaria	1,73 – 3,5	6.978.352	200.000	6.761.685
<b>Saldo final al 31 /12/2025</b>			<b>69.119.421</b>	<b>2.344.983</b>	<b>23.570.943</b>

El valor razonable de las deudas con entidades de crédito, calculado en base al método de descuento de flujos de efectivo, no diferiría significativamente de su valor contable, excepto para los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo a tipo de interés fijo. El valor razonable de los préstamos y créditos de entidades de crédito a largo plazo era 23.570.943 euros al 31 de diciembre de 2025 (20.223.258 euros al 31 de diciembre de 2024).

El detalle de los vencimientos anuales de los principales de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre es el siguiente:

	2025	2024
Año 2025	-	1.993.043
Año 2026	2.344.983	2.133.844
Año 2027	2.155.150	1.904.577
Año 2028	2.201.410	1.944.222
Año 2029	2.241.077	1.981.707
Año 2030	2.281.459	2.019.915
Más de cinco años	14.691.848	9.900.588
	<b>25.915.926</b>	<b>21.877.896</b>

Las operaciones con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad al cierre del ejercicio corresponden a préstamos hipotecarios, cuyo objeto es financiar las promociones, los inmuebles en alquiler.

El vencimiento de los préstamos hipotecarios de las promociones en curso, cuyo destino es la venta será subrogado y/o pagados íntegramente por los futuros propietarios de las viviendas en un plazo no superior a los tres años.



Otros pasivos financieros a largo y corto plazo:

	2025		2024	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Fianzas recibidas	-	484.519	-	472.060
Acciones emitidas			-1.999.995	
Capital emitido pendiente de inscripción			17.786.167	
Deudas a corto plazo	5.199.012	-	5.880.432	-
Dividendo activo a pagar (Nota 17)	0	-	0	-
Cuenta corriente con socios y administradores	457,62	-	-	-
Partidas pendientes de aplicación	-47.082	-	-27.108	-
<b>Total</b>	<b>5.152.388</b>	<b>484.519</b>	<b>21.639.496</b>	<b>472.060</b>

Las deudas a corto plazo incluyen un importe que asciende a 5.030.154 a 31 de diciembre de 2025 (2024: 5.765.554 euros) correspondiente al principal a devolver como consecuencia de la sentencia dictada en el procedimiento judicial instado por Superficie Cartera de Inversiones, S.A.U. y Comunidad de Madrid en reclamación de cantidad (Nota 13).

El 23 de diciembre de 2024 se procedió a la escritura de elevación a público de acuerdos sociales relativos al aumento de capital social de la EMV de Rivas Vaciamadrid, S.A.  
Se procedió a la ampliación de capital social mediante la compensación de créditos a favor del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid por importe de 15.786.171,70€ y la ampliación de capital social mediante aportación dineraria por importe de 1.999.994,80€. Ambas ampliaciones se registraron el 20 de febrero de 2025 en el Registro Mercantil de Madrid.

También se encuentran en esta partida 111.922,61€ de subvención de ARRU Covibar pendiente de adjudicar, 61.325€ de reclasificación de aportaciones de clientes y (4.389€) de la gestión de la subvención de Pablo Iglesias.

2.1.15 15.- SITUACIÓN FISCAL

**15.1 Saldos con administraciones públicas:**

La composición de los saldos con Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos con administraciones públicas	2025		2024	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
<b>Corriente:</b>				
<b>Activos/ Pasivos por impuesto corriente</b>	67.588	-	128.419	-
Hacienda Pública, por IRPF	-	16.055	-	14.922
Hacienda Pública, IVA	639	-	640	-
Otros	-	-	-	-
<b>Otros créditos/deudas Administraciones Públicas</b>	639	16.055	640	14.922
<b>No Corriente:</b>				
Activo / Pasivo por impuesto diferido	11.890	43.681	11.890	44.278
<b>TOTALES</b>	<b>80.117</b>	<b>59.736</b>	<b>140.859</b>	<b>59.200</b>



## 15.2 Impuestos sobre beneficios

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios del ejercicio 2025:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		Total
	Ingresos (A)	Deducciones (D)	A	D	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	48.016,84				48.016,84
Impuesto sobre sociedades					
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:					
_ con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
_ con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-)
Compensación de BINs					
Base imponible (resultado fiscal)	48.137,18				
Tipo impositivo aplicable	25%				
Deducciones y otros (bonificación 99% s/cuota)	11.913,95				
Cuota diferencial	120,34				
Retenciones	(35.663,63)				
Cuota líquida	(35.543,29)				
Impuesto corriente	120,34				
Impuesto diferido	-				

Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Beneficios del ejercicio 2024:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		Total
	Ingresos (D)	A	Deducciones (D)	A	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	42.744,56		(999.441,06)		(952.808,58)
Impuesto sobre sociedades					
Diferencias permanentes	1.365	-	-	-	1.365
Diferencias temporarias:					
_ con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-
_ con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
	-	(45.513)	-	-	(45.513)
Compensación de BINs					
Base imponible (resultado fiscal)	(962.450,06)				
Tipo impositivo aplicable	25%				
Deducciones y otros (bonificación 99% s/cuota)	-				
Cuota diferencial	-				
Retenciones	(32.493,68)				
Cuota líquida	-				
Impuesto corriente	-				
Impuesto diferido	3.863				

El tipo impositivo general vigente no ha variado respecto al año anterior.



Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los Administradores estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

Los gastos financieros netos deducibles en el presente ascienden a la cantidad de 839.339,33 euros. Los gastos financieros correspondiente a ejercicios anteriores pendientes de deducción ascienden a 2.756.463 euros (2024: 2.756.463 euros), y se deducirán en los períodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos.

La cuota tributaria al ser una empresa municipal con cuyo objeto social es íntegramente las actuaciones municipales en el ámbito de promoción de la vivienda VPP, se dispone de una deducción del 99 por ciento sobre la cuota tributaria, salvo para los ingresos financieros.

### 15.3 Otros tributos

A La Sociedad, en lo relativo al Impuesto sobre el Valor Añadido, le es de aplicación la regla de la prorratea.

Como consecuencia de dicha regla, ha registrado un ajuste por un importe de 288.138 euros (2024: 218.799 euros) recogido en la rúbrica “Tributos” del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

## 2.1.16 16.- INGRESOS Y GASTOS

### 16.1 Importe neto de la cifra de negocios

La desagregación por categorías, así como por mercados geográficos del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus actividades ordinarias es la siguiente:

	2025	2024
Segmentación por categorías de actividades:		
Venta de viviendas y plazas de garaje	110.000	310.500
Prestaciones de servicios	14.092	-
<b>Totales</b>	<b>124.092</b>	<b>310.500</b>
Segmentación por mercados geográficos:		
España	124.092	310.500
<b>Totales</b>	<b>124.092</b>	<b>310.500</b>

En todos los casos la transferencia de los bienes y servicios se produce en un momento dado. Siguiendo los criterios contables de las empresas inmobiliarias las entregas de dinero de los futuros clientes se consideran y contabilizan dentro del pasivo del balance de situación como “Anticipos de clientes” a cuenta de la futura venta de las viviendas.

El registro contable de los ingresos por “Venta de viviendas” se registra en el momento de transmisión de la propiedad de la vivienda, que coincide con la escritura pública y notarial de venta. Todas las ventas del 2025 y 2024 se corresponden a viviendas VPPB, garajes y trasteros.

Durante el ejercicio 2025, se han vendido dieciséis plazas de garaje de las promociones del II, IV, y V Plan de Vivienda y del plan de aparcamientos iniciados en 2008.

### 16.2 Aprovisionamientos

El desglose del epígrafe “Aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

Aprovisionamientos	2025	2024
Compra de mercaderías	-	-
Costes de promoción destino alquiler	7.123.787	2.244.693
Coste encomiendas destino Ayuntamiento	-	-



Variación de existencias de terrenos	-	-
<b>Consumos mercaderías</b>	<b>7.123.787</b>	<b>2.244.693</b>
Costes de promoción destino venta	-	-
Costes de promoción destino alquiler	2.807.466	2.541.300
<b>Trabajos realizados por otras empresas</b>	<b>2.807.466</b>	<b>2.541.300</b>

### 16.3 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe “*Otros gastos de explotación*” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Reparaciones y conservación	219.246,05	151.222
Servicio de profesionales independientes	216.918,57	573.462
Transportes	476,84	435
Primas de seguros	8.083,34	10.250
Servicios bancarios y Similares	28.272,34	25.278
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	25.337,20	30.033
Suministros	67.113,23	98.520
Otros servicios	242.376,81	184.065
<b>Servicios exteriores</b>	<b>807.824</b>	<b>1.073.266</b>
Tributos	13.777	2.535
Ajustes negativos a la imposición indirecta (Nota 15)	288.138	218.799
<b>Tributos</b>	<b>301.915</b>	<b>221.334</b>
Pérdidas por deterioro de créditos por operaciones comerciales (Nota 8)	-	-
Gastos excepcionales	344.001	132.000
<b>Pérdidas, deterioro créditos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>1.109.739</b>	<b>1.129.831</b>



## 2.1.17 17.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante los ejercicios 2025 y 2024, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid	Accionista Único
Empresa Municipal de Servicios de Rivas Vaciamadrid	Empresa del grupo
Administradores	Consejeros
Alta dirección	Directivos

Las transacciones realizadas con partes vinculadas corresponden a operaciones del tráfico normal de la Sociedad y se realizan a precios de mercado, los cuales son similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

### 17.1 Entidades vinculadas

El detalle de los saldos y operaciones que la sociedad ha realizado con entidades vinculadas se corresponden íntegramente a empresas del grupo que son las realizadas con el Ayuntamiento de Rivas- Vaciamadrid (socio único) y otras empresas municipales (EMS, S.A.) que se detallan a continuación:

Saldos deudores e ingresos	Saldos deudores				Ingresos			
	2025		2024		2025		2024	
	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS
Cientes empresas del grupo y asociadas	550.000,00	-	-	-	-20.599,41	-	-26.386	-
<b>Saldos al cierre ejercicio</b>	<b>550.000,00</b>	-	-	-	<b>-20.599,41</b>	-	<b>-26.386</b>	-
Saldos acreedores y gastos	Saldos acreedores				Compras y gastos			
	2025		2024		2025		2024	
	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS	Ayuntamiento	EMS
Deudas a largo plazo (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	-	-
Deudas a corto plazo (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	-	-
Acreedores empresas grupo (Nota 14)	1.679.145,75	794.707,22	2.744.978	971.900	762.279,29	383.772,67	1.088.991	359.148
Otros pasivos financieros (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros pasivos financieros (Dividendo a pagar) (Nota 14)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al cierre ejercicio</b>	<b>1.679.145,75</b>	<b>794.707,22</b>	<b>2.744.978</b>	<b>971.900</b>	<b>762.279,29</b>	<b>383.772,67</b>	<b>1.088.991</b>	<b>359.148</b>

El saldo acreedor, empresas del grupo se encuentra recogido dentro del epígrafe “Acreedores” del balance de situación adjunto.

En el ejercicio 2015 se reclasificaron a clientes por ventas y prestaciones de servicio facturas a cobrar al Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid por importe de 320.037 euros que estaban recogidas en Clientes empresas del Grupo. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad procedió a registrar el deterioro de dicho saldo.

En el ejercicio 2015 se deshizo la compensación efectuada en años anteriores en virtud de convenios firmados entre el Ayuntamiento de Rivas y la Empresa Municipal de la Vivienda contra dividendos de facturas a cobrar al Ayuntamiento por importe de 1.209.242. Aumentando, de esta forma, el saldo de dividendos y el de clientes por ventas y prestaciones de servicio en dicha cifra al cierre del ejercicio 2015. Durante el ejercicio 2016, la Sociedad procedió a registrar la pérdida de dicho saldo por importe de 12.632 euros, estando incluido en el epígrafe de clientes por ventas y prestaciones de servicios un saldo por importe de 1.196.611 euros al cierre del ejercicio 2023 (2022: 1.196.611 euros).

Los ingresos se corresponden a servicios de alquiler prestados al Ayuntamiento y los costes se corresponden





principalmente por los Impuestos emitidos en cada ejercicio a la sociedad.

La Sociedad no mantiene ningún contrato firmado con su Socio Único, distinto de los contratos de encomiendas encargadas a la sociedad.

## 17.2 Participaciones cargos, funciones y actividades de los Administradores

De acuerdo con lo previsto en el artículo 229 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los Administradores de la Sociedad manifiestan la inexistencia de situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad y declaran que:

- no tienen participación en el capital de ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la EMV de Rivas Vaciamadrid, S.A.U.
- no ejercen cargos o funciones en ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la sociedad que nos ocupa.
- no realizan por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la E.M.V. de Rivas Vaciamadrid, S.A.U.

## 17.3 Retribuciones de los Administradores y alta dirección

Los miembros del Consejo de Administración han devengado 4.465 euros en concepto de dietas por asistencia a Consejos de Administración y Juntas durante el ejercicio 2025 (2024: 7.804,35 euros)

Al cierre del ejercicio la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto a los miembros anteriores o actuales del órgano de administración ni del personal de alta dirección, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía, ni asimismo existe anticipos a miembros del Consejo de Administración ni del personal de alta dirección.

2.1.18

## 18.- INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos son establecidas por la Dirección, habiendo sido aprobadas por los Administradores de la Sociedad. En base a estas políticas, el Departamento Financiero ha establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen, entre otros aspectos, que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.





### 18.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre era la siguiente:

(euros)	2025	2024
Inversiones financieras a largo plazo	371.079	769.358
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.983.143	4.352.265
Inversiones financieras a corto plazo	879.493	1.006.954
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	310.425	35.667
	<b>6.544.140</b>	<b>6.164.244</b>

Mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas mensualmente por el Departamento Financiero hasta que tienen una antigüedad superior a 6 meses, momento en el que se pasan a Asesoría Jurídica para su seguimiento y, en su caso, posterior reclamación por vía judicial para, en su caso, proceder al desahucio de los clientes morosos.

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

### 18.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago.

La Sociedad con el objeto de asegurar la liquidez necesaria y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad promotora no inicia dicha construcción si no dispone de préstamo que la financie, y por tanto garantiza la construcción sin problemas de liquidez.

### 18.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado. El riesgo de mercado incluye el riesgo de tipo de interés, de tipo de cambio y otros riesgos de precio.

#### Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable, pero que son imputables íntegramente al coste de la promoción y desde el inicio de la misma está contratada su venta o alquiler, que permite la recuperación del coste.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo variable en diversas entidades financieras y solamente sería significativo ante un incremento muy significativo de estos tipos de interés.

#### Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad no está afecta a este tipo de riesgo al no operar con moneda funcional diferente al euro.

#### Riesgo de precios de mercado





La Sociedad no está expuesta a las variaciones de los precios de mercado en sus promociones, al estar regulados por la Comunidad de Madrid los precios de venta y/o alquiler de las viviendas en totalidad protegidas, manteniendo una demanda de este tipo de vivienda muy amplio.

## 2.1.19 19.- OTRA INFORMACIÓN

### 19.1 Información sobre medio ambiente

La Sociedad no ha adquirido ningún inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental, ni incurrido en ningún gasto cuya finalidad sea la protección y mejora del medio ambiente.

Tampoco ha solicitado ni recibido durante el ejercicio, subvenciones de naturaleza medioambiental.

Adicionalmente, por la actividad de la sociedad, no existe ningún riesgo asociado a actuaciones medioambientales ni, por tanto, algún pasivo contingente, ni potencial, ni en curso.

### 19.2 Honorarios de auditoría

Los honorarios por los servicios de auditoría de cuentas anuales de la Sociedad ascienden a 6.542 euros en el ejercicio 2025 (2024: 6.542 euros).

### 19.3 Información sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero

La Sociedad durante los ejercicios 2025 y 2024 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

### 19.4 Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio

La información en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, es la siguiente (sin incluir pagos a partes vinculadas):

	2025	2024
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	26,63	34,82
Ratio de operaciones pagadas	26,79	27,46
Ratio de operaciones pendientes de pago	1,15	24,08
	Importe (euros)	Importe (euros)
Total pagos realizados	10.407.059,01	3.104.837,86
Total pagos pendientes	66.927,79	1.002.270,70

## 2.1.20 20.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no han acaecido hechos de carácter significativo que tuvieran que ser registrados y/o explicados en las mismas.

2.1.21 \*\*\*\*\*





## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2025

Los Administradores de la Sociedad en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, proceden a formular las Cuentas Anuales e Informe de Gestión del ejercicio anual terminado a 31 de diciembre del 2025, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito.

En Madrid, a 13 de abril de 2026.

<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Aida Castillejo Parrilla</i> <i>Presidenta</i>	<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Yasmin Elena Manji Carro</i> <i>Consejera Delegada</i>
<i>Fdo.: D. José Luis Alfaro González</i> <i>Consejero</i>	<i>Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat</i> <i>Consejero</i>
<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Pilar Gabina Alonso García</i> <i>Consejera</i>	<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Alvaro Garrucho Díaz Pavón</i> <i>Consejero</i>
	<i>Fdo.: D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Isabel Llanos Núñez</i> <i>Consejera</i>





## EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID, S.A.

INFORME DE GESTIÓN: EJERCICIO 2025

### 1. SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD DURANTE EL EJERCICIO 2025

La política de vivienda en Rivas Vaciamadrid se ha consolidado en 2025 como un eje estratégico de la acción municipal, orientada a garantizar el derecho habitacional frente a la creciente demanda y la tensión de precios en el mercado residencial, un hecho especialmente relevante en la Comunidad de Madrid frente a otros ámbitos del territorio nacional. En este contexto, la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV) de Rivas Vaciamadrid ha reforzado su posición como agente activo en la regulación del mercado inmobiliario local. En un escenario marcado por el incremento sostenido de la demanda de alquiler público, la Sociedad ha centrado su gestión en la optimización de los recursos habitacionales existentes y en la culminación de infraestructuras clave para el relevo generacional en el municipio.

Al igual que en ejercicios anteriores, la EMV ha actuado como la herramienta fundamental para la gestión de políticas públicas de vivienda social y asequible. Esto le ha permitido establecerse como un pilar fundamental de la cohesión social. Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha operado en un contexto de alta demanda habitacional, especialmente entre el sector joven, lo que ha llevado a la EMV a intensificar su labor como promotor y gestor público para contribuir a la contención de la presión del mercado inmobiliario local.

La gestión de este año se ha caracterizado por la continuación de los ejes estratégicos de vivienda social y asequible. Se ha dado prioridad a la finalización de las obras de construcción de **83 nuevas viviendas** destinadas al alquiler joven, un proyecto que permitirá a más de 115 jóvenes ripenses iniciar una nueva etapa vital en su entorno, a través de hogares de calidad y a precios asequibles, y que se suman a las más de 670 viviendas públicas de la cartera de la EMV.

Durante el ejercicio 2025, la actividad de la Sociedad se ha centrado en tres pilares operativos:

- **Promoción de Vivienda Pública:** Finalización de las **83 viviendas** en régimen de alquiler del Plan de Vivienda Joven (Parcela 44).
- **Gestión del Patrimonio en Alquiler:** Administración integral de un parque público de **673 viviendas**, locales comerciales y plazas de aparcamiento; con niveles de ocupación cercanos al 100%, lo que ratifica la eficiencia en la rotación y adjudicación a través del Registro Único de Solicitantes, que actualmente cuenta con 1.999 inscritos.
- **Rehabilitación y Regeneración Urbana:** Desarrollo de la 2ª fase del programa ARRU en el Barrio de Covibar.

### 2. ACTIVIDAD OPERATIVA Y POLÍTICAS DE VIVIENDA

La EMV ha centrado su actividad en una gestión diversificada que no solo busca el aumento del parque, sino la sostenibilidad y calidad del existente; así como la atención a diferentes perfiles sociales.



### 2.1. Promoción y finalización de obra nueva

El hito principal del ejercicio ha sido el avance definitivo del **Plan de Vivienda Joven (Parcela 44)**. Tras la reanudación de las obras, 2025 ha sido el año de la culminación técnica de las **83 viviendas** en régimen de alquiler. Esta actuación no solo tiene como objetivo aliviar la presión del registro de solicitantes (donde los menores de 35 años representan el segmento más numeroso), sino que introduce estándares de construcción y eficiencia energética que minimizan los costes de mantenimiento futuros.

De igual forma, se ha avanzado en la planificación del **VII Plan de Vivienda**, a partir del análisis de suelos municipales con potencial para edificar más de **500 nuevas viviendas** de diversas tipologías que permitan el aumento del parque público protegido con carácter permanente.

### 2.2. Regeneración urbana y rehabilitación (ARRU Covibar)

Durante el ejercicio ha realizado el seguimiento y control de la oficina encargada de la gestión y coordinación del **Programa del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del Barrio de Covibar**, que se encuentra en su segunda fase de desarrollo. Una intervención centrada en garantizar la **accesibilidad universal** de estas viviendas que ha logrado hitos significativos en esta materia: actualmente 7 de cada 10 edificios disponen de ascensor; así como de conservación y eficiencia energética.

La gestión de la EMV ha permitido que edificios que históricamente carecían de ascensor cuenten hoy con una solución técnica que mejora la calidad de vida de una población envejecida y revaloriza el patrimonio residencial del barrio.

### 2.3. Gestión del patrimonio y mantenimiento preventivo

La Sociedad administra un parque consolidado de **673 viviendas en alquiler**. El Registro Único de Solicitantes, cuenta con **1.999 inscritos**, lo que evidencia una necesidad urgente de vivienda asequible en el municipio. Los menores de 35 años (855 solicitantes) representan el 32% de la demanda actual y se han consolidado como un grupo de atención prioritaria.

A diferencia de ejercicios anteriores, 2025 ha marcado un cambio de paradigma en la conservación de activos. Se ha ejecutado el **Plan de Mantenimiento Preventivo Integral**, fundamentado en un Acuerdo Marco de homologación de empresas de servicios. Este plan ha permitido:

- Reducir en casi un 20% las intervenciones de emergencia (mantenimiento correctivo).
- Garantizar la seguridad y el confort térmico en las promociones más antiguas.
- Centralizar la gestión de incidencias, mejorando los tiempos de respuesta al arrendatario.

La respuesta al servicio de incidencias y mantenimiento en todas las viviendas, aparcamientos, locales y oficinas del Patrimonio Público, se ha ejecutado por el importe que se detalla a continuación:



	TOTAL ACTUACIÓN
I PLAN DE VIVIENDA	123.954,09
III PLAN DE VIVIENDA	54.555,88
IV PLAN DE VIVIENDA	519,29
V PLAN DE VIVIENDA	52.934,83
VI PLAN DE VIVIENDA	860,68
SEDE	78.785,83
<b>TOTALES</b>	<b>311.610,60</b>

#### 2.4. Fomento de modelos alternativos: Cohabita Rivas

El proyecto **Cohabita Rivas** ha finalizado la fase de constitución de las cooperativas y de cesión de derecho de superficie de los tres suelos dotacionales que supondrán la creación de 90 nuevas unidades residenciales. En el ámbito de la vivienda colaborativa, se ha prestado apoyo técnico y administrativo a las cooperativas de **cohousing senior**. La EMV ha supervisado los proyectos básicos en los suelos dotacionales cedidos, asegurando que el diseño de los complejos responda a las necesidades de autonomía y servicios comunes para los mayores de Rivas.

#### 2.5. Acción social y prevención

Conforme y acorde con la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, se ha analizado y desarrollado una propuesta de actualización del protocolo de actuación frente a impagos. La aprobación de este nuevo protocolo de actuación de ayudas se ha ejecutado a través de la aplicación de la renta social y de medidas concretas para la recuperación de deudas a corto plazo y planes de fraccionamiento y compromiso de pago; con el objetivo de evitar desahucios y equilibrar la sostenibilidad financiera con los casos de vulnerabilidad social de personas arrendatarias. Se ha trabajado de manera coordinada con Servicios Sociales del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid para la mediación y el asesoramiento legal de las familias o unidades convivenciales más vulnerables.

La EMV es la encargada, en su condición de medio propio, de la creación y gestión de una bolsa de viviendas en régimen de alquiler social dentro del Pacto de Cañada Real para el realojo e inclusión social de familias en situación de especial vulnerabilidad social que residen allí. Durante el año 2025 se han adscrito tres viviendas a este programa.

### 3. MAGNITUDES ECONÓMICO-FINANCIERAS Y RESULTADOS

La gestión financiera de 2025 arroja una estructura patrimonial sólida, donde se refleja una estructura equilibrada entre la inversión en obra nueva y la optimización de los ingresos recurrentes, cuyos beneficios se orientan a la reinversión en fines sociales.

#### 3.1. Resultados de Explotación





Se cierra el ejercicio 2025 con un **resultado positivo de 48.016,84 euros** de beneficios, fruto de una política de contención de gastos estructurales y la optimización de los ingresos por ventas de activos no estratégicos (locales y plazas de garaje), en concreto un total de 16 plazas. Quince de ellas correspondientes a las promociones del II, IV y V Plan de Vivienda; y una, a la continuidad en la actividad de venta de aparcamientos correspondientes al Plan de Aparcamientos iniciados en 2008.

La EMV ha seguido en la gestión de su patrimonio de alquiler con las promociones pertenecientes al I, III y V Plan de Vivienda.

### 3.2. Sostenibilidad y apoyo municipal

El Ayuntamiento de Rivas ha reforzado la solvencia de la EMV mediante las transferencias recogidas en el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación (PAIF), destinadas específicamente a equilibrar la balanza de una política de vivienda asequible y a sufragar el plan de mantenimiento extraordinario.

## 4. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

La EMV sigue operando bajo el marco de la sostenibilidad y el servicio público. En el Edificio ATRIO se optimizan los gastos de suministros y mantenimiento, asumiendo el Consistorio parte de estos costes en contraprestación por el espacio ocupado. Asimismo, se ha reforzado el compromiso con la transparencia mediante la implantación de un nuevo Canal de Denuncias y la actualización del portal web informativo.

## 5. GESTIÓN DE RIESGOS Y MEDIDAS DE CONTROL

La Sociedad ha fortalecido sus mecanismos de control interno para mitigar los riesgos inherentes a su actividad que se describen en la memoria de las cuentas anuales presentadas y formuladas por el Consejo de Administración, de acuerdo con la normativa contable vigente.

## 6. PERSPECTIVAS PARA EL EJERCICIO SIGUIENTE

Para el próximo periodo, la EMV tiene previsto iniciar el **VII Plan de Vivienda**, que contempla la construcción de más de **500 nuevas viviendas** distribuidas en parcelas municipales, lo que supondrá el mayor reto de crecimiento para la EMV en la última década. Asimismo, se iniciará el proceso de implantación de la actualización y mejora del *software* de gestión que va a permitir modernizar la estructura administrativa de la entidad y optimizar su funcionamiento.

## 7. ACTIVIDADES EN I+D+I Y MEDIO AMBIENTALES

La Sociedad no ha realizado actividades en materia de investigación y desarrollo, ni relacionadas con materia medioambiental.

## 8. ADQUISICIÓN DE ACCIONES PROPIAS





Durante el ejercicio de 2025 no se ha realizado ninguna operación de acciones propias.

## 9. HECHOS POSTERIORES

No existen hechos posteriores al cierre dignos de reseñar.

El presente informe de Gestión ha sido formulado por el Órgano de Administración en Rivas Vaciamadrid a 13 de abril de 2026.

<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. Aida Castillejo Parrilla</i> <i>Presidenta</i>	<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Yasmin Elena Manji Carro</i> <i>Consejera Delegada</i>
<i>Fdo.: D. José Luis Alfaro González</i> <i>Consejero</i>	<i>Fdo.: D. Víctor Daniel Archilla Prat</i> <i>Consejero</i>
<i>Fdo.: D<sup>a</sup> Pilar Gabina Alonso García</i> <i>Consejera</i>	<i>Fdo.:D<sup>a</sup>. Alvaro Garrucho Díaz Pavón</i> <i>Consejero</i>
	<i>Fdo.: D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Isabel Llanos Núñez</i> <i>Consejera</i>





## BORRADOR

### INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de

2.1.22 EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID, S.A.U.

#### Opinión con salvedades

Hemos auditado las cuentas anuales de la **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID, S.A.U.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de las cuestiones descritas en el punto 1 de la sección "Fundamento de la opinión con salvedades" de nuestro informe y excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en el punto 2 de la citada sección de nuestro informe de auditoría, las Cuentas Anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de Diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

2.1.23 Fundamento de la opinión con salvedades

1. De acuerdo con las contestaciones del Abogado de la Sociedad, existen demandas por un total de 1.587.164,55 € de las que se podrían derivar indemnizaciones por este importe, en caso de que resulte sentencia desfavorable a la Sociedad.
2. Asimismo, la Sociedad ha recibido demandas por un total de 666.661,83 € de las que se podrían derivar indemnizaciones por este importe, en caso de que resulte sentencia desfavorable a la Sociedad.
3. De acuerdo con la tasación del terreno denominado Capa Negra, existe una minusvalía de 1.213.809,13 € con respecto al valor en libros del mismo.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

2.1.24 Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

**Valoración de inversiones inmobiliarias y de stock de existencias destinadas a la venta**



Identificarnos la valoración de las inversiones inmobiliarias y de las existencias de viviendas destinadas a la venta como aspecto más relevante de la auditoría dado que ambas partidas representan una proporción muy significativa del total de activos de la Sociedad, ascendiendo conjuntamente a 74.673 miles de euros (75% de los activos). Adicionalmente, el valor neto de realización de estos activos se encuentra fuertemente influenciado por la evolución del mercado de la vivienda en España y por las tendencias futuras en los precios de venta, que pueden apartarse de los datos conocidos basados en experiencias pasadas dada la incertidumbre económica actual y las políticas gubernamentales prevalecientes.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en la comprobación de la valoración de estos activos con las tasaciones inmobiliarias disponibles, realizadas por expertos independientes; efectuando la evaluación de la competencia, capacidades y objetividad de dichas tasaciones y analizando la idoneidad y razonabilidad de la metodología de valoración; así como a través del análisis de transacciones de mercado comparables y de otra información disponible públicamente sobre el mercado inmobiliario. Por otra parte, también hemos analizado la razonabilidad y coherencia de las imputaciones de costes efectuadas tanto en la obra en curso como en la obra terminada.

#### Deterioro de créditos comerciales

Hemos considerado éste área como un aspecto relevante de la auditoría dado que la determinación de la recuperabilidad de los créditos comerciales involucra elementos subjetivos de juicio, así como por la significatividad de los importes involucrados.

Nuestro enfoque de auditoría en éste área incluyó la realización de determinados procedimientos sustantivos consistentes en la revisión del diseño y evaluación de la eficacia operativa de los controles clave establecidos por la Sociedad sobre la identificación de indicadores de deterioro, así como la evaluación de la idoneidad de los supuestos utilizados por la Sociedad en la determinación de dicho deterioro. Dentro de estas pruebas se incluyen la verificación de la regularidad en los cobros de los clientes, la comprobación de las liquidaciones posteriores de los clientes, la evaluación de la capacidad de crédito de los clientes para hacer frente al pago de sus obligaciones.

#### 2.1.25 Otra información: Propuesta de aplicación del resultado

La otra información comprende exclusivamente la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2025 cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre la propuesta de aplicación del resultado. Nuestra responsabilidad sobre la misma, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre su concordancia con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, no tenemos nada que informar respecto a la propuesta de aplicación del resultado.

#### 2.1.26 Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.





Sobre la base de trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

#### 2.1.27 Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

El administrador único es responsable de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de cuentas anuales, el administrador único es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el administrador único tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

#### 2.1.28 Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría con las cuentas anuales.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que la auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material de las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es lo más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar conclusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el administrador único.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el administrador único del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.





Nos comunicamos el administrador único de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación al administrador único de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

VALLDAURA & ASOCIADOS, S.L.  
Firmado.

Manuel Crespí de Valldaura

ROAC N°:09866

Madrid, a xxxxxxxx

Una vez cerrado el debate, la propuesta presentada se somete a votación con el siguiente resultado:

-Votos a favor= 6 votos

- 1º.- DOÑA AÍDA CASTILLEJO PARRILA
- 2º.- DOÑA YASMÍN ELENA MANJI CARRO-
- 3º.- DON JOSÉ LUIS ALFARO GONZÁLEZ
- 4º.- DON VICTOR DANIEL ARCHILLA PRAT.
- 5º.- DOÑA PILAR GABINA ALONSO GARCÍA
- 6º.- DOÑA MARÍA ISABEL LLANOS SÁNCHEZ

-Votos En contra= 1 voto

- 1º.- DON ALVARO GARRUCHO DÍAZ- PAVÓN

Sin abstenciones

**Por consiguiente, la propuesta resulta aprobada por mayoría absoluta, quedando aprobado el punto primero, relativo a la formulación de cuentas anuales del ejercicio 2025, para su remisión y aprobación por la Junta General Ordinaria.**

**2º.- Aprobación, si procede, del Cuadro de Características Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas, expediente n° 2189/2025 para la licitación que tiene por objeto las obras de adecuación y rehabilitación de la posada del Alcalde**

Se reproduce la propuesta que se trae a aprobación:



## OBRAS DE ADECUACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA POSADA DEL ALCALDE

### 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento se elabora en virtud de las previsiones contenidas en los artículos 28, 63 y 116 de la LCSP. A tal efecto, constituye el acto por el que se inicia el expediente de contratación, en el que consta la motivación de la necesidad del contrato, proponiéndose a su vez como cuadro de características particulares integrador del pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP), aprobado por el órgano de contratación en fecha A este documento se incorporan los anexos para la preparación de ofertas por parte de los licitadores así como el Acuerdo de Validación del mismo, por el que se tiene iniciado y aprobado el expediente. Los firmantes del fichero final serán el proponente del contrato y el órgano de contratación.

Por lo tanto, el presente documento se configura como:

- Memoria justificativa de la necesidad del contrato.
- Acuerdo por el que se inicia y aprueba el expediente de contratación.
- Cuadro de Características Particulares del contrato asociado al PCAP.

### 2. PODER ADJUDICADOR

<b>Entidad contratante</b>	Consejo de Administración de la EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID (en adelante, “EMV RIVAS” o “la Entidad”)
<b>Responsable del contrato</b>	Coordinadora de EMV Rivas y Arquitecta Técnica de EMV Rivas, sin perjuicio de las responsabilidades propias de la Dirección Facultativa a tal efecto (artículo 62 LCSP).

### 3. OBJETO Y LOTES

<b>Objeto del contrato</b>	Obras de adecuación y rehabilitación de la Posada del Alcalde	
<b>Código CPV</b>	45215212-6 - Rehabilitación de edificios	
<b>División de lotes</b>	Sí	<input type="checkbox"/>
	No	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Obligatoriedad de ir a la totalidad de los lotes</b>	Sí	<input type="checkbox"/>
	No	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Límite de lotes a licitar por cada licitador</b>	Sí:	<input type="checkbox"/>
	No	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Límite de lotes que se pueden adjudicar a cada licitador</b>	Sí:	<input type="checkbox"/>
	No	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Justificación de la no división en Lotes</b>	Riesgo para la correcta ejecución del contrato, que procede de la naturaleza del objeto de éste, ya que implica la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones que lo componen y se vería imposibilitado con varios contratistas. La realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultaría la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico y que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones,	
	cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes.	



#### 4. NECESIDAD DEL CONTRATO

<b>Necesidad</b>	Obras de adecuación y rehabilitación de la Posada del Alcalde
<b>Justificación de la necesidad del contrato</b>	El departamento proponente del contrato considera necesaria la tramitación y formalización del correspondiente expediente, de conformidad con la LCSP, por la falta de disponibilidad de los medios que se pretenden contratar.
<b>Satisfacción de la necesidad</b>	A estos efectos, este contrato permitirá desarrollar la asistencia técnica precisa y eficaz para la consecución de los fines y el cumplimiento de las obligaciones propias del programa previsto en el apartado que describe las necesidades a satisfacer en el cuadro "Objeto del contrato".  Por cuanto antecede, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la LCSP, se hace constar la idoneidad y contenido del contrato proyectado para satisfacer las necesidades descritas, siendo pertinente, por tanto, la tramitación del correspondiente expediente de contratación.
<b>Informe de insuficiencia de medios</b>	Conforme dispone el artículo 30.3 LCSP, se deja constancia de que la Entidad no dispone en plantilla de profesionales especializados para realizar estos servicios. Por tanto, se debe recurrir al mercado.

#### 5. CALIFICACIÓN, PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN

<b>Calificación del Contrato</b>	Obras
<b>Procedimiento</b>	Abierto simplificado
<b>Tramitación</b>	Ordinaria
<b>Criterios de valoración</b>	<i>Varios criterios objetivos</i>

#### 6. DURACIÓN DEL CONTRATO

<b>Plazo inicial</b>	El plazo de ejecución del contrato se inicia en la fecha del acta de comprobación del replanteo (obras)
<b>Duración inicial</b>	8 meses.
<b>Prórrogas</b>	0.
<b>Duración de cada prórroga</b>	No aplicar por no estar prevista prórroga.
<b>Duración máxima</b>	8 meses.
<b>Plazos parciales</b>	No
<b>Justificación de la duración</b>	La duración inicial del contrato viene motivada por la propia naturaleza de éste y por su objeto, siendo necesaria la estabilidad y continuidad de la prestación durante el tiempo requerido a fin de cumplir con las necesidades a satisfacer.

#### 7. PRESUPUESTO

<b>PBL (sin IVA)</b>	534.946,71 €
<b>PBL (con IVA)</b>	647.285,52 €
<b>Sistema de determinación de precios</b>	Tanto Alzado, a la totalidad o a parte de las prestaciones del contrato.





Expediente 2189/2025

Obras de adecuación y rehabilitación de la Posada del Alcalde

**8. MODIFICACIONES CONTRACTUALES**

<b>Procede</b>	Sí	<input type="checkbox"/>
	No	<input checked="" type="checkbox"/>

**9. VALOR ESTIMADO**

<b>Método de cálculo aplicado</b>	Ver presupuesto detallado anexo al Pliego de Prescripciones Técnicas.  Valor estimado del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 101 de LCSP (sin IVA).  Para el cálculo del valor estimado el órgano de contratación ha tenido en cuenta que el precio sea adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe, atendiendo al precio general de mercado en el momento de fijar el presupuesto base de licitación.
<b>Presupuesto de la prórroga</b>	No procede
<b>Modificaciones contractuales</b>	No procede



<b>Valor estimado</b>	534.946,71 €
-----------------------	--------------

### 10. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

<b>Plazo mínimo</b>	Abierto simplificado: 20 días naturales (obras)
	El plazo de presentación de proposiciones será hasta el día y horas que se indican en el Anuncio de licitación, sin perjuicio de su ampliación posterior, una vez publicado el expediente, en caso de no haber licitadores presentados

Sobre	Documentación
<b>Sobre 1:</b> Documentación administrativa	<a href="#">DEUC</a>
<b>Sobre 2:</b> Oferta criterios de valoración cuantificables mediante la utilización de fórmulas matemáticas	<b>ANEXO I: PROPOSICIÓN EVALUABLE MEDIANTE CRITERIOS OBJETIVOS</b>

### 11. MUESTRAS

<b>Procede</b>	Sí. El licitador seleccionado, antes de la adjudicación, presentará las muestras	<input type="checkbox"/>
	No	<input checked="" type="checkbox"/>

### 12. CRITERIOS DE SELECCIÓN: CLASIFICACIÓN, SOLVENCIAS Y OTRAS HABILITACIONES

<b>Clasificación</b>	Grupo	C) Edificaciones
	Subgrupo	Obras de edificación C1 a C4
	Categoría	3
	Acreditación	Certificado de Junta Consultiva de Contratación Administrativa (equivalente) o ROLECE



Solvencia económica y financiera: Volumen anual de negocios	Parámetro	Se acreditará mediante el volumen anual de negocios del licitador, referido al mejor ejercicio dentro de los 3 últimos disponibles, por importe igual o superior al <b>150% del valor estimado medio anual del contrato</b>	
	Forma de acreditación	Personas físicas	Anexo II, por el que se declara responsablemente el volumen anual de negocio.
		Personas jurídicas	Cuentas anuales aprobadas y depositadas en el registro correspondiente.
		Empresas de nueva creación	Seguro de responsabilidad civil que cubra los posibles incumplimientos contractuales por el importe de la solvencia económica
Justificación	La acreditación del volumen anual de negocios mediante la presentación de las Cuentas Anuales puede ser una forma de garantizar la solvencia económica de un empresario porque proporciona información sobre su capacidad financiera y su estabilidad económica. Las Cuentas Anuales incluyen el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, entre otros documentos, que proporcionan una visión detallada de la situación financiera del empresario. Al requerir que el volumen anual de negocios sea igual o superior al 150% del valor estimado del contrato, se asegura que el empresario tiene un nivel mínimo de capacidad financiera para llevar a cabo el contrato.		





Expediente 2189/2025

Obras de adecuación y rehabilitación de la Posada del Alcalde

### 13. ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS

<b>Medios personales</b>	Requisito	La adjudicataria deberá adoptar el compromiso expreso de disponer de Un <b>JEFE DE OBRA</b> Un <b>ENCARGADO DE OBRA</b> o <b>RESPONSABLE DE OBRA</b> La dedicación será total y la presencia en obra
--------------------------	-----------	---



<b>Medios materiales</b>	Requisito	Compromiso de adscribir a la ejecución del contrato los medios personales y materiales suficientes para ello durante la vigencia del contrato.
	Forma de acreditación	Presentación de DEUC
	Justificación	Se indica obligación para asegurar el cumplimiento establecido en el pliego de condiciones y a las exigencias técnicas del contrato, asegurando en todo momento la continuidad y eficacia de las obras.

#### 14. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

##### 14.1. CUANTIFICABLES AUTOMÁTICAMENTE O MEDIANTE FÓRMULAS

<b>: Precio total</b>	Descripción	<p>Se dará mayor puntuación a la oferta con la cifra más baja de las ofertas válidamente emitidas.</p> <p>El cálculo del resto de puntuaciones se hará de acuerdo con la siguiente fórmula redondeándose de conformidad con los criterios fijados en el pliego modelo.</p> <p>Si la cifra oferta coincide con el PBL/presupuesto máximo, la puntuación será 0</p>
	Fórmula	<p>Clasificación = <math>P \cdot A / B</math></p> <p>Donde:</p> <p>P: puntuación máxima para este criterio</p> <p>A: oferta más baja</p> <p>B: oferta para evaluar</p>
	Documentación a aportar	Anexo I CCP
	Puntuación máxima	Hasta un máximo de 95 puntos



	Justificación	Eficiencia en el uso de recursos público derivada de la reducción de precios ofertada por los licitadores, asignando puntos proporcionales a sus reducciones comparadas
<b>CO2: Aumento del plazo de garantía</b>	Descripción	Se valorará el compromiso del licitador de ampliar el plazo de garantía legal de 3 años (conforme a la



## 15. BAJA ANORMAL

<b>Cálculo</b>	<p>El cálculo de la baja se llevará a cabo exclusivamente respecto de los criterios objetivos.</p> <p>Deberán cumplirse cumulativamente los dos requisitos siguientes:</p> <p>Oferta económica: Conforme a los siguientes cálculos:</p> <p>Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.</p> <p>Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.</p> <p>Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media.</p> <p>Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.</p> <p>Que la puntuación obtenida en el resto de los criterios objetivos distintos del precio sea superior en un 85 %</p>
----------------	---



Obras de adecuación y rehabilitación de la Posada del Alcalde

<b>Justificación</b>	Son unos parámetros estandarizados que permiten calcular la baja anormal sobre la comparativa de las ofertas o, en su defecto, por comparación con el presupuesto, lo que permite, coherentemente con la fórmula de este pliego para el criterio precio, mantener el mismo parámetro de comparación en ambos casos.
----------------------	---

16. CRITERIOS DE DESEMPATE

<b>Cálculo</b>	Si varias empresas licitadoras de las que hubieren empatado en cuanto a la proposición más ventajosa acreditan tener relación laboral con personas con discapacidad en un porcentaje superior al 2 por ciento, tendrá preferencia en la adjudicación del contrato el licitador que disponga del mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en su plantilla, sobre el mínimo legal que le corresponde a cada empresa. Si persiste el empate, se aplicarán sucesivamente los criterios de desempate establecidos en el apartado 2, letras b) a d) del Artículo 147 LCSP.
----------------	--

17. ÓRGANO DE ASISTENCIA

<b>Procede</b>	Sí. Las personas o cargos aquí relacionados pueden ser sustituidos
<b>Composición</b>	Presidencia: Coordinadora de EMV Rivas  Vocales: ○ Vocal jurídico: Letrado de Administración General del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid Vocal económico: Jefe de Servicio de Contabilidad de EMV Rivas ○ Vocal técnico: Arquitecto del Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid Secretaría: Secretario del Consejo de Administración de EMV Rivas

18. GARANTÍAS

<b>Económica</b>	Importe	Garantía definitiva por importe del 5% del precio de adjudicación a acreditar de forma previa a la adjudicación
	Plazo	Durante el plazo de garantía técnica del contrato
<b>Técnica</b>	Objeto de la garantía	Todos los trabajos objeto del contrato
	Plazo	Durante la ejecución del contrato y periodo hasta la finalización de resolución de deficiencias.



Obras de adecuación y rehabilitación de la Posada del Alcalde

19. CONDICIONES ESPECIALES DE ADJUDICACIÓN

<b>Naturaleza</b>	Naturaleza contractual esencial	
	Causa de resolución del contrato en caso de incumplimiento	
<b>carácter social</b>	Realización de acciones de sensibilización y formación con la plantilla adscrita a su ejecución	
<b>De carácter medioambiental</b>	Mantenimiento o mejora de los valores medioambientales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato	
<b>Seguro de responsabilidad civil</b>	Una Póliza de Responsabilidad Civil (incluyendo la cobertura de responsabilidad civil cruzada) que cubra el 10 % del precio de adjudicación de la suma de las cuantías de ambas obras con una franquicia máxima de 600,00-€ por cada siniestro y 200.000,00-€ por víctima para cualquier clase de siniestro, en la que la EMV RIVAS figure como asegurado adicional en su carácter de promotor de las obras firmante del contrato de adjudicación. Esta póliza debe abarcar la obligación de indemnizar y eximir a EMV RIVAS de todo gasto y perjuicio.	
	Acreditación	Aportar Póliza y justificante de pago del último recibo de forma previa a la adjudicación y a la finalización de cada anualidad
	Justificación	Se requiere el presente seguro adicional a la garantía del contrato a la vista del especial riesgo que comporta la ejecución del presente contrato.
<b>Incumplimiento</b>	A tal efecto, será considerado como falta grave el incumplimiento de las condiciones especiales de ejecución, y como consecuencia, el órgano de contratación podrá optar por la resolución del contrato o establecer penalidades de hasta un 10% del precio del contrato, IVA excluido, como tipifica el artículo 202.3 de la LCSP.	
<b>documentación que aportar</b>	El adjudicatario deberá remitir anualmente los documentos que justifiquen el cumplimiento de las presentes condiciones.  Dicha notificación se efectuará por parte del adjudicatario al Responsable del Contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada.	

20. DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA ADJUDICACIÓN

<b>Plazo</b>	El licitador propuesto adjudicatario deberá presentar, en el caso de no haberla aportado con anterioridad, en el plazo de SIETE (7) días hábiles a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera enviado el requerimiento la siguiente documentación
<b>documentación a presentar</b>	Anexo II: Declaración responsable del licitador propuesto adjudicatario, en caso de no haberlo aportado con anterioridad Escritura depositada e inscrita en el Registro Mercantil Escritura de poder DNI del apoderado Certificación positiva expedida por la Administración Tributaria, acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias Certificación expedida por la Tesorería de la Seguridad Social, acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones con la Seguridad Social



**21. EJECUCIÓN**

<b>Lugar de ejecución</b>	En los términos previstos en el PPT
---------------------------	-------------------------------------

**22. RÉGIMEN DE PAGO**

<b>Forma de pago</b>	pagos parciales: previa entrega y recepción de conformidad de las prestaciones objeto del contrato
<b>Condiciones</b>	<p>Se realizarán los pagos anteriores, una vez realizada la conformidad por parte del servicio y presentada la correspondiente factura</p> <p>En la factura se deberá consignar el número de IBAN titularidad del contratista, al que la Entidad transferirá el importe de las facturas. PAGO SOLO POR TRANSFERENCIA</p> <p>Plazo de pago: 30 días desde fecha de emisión factura, si ésta fuera correcta</p> <p>Las facturas deberán cumplir los requisitos legales exigibles.</p> <p>En la factura se consignará siempre el n°/s de encargo/s</p>
<b>Pago directo a subcontratistas</b>	Sí. Conforme a la D.A. 51ª LCSP
<b>Otras consideraciones</b>	<p><b>Condiciones</b></p> <p>El precio del contrato se establece como a tanto alzado y de precio cerrado, y, por tanto, el precio correspondiente a los elementos del contrato o unidades de obra serán abonados, en la misma proporción que la obra ejecutada en el mes que corresponda.</p> <p><b>Expedición mensual de certificaciones.</b></p> <p>El adjudicatario tendrá derecho al abono de la obra ejecutada mediante la emisión de certificaciones mensuales de la obra realizada, que recogerán la obra ejecutada en el mes y su valoración conforme a su oferta económica. No podrá promoverse por el adjudicatario reclamación alguna para una modificación de los precios ofertados por aumento o disminución del plazo de ejecución de la obra, de la medición que resulte durante la ejecución de la obra o bien por errores de proyecto, decisiones de la dirección facultativa de la obra u otras circunstancias análogas que no tengan la expresa aprobación, por escrito, por parte de persona con poder suficiente de la Propiedad. Se presentarán certificaciones separadas para cada una de las obras.</p> <p><b>Requisito para el pago.</b></p> <p>El pago de las certificaciones acordadas estará condicionado a la constatación por la propiedad de la correcta ejecución de los trabajos a los ritmos previstos en el planning de ejecución de la obra. A tal fin, la Dirección Facultativa aprobará una relación valorada mensual de la obra ejecutada, incluyendo las medidas de Seguridad y Salud y Control de Calidad. Asimismo, emitirá un informe sobre la evolución de la marcha de las obras y el cumplimiento del planning. A la vista de esta documentación, la EMV, aprobará, en su caso, el pago de la certificación correspondiente. Además, de manera particular, las dos últimas certificaciones no serán abonadas hasta que no se obtenga la licencia de primera ocupación (plazo máximo de 5 meses).</p> <p><b>Plazo de pago.</b></p>





### 23. PENALIZACIONES

<p><b>Retraso en la prestación</b></p>	<p>Si las siguientes.</p> <p>Retraso en el inicio de la obra: Por cada día de retraso respecto a la fecha de inicio de las obras fijada por la entidad se podrán aplicar penalizaciones de 1,10 euros por cada 1.000,00 euros del precio del contrato, IVA EXCLUIDO por cada día natural de retraso.</p> <p>Retraso del plazo parcial de una fase de la obra: Por cada día de retraso respecto al plazo de ejecución parcial fijado se podrán aplicar penalizaciones de 1,10 euros por cada 1.000,00 euros del precio del contrato, IVA EXCLUIDO por cada día natural de retraso.</p> <p>Retraso en la entrega de la obra terminada respecto al máximo establecido en pliegos: Por cada día de retraso conforme al plazo máximo establecido en pliegos se podrán aplicar penalizaciones de 1,10 euros por cada 1.000,00 euros del precio del contrato IVA EXCLUIDO por cada día natural de retraso</p> <p>Retraso en la entrega de la obra terminada respecto al plazo ofertado por el contratista: Por cada día de retraso respecto a la oferta de plazos presentada por el adjudicatario se podrán aplicar penalizaciones de 1,20 euros por cada 1.000,00 euros del precio del contrato, IVA EXCLUIDO por cada día natural de retraso</p> <p>Situaciones que provoquen retrasos en las obras no imputables al adjudicatario no computarán para la aplicación de las anteriores penalizaciones.</p>
<p><b>Ejecución defectuosa</b></p>	<p>Si las siguientes:</p> <p>No alcanzar los niveles de calidad especificados: Se podrán aplicar penalizaciones del 5% del valor de los trabajos afectados por la falta de calidad.</p> <p>Incumplimiento de las medidas de seguridad y salud: Se podrán aplicar penalizaciones del 1% del precio del contrato por cada caso de incumplimiento</p>



	<p>Falta de coordinación que afecte al cronograma de ejecución de obra: Se podrán aplicar penalizaciones del 0,5% del precio del contrato por cada evento de falta de coordinación que produzca un retraso y/o alteraciones respecto al cronograma fijado por la Dirección Técnica.</p> <p>Daños a la propiedad o terceros por ejecución defectuosa: Se establece la penalización equivalente al coste de la reparación o indemnización más un 10% adicional.</p> <p>No subsanar defectos señalados en el plazo establecido; Se podrán aplicar penalizaciones del 0,2% del importe del contrato por cada día de retraso en la subsanación respecto al plazo máximo para realizarla fijado por la Dirección Técnica.</p> <p>Paralización de la obra sin justificación: Se podrán aplicar penalizaciones del 0,4% del importe total del contrato por cada día de paralización</p> <p>Aquellas actuaciones que, a juicio de la Dirección Técnica no hayan sido ejecutadas conforme a sus indicaciones serán demolidas y ejecutadas nuevamente conforme las citadas instrucciones a costa del adjudicatario.</p>
--	--

#### 24. CAUSAS DE RESOLUCIÓN ESPECÍFICAS PARA ESTE CONTRATO

<b>Causas específicas</b>	<p>Además de las previstas en el Pliego Modelo, son las siguientes:</p> <p>El incumplimiento del plan de obra aceptado por la Dirección Facultativa y la propiedad.</p> <p>El incumplimiento de los plazos por parte del adjudicatario.</p> <p>Cualesquiera modificaciones e incumplimientos de las especificaciones del proyecto realizados por el adjudicatario durante la obra sin la conformidad de EMV RIVAS</p> <p>La no acreditación de estar al corriente de pago con los subcontratistas.</p> <p>La suspensión definitiva de las obras acordada por la EMV RIVAS</p>
---------------------------	---

#### 25. OBLIGACIONES LABORALES

<b>Subrogación</b>	No aplica
<b>Convenio colectivo aplicable</b>	No aplica

#### 26. TRATAMIENTO DE DATOS

<b>Tratamiento de datos de carácter personal</b>	Sí: La ejecución requiere del tratamiento por el contratista de datos personales por cuenta del responsable del tratamiento	<input type="checkbox"/>
	No	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Tratamiento de datos de a terceros</b>	Sí: La ejecución requiere la cesión de datos personales al contratista por cuenta del responsable del tratamiento	<input type="checkbox"/>
	No	<input checked="" type="checkbox"/>





4 ANEXO I: PROPOSICIÓN EVALUABLE MEDIANTE CRITERIOS OBJETIVOS

Sobre 2

<b>Nombre</b>	
<b>Apellidos</b>	
<b>DNI o equivalente</b>	
<b>Representación</b>	En nombre propio <input type="checkbox"/>
	En representación de la siguiente Entidad: [●] <input type="checkbox"/>
<b>Denominación social</b>	
<b>NIF</b>	
<b>Domicilio social</b>	
<b>Teléfono</b>	
<b>Correo electrónico</b>	

DECLARA:

- a) Que siendo conocedor de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación de las **Obras de adecuación y rehabilitación de la Posada del Alcalde** se obliga a realizar la prestación en que consiste con estricta sujeción a los expresados requisitos y condiciones, por los siguientes precios y criterios de adjudicación:

<b>Precio máximo (sin IVA)</b>	534.946,71 €
<b>Precio ofertado (sin IVA)</b>	€
<b>IVA</b>	€
<b>Precio ofertado (con IVA)</b>	€

<b>Incremento del plazo de garantía específica para impermeabilización y envolvente</b>	
<input type="checkbox"/>	0 años adicionales
<input type="checkbox"/>	3 años adicionales
<input type="checkbox"/>	5 años adicionales
<input type="checkbox"/>	7 años adicionales

- b) Para la elaboración de la presente oferta se han tenido en cuenta las obligaciones derivadas de las disposiciones vigentes en materia de protección del empleo, igualdad de género, condiciones de trabajo, prevención de riesgos laborales e inserción sociolaboral de las personas con discapacidad, y a la obligación de contratar a un número o porcentaje específico de personas con discapacidad.

Fecha, firma y DNI del ofertante (y sello de empresa, en su caso)



5 ANEXO II: DECLARACIÓN RESPONSABLE

<b>Nombre</b>		
<b>Apellidos</b>		
<b>DNI o equivalente</b>		
<b>Representación</b>	En nombre propio	<input type="checkbox"/>
	En representación de la siguiente Entidad	<input type="checkbox"/>
<b>Denominación social</b>		
<b>NIF</b>		
<b>Domicilio social</b>		
<b>Teléfono</b>		
<b>Correo electrónico</b>		

DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

1. Legalidad:

- Que, tanto como licitador como en el caso de resultar adjudicatario, me someto a la totalidad de los documentos contractuales de esta licitación, y en concreto al Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, al Cuadro de Características Particulares y al Pliego de Prescripciones Técnicas, sin salvedad o reserva alguna.
- Que la sociedad a la que representa se somete a las leyes, jurisdicción y juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, en concreto a los juzgados y tribunales del partido judicial de la sede del órgano de contratación, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles.

2. Capacidad y representación:

- Que la sociedad está válidamente constituida y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación.
- Que el licitador no está incurso en prohibición de contratar por sí mismo ni por extensión como consecuencia de la aplicación del artículo 71.3 de la LCSP.
- Que como firmante de la declaración se ostenta la debida capacidad (en caso de licitador persona física) o representación de la sociedad que presenta la proposición (en caso de licitador persona jurídica)

3. Confidencialidad.

- Que la oferta presentada NO contiene datos de carácter confidencial.
- Que la oferta presentada SI contiene datos o documentos de carácter confidencial, conforme al detalle que, de forma clara y precisa, se indica a continuación:

Documento	Páginas	Justificación

4. Obligaciones en materia de discapacidad (Marcar una opción):

- Que la empresa a la que represento NO está obligada a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, por no emplear a un número de 50 o más trabajadores.
- Que la empresa a la que represento SÍ está obligada a contar con un 2% de trabajadores con discapacidad o adoptar las medidas alternativas correspondientes, por emplear a un número de 50 o más trabajadores.

5. Obligaciones en materia de igualdad (Marcar una opción):

- Que la empresa a la que represento NO está obligada a contar con un plan de



igualdad por no encontrarse en ninguno de los supuestos previstos en la nueva Disposición Transitoria Décima Segunda de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres, en la redacción dada por el Real Decreto Ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación.

- Que la empresa a la que represento SÍ está obligada a contar con un plan de igualdad, por encontrarse en alguno de los supuestos previstos en la nueva Disposición Transitoria Décima Segunda de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres, en la redacción dada por el Real Decreto Ley 6/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes para garantía de la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres en el empleo y la ocupación. Aportar

#### 6. Obligaciones laborales

- Que manifiesta que cumple con todas las obligaciones laborales que le impone la legislación vigente.
- Que se compromete a justificarlo documentalmente (pago de salarios, etc.) cuando sea requerido por el órgano de contratación

#### 7. Obligaciones en materia de anticorrupción:

- Que es interés del licitador apoyar la acción de la Entidad para fortalecer la transparencia en los procesos de contratación, y la responsabilidad de su incumplimiento.
- Que, estando interesado en licitar en el referido expediente de contratación, se encuentra dispuesto a suministrar la información propia que resulte necesaria para aportar transparencia al proceso.
- Que ni ha ofrecido ni ofrecerá dinero o cualquier otra dádiva a fin de que:
  - Personal de la Entidad con competencia referida a una licitación o contrato hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones
  - O para que hagan valer la influencia de su cargo ante otro empleado de la Entidad con la competencia descrita, a fin de que éstos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- Que ninguna persona relacionada con este licitador ha hecho ni hará valer su relación o influencia sobre personal de la Entidad con la competencia descrita, a fin de que estos hagan o dejen de hacer algo relativo a sus funciones.
- Asimismo, declaro y garantizo en relación con cualquier contrato celebrado con la Entidad:
  - Que directa o indirectamente no ha entregado, y no entregará, ningún obsequio o comisión a ningún empleado o representante de la Entidad.
  - Que directa o indirectamente no ha pactado, ni pactará, el pago de comisión alguna a ningún empleado o representante de la Entidad.
- Que expresamente acepto que si este licitador, o quienes actúen en su nombre y representación, infringe lo dispuesto en este acuerdo, la Entidad podrá resolver todos los contratos suscritos con el adjudicatario o licitador y las sociedades de su grupo y reclamar cualesquiera daños y perjuicios económicos que tal resolución le cause.
- Que este licitador se compromete formalmente a no efectuar acuerdos, o realizar actos o conductas que tengan por objeto pactar precios con otros licitadores a los efectos de vulnerar la libre concurrencia.
- Que este licitador asume las consecuencias previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares, si se verificare el incumplimiento de los compromisos anticorrupción. En virtud de lo anterior, y como manifestación de la aceptación de los compromisos unilaterales incorporados en el presente documento, se firma el mismo

#### 8. Subcontratación: Que la empresa a la que represento

- NO tiene la intención de subcontratar alguna parte del contrato con terceros.
- SI tiene previsto subcontratar las siguientes partes del contrato con los siguientes subcontratistas:





o [Parte del contrato] .....con el subcontratista  
 ....., con domicilio en .....  
 (C.P. ....), calle ..... n°  
 ....., piso .....  
 ..... y NIF  
 ..... teléfono

o Que notificará al órgano de contratación cualquier modificación que sufra esta información durante la ejecución del contrato principal, y toda la información necesaria sobre los nuevos subcontratistas.

**9. Grupos de empresa.** Que, en los términos del artículo 42.1 Código de Comercio la empresa dominante y las dependientes que concurren a la presente licitación son las siguientes:

Empresa dominante:	(concorre/no concurre)
Empresas dependientes que concurren a la licitación:	(si no se rellena se entiende que no aplica)

**10. Condiciones subjetivas del licitador** (Marcar lo que proceda):

- Que la sociedad a la que representa es una PYME
- Que el licitador no es nacional de un Estado miembro de la Unión Europea Europea o signatario del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, en cuyo caso aportará, de resultar propuesto adjudicatario de la licitación, la siguiente documentación:
  - o Informe expedido por la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo o, en su defecto que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto del Contrato.
  - o Informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 68 de la LCSP.

**11. Grupos de empresa**

- La empresa a la que representa NO pertenece a ningún grupo de empresas.
- La empresa a la que representa SI pertenece al grupo empresarial denominado: ..... En este caso, en la presente licitación:
  - o  NO concurren otras empresas que se encuentran en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio.
  - o  SI concurren las siguientes empresas que se encuentran en alguno de los supuestos del artículo 42.1 del Código de Comercio:
    - 
    -

**12. Uniones Temporales de Empresa (UTE)**

- NO concurre en UTE.
- SI concurre en UTE, con la/s siguiente/s entidad/es: .....  
 ....., a cuyo efecto ambos representantes de las empresas constituyentes de la UTE:
  - o Manifiestan su voluntad de constituir una unión temporal de empresas (UTE) comprometiéndose, en caso de resultar adjudicatarios del contrato objeto de licitación a formalizar la constitución de dicha UTE en escritura pública
  - o La participación que cada empresa ostentará en la Unión Temporal de Empresas será la siguiente:
    - Empresa 1:





- Denominación:
  - % de participación:
  - Empresa 2:
  - Denominación:
  - % de participación:
- Designan como representante único de la UTE a .....
- (En el supuesto de que se designe como representante de la unión a una persona jurídica, deberá designarse asimismo un representante que sea persona física con poderes bastantes para actuar por la misma.

**13. Solvencia** (Marcar una opción):

- Que el licitador cuenta con la correspondiente clasificación, en su caso, o que cumple los requisitos de solvencia económica, financiera y técnica o profesional exigidos, en las condiciones que establezca este CCP.
- Que para acreditar la solvencia necesaria para celebrar el contrato, la empresa a la que representa
- **NO** se basará en la solvencia y medios de otras entidades.
- **SI** se basará en la solvencia y medios de la siguiente Entidad:  
....., a cuyo efecto los representantes de ambas entidades manifiestan:
- Que la solvencia o medios que pone a disposición la entidad es:  
.....
- Que durante toda la ejecución del contrato dispondrán efectivamente de la solvencia o medios que se describen en este compromiso
- Que la disposición efectiva de la solvencia o medios descritos no está sometida a condición o limitación alguna.
- Que la empresa a cuya solvencia se recurre acreditará la solvencia cuando se le requiera a la empresa licitadora
- Que mi volumen anual de negocios referido al periodo entre Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha. y Haga clic aquí o pulse para escribir una fecha. es el siguiente: ..€

Fecha, firma y DNI del declarante





6 ANEXO II: MODELO DE AVAL

(Alternativo al Anexo IV y V. Solo se requiere al licitador propuesto adjudicatario en caso de aplicar garantía económica)

<b>Nombre</b>		
<b>Apellidos</b>		
<b>DNI o equivalente</b>		
<b>Representación</b>	En nombre propio	<input type="checkbox"/>
	En representación de la siguiente Entidad, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento.	<input type="checkbox"/>
<b>Denominación social</b>		
<b>NIF</b>		
<b>Domicilio social</b>		

7 AVALA

A ..... con NIF ..... en virtud de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, con los requisitos establecidos en los artículos 55 y siguientes del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, para responder en concepto de garantía definitiva del cumplimiento de **Obras de adecuación y rehabilitación de la Posada del Alcalde** ante el avalado, por ..... importe ..... de .....EURO S (..... €).

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Este aval se otorga:

- solidariamente respecto al obligado principal
- con renuncia expresa al beneficio de excusión, orden y división
- con compromiso de pago al primer requerimiento de la Entidad
- y con sujeción a los términos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que el avalado, o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y ..... legislación ..... complementaria





## 8 ANEXO III: MODELO DE CERTIFICADO DE SEGURO DE CAUCIÓN

*(Alternativo al Anexo III y VI. Solo se requiere al licitador propuesto adjudicatario en caso de aplicar garantía económica)*

Certificado número: .....

....., con NIF ....., en nombre y representación de ....., con NIF..... (en adelante, “ASEGURADOR”) y domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en ....., con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento

## 9 ASEGURA

A ..... con NIF ..... (en adelante, “ASEGURADO” o “TOMADOR”), en concepto de tomador del seguro, ante ....., con NIF ..... (en adelante, “BENEFICIARIO”), hasta el importe de ..... EUROS (..... €) en los términos y condiciones establecidos en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, normativa de desarrollo y pliego de cláusulas administrativas particulares por la que se rige el procedimiento de contratación de las **Obras de adecuación y rehabilitación de la Posada del Alcalde** en concepto de garantía definitiva para responder de las obligaciones, penalidades y demás gastos que se puedan derivar conforme a las normas y demás condiciones administrativas precitadas frente al asegurado.

El asegurado declara, bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos exigidos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La falta de pago de la prima, sea única, primera o siguientes, no dará derecho al ASEGURADOR a resolver el contrato, ni éste quedará extinguido, ni la cobertura del ASEGURADOR suspendida, ni éste liberado de su obligación, en caso de que el BENEFICIARIO deba hacer efectiva la garantía.

El ASEGURADOR no podrá oponer al BENEFICIARIO las excepciones que puedan corresponderle contra el TOMADOR.

El ASEGURADOR asume el compromiso de indemnizar al BENEFICARIO al primer requerimiento de éste, en los términos establecidos en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y normas de desarrollo.

El presente seguro de caución estará en vigor hasta que el BENEFICARIO, o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y legislación complementaria.





## 10 ANEXO IV: SOLICITUD DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA MEDIANTE RETENCIÓN DEL PRECIO

*(Alternativo al Anexo III y IV. Solo se requiere al licitador propuesto adjudicatario en caso de aplicar garantía económica)*

D./Doña ....., con Documento Nacional de Identidad ....., en su propio nombre o en representación de ....., con NIF :.....

## 11 SOLICITA

Que se le retenga el precio a pagar de la o las primeras facturas hasta el importe del 5% del precio de adjudicación (IVA excluido) en concepto de garantía definitiva hasta la finalización del plazo de la garantía establecida en los Pliegos que rigen la presente licitación.

Fecha, firma y DNI del ofertante (y sello de empresa, en su caso)





## 12 ACUERDO DE VALIDACIÓN POR EL QUE SE TIENE INICIADO Y APROBADO EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN

<b>Tipo de Contrato</b>	Obras	
<b>Departamento solicitante</b>	Departamento Técnico	
<b>Valor estimado</b>	534.946,71 €	
<b>Presupuesto de licitación</b>	Sin impuestos	534.946,71 €
	Con impuestos	647.285,52 €
<b>Procedimiento</b>	Abierto simplificado	
<b>Plazo</b>	Duración inicial	8 meses
	Prórroga	0
<b>Autoría Pliego de Prescripciones Técnicas</b>	Departamento Técnico	

Visto el expediente de referencia, en particular, la información integradora del cuadro de características particulares por la que se justifica la presente contratación, resultan los siguientes

### I. ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.** Con remisión a lo expuesto en el cuadro de características particulares justificativo y regulador (CCP) asociado a este Acuerdo.

**SEGUNDO.** La Entidad certifica que existe el crédito presupuestario preciso relativo al periodo de duración del Contrato para atender a las obligaciones económicas.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

### II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** La Entidad constituye, a los efectos previstos en el artículo 3.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante "LCSP"), una entidad del sector público que tiene la condición de "poder adjudicador" distinto de las Administraciones Públicas.

**SEGUNDO.** En la adjudicación de los contratos la Entidad deberá respetar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación. Asimismo, dicha adjudicación se deberá realizar necesariamente conforme a lo dispuesto en los artículos 317 y 318 de la LCSP.

**TERCERO.** Es órgano competente para contratar en el presente expediente el firmante, incorporándose a tal efecto la memoria justificativa que se suscribe al final del presente acuerdo por el proponente del contrato.

**CUARTO.** Conforme a los artículos 122 y siguientes de la Ley de Contratos del Sector Público, "Los pliegos de cláusulas administrativas particulares deberán aprobarse previamente a la autorización del gasto o conjuntamente con ella". Estos pliegos serán parte integrante del contrato, en concreto, los PCAP modelo publicado convenientemente en el perfil del contratante de la Entidad, así como el CCP.





**QUINTO.** Con el fin de asegurar en la adjudicación de los contratos el acceso público a la información contractual y, por tanto, respetar los principios de transparencia, concurrencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, el órgano de contratación de la Entidad difundirá en su perfil de contratante mediante la Plataforma de Contratación del Sector Público, los Pliegos Modelo, el Cuadro de Características Particulares y Técnicas relativas al expediente de referencia.

Vistos los antecedentes de hecho concurrentes y los fundamentos de derecho de aplicación,

### III. ACUERDO

**PRIMERO.** Aprobar un gasto de 534.946,71€ (sin IVA), 647.285,52€ (con IVA) correspondiente al presupuesto base de licitación. El valor estimado del contrato se cuantifica en 534.946,71€ (sin IVA), 647.285,52€ (con IVA).

**SEGUNDO.** Iniciar y aprobar el presente expediente de contratación que se tramitará de forma ordinaria y mediante el procedimiento Abierto simplificado, así como la memoria justificativa integradora del cuadro de características particulares y el pliego de prescripciones técnicas que regularán la tramitación y ejecución del contrato.

MARIA ISABEL LLANOS NUÑEZ

Coordinadora de EMV Rivas

YASMIN ELENA MANJI CARRO

Consejera Delegada de EMV Rivas

Órgano de Contratación



Una vez cerrado el debate, la propuesta presentada se somete a votación con el siguiente resultado:

-Votos a favor= 6 votos

- 1º.- DOÑA AÍDA CASTILLEJO PARRILA
- 2º.- DOÑA YASMÍN ELENA MANJI CARRO-
- 3º.- DON JOSÉ LUIS ALFARO GONZÁLEZ
- 4º.- VICTOR DANIEL ARCHILLA PRAT.
- 5º.- DOÑA PILAR GABINA ALONSO GARCÍA
- 6º.- DOÑA MARÍA ISABEL LLANOS SÁNCHEZ

-Abstenciones= 1 voto

- 1º.- DON ALVARO GARRUCHO DÍAZ- PAVÓN

Sin votos en contra

**Por consiguiente, la propuesta resulta aprobada por mayoría absoluta, quedando aprobado el punto primero, relativo a la aprobación del Cuadro de Características Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas, expediente nº 2189/2025 para la licitación que tiene por objeto las obras de adecuación y rehabilitación de la posada del Alcalde**

## **B) ACTIVIDAD DE CONTROL**

No hay asuntos

## **C) RUEGOS Y PREGUNTAS**

No hay asuntos

Y siendo las dieciséis horas y treinta y ocho minutos (16:38) se pone fin a la presente reunión, de la que levanto el presente acta, en RivasVaciamadrid, en el lugar y fecha supra referidos

LA PRESIDENTA,  
DOÑA AIDA CASTILLEJO PARRILLA

EL SECRETARIO DEL CONSEJO  
DON JUAN RAMÓN GARRIDO SOLÍS

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

