

**ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA EMV DE RIVAS VACIAMADRID
CELEBRADO EL DÍA 12 DE MAYO DE 2016**

Se convoca sesión a celebrar el día doce de mayo de dos mil dieciséis .En Rivas Vaciamadrid, Sala de Juntas del Edificio de la EMV de Rivas Vaciamadrid, siendo las 16:05 horas del día doce de mayo de dos mil dieciséis se reúnen, previa convocatoria cursada por la Secretaria de orden del Sr. Presidente, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad (CA) que se relacionan a continuación:

PRESIDENTE DEL CONSEJO:

D. Pedro del Cura Sánchez.

CONSEJERA DELEGADA

D^a. Sira Abed Rego

CONSEJEROS CA

D. Antonio Flórez León (Rivas Puede)

D Ricardo Mur Mora (Ciudadanos).

D Juan Ignacio Gómez Ayuso (PSOE).

D^a Pilar Baratech Ramírez (Funcionaria Ayto. Arquitecta Jefa Servicio Técnico Urbanismo)

SECRETARIA CA (No Consejera):

D^a. Silvia Gómez Merino (Secretaria Ayto)

INTERVENTORA MUNICIPAL

D^a Teresa de Jesús Hermida Martín

Asisten También:

D^a Marta Valero Estremera (Directora área Ciudad Sostenible y Territorio)

D^a María Isabel Llanos Núñez (Funcionaria responsable de la coordinación, supervisión administrativa y de gestión de EMV)

ORDEN DEL DÍA

- 1. Formulación, si procede, de cuentas anuales del ejercicio 2015, para su remisión y aprobación por la Junta General.**
- 2. Ratificación del convenio de asistencia jurídica a la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid.**
- 3. Aprobación, si procede, de precios para venta colectiva de plazas de garaje y modificación de condiciones.**
- 4. Aprobación, si procede, de colaboración de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid con CEAR (Comisión Española de Ayuda al Refugiado)**
- 5. Información asuntos judiciales varios: reclamación subvención Comunidad de Madrid y reclamación Sociedad Cartera de Inversiones.**
- 6. Otros asuntos a tratar.**
- 7. Aprobar, si procede, el acta de la sesión.**
- 8. Ruegos y preguntas.**

Una vez comprobada por la Secretaria del Consejo la existencia de quórum suficiente y declarado válidamente constituido el Consejo, se abre la sesión por el Presidente.

1. FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS EJERCICIO 2015.

El primer punto del orden del día es la formulación de las cuentas ejercicio 2015. Explica el Presidente que las cuentas están ya revisadas, que se han tenido reuniones previas convocadas con la Intervención Municipal y el Contable de la Empresa Municipal de la Vivienda.

La Consejera Delegada reitera que las cuentas se han explicado y visto en profundidad con los Consejeros para su formulación y que si se tiene alguna pregunta o cuestión adicional a aclarar se hará en este Consejo de Administración.

El Presidente da la palabra a los miembros del Consejo de Administración.

-Interviene en primer lugar el Consejero D Antonio Flórez León, señala que efectivamente han tenido dos reuniones previas, agradece a quienes les han dado la información y las explicaciones sobre las cuentas y así lo hace constar. Se refiere a continuación a algunas cuestiones relativas al informe de los auditores, que aunque es positivo hay algunas salvedades que le preocupan. Señala el Consejero

que después de las explicaciones de Pedro Zaplana (Contable EMV) no son motivo de gran preocupación pero hay dos en concreto que sí le preocupan:

En primer lugar la manera de contabilizar los impagos de los inquilinos de la EMV. Se explicó que se contabiliza de esa forma por seguridad de la renovación del contrato de alquiler, el Consejero dice que difiere, considera que la renovación y aplazamiento o exigir que se esté al corriente de pago de las deudas (o no hay renovación) no es eficaz. No ve suficiente aliciente en la medida.

La segunda cuestión que le preocupa es dónde se imputa la cantidad de provisión relativa a la reclamación de los vecinos de la calle Dalia. Está pendiente de una resolución judicial, imprevisible, aunque hay sentencia favorable a la empresa de la vivienda la siguiente sentencia no sabe si será favorable a la EMV y en contra de los vecinos.

Termina su intervención apuntando que le parece preocupante, y le gustaría saber si hay voluntad expresa y constancia de solucionarlo en el ejercicio 2016.

-Interviene en segundo lugar el Consejero D Juan Ignacio Gómez Ayuso, solicita que quiere que se refleje en acta el espíritu de que se quiere solventar esas salvedades del informe de auditoría. Y que quede claro que para la EMV es mejor que se vayan solventando .El informe de auditoría es positivo, pero por ejemplo, se puede sacar matrícula de honor y hemos sacado cinco, puntualiza.

Agradece las explicaciones en sesión previa de Pedro Zaplana, ha sido muy útil, aclara que Pedro Zaplana está en los problemas diarios y por eso se entenderán con él.

-Interviene después el Consejero D Ricardo Mur Mora, señala que piensa lo mismo que Antonio Flórez, a lo mejor no todos los puntos le merecen la misma importancia o preocupación, pero el punto relativo a las reclamaciones de los vecinos de la calle Dalia sí merece una especial preocupación.

Solicita que se refleje en acta cómo se acomete en 2016 , que esté el acta antes de la aprobación de las cuentas en Junta General. Si se ajusta al espíritu de las reuniones votaremos sí a las cuentas, manifiesta. Que el acta refleje el espíritu. Ahora será positivo el voto, señala, pero no lo compromete de futuro.

Agradece a Pedro Zaplana las reuniones, por sus pacientes y satisfactorias explicaciones, puntualiza que quedó todo muy claro.

La Consejera Delegada señala que se recogen en acta todas las apreciaciones. En el ejercicio 2016 hay varios elementos a resolver, se tendrán que resolver en un sentido o en otro y contabilizar porque el hecho contable se producirá en 2016. El Consejero Gómez Ayuso da por hecho que la cuestión señalada entre las salvedades, relativa a la valoración de la parcela se solventará en breve. Responde la Consejera que ya está previsto. Y la Directora de área añade que los auditores solicitarán en todos los ejercicios la valoración, por eso hay de momento cinco valoraciones. La variación de valor de los terrenos también tiene que constar en las cuentas.

La Directora de área explica al Consejo que la Empresa Municipal de la Vivienda tiene el compromiso expreso de cumplir las salvedades, incluso algunas de las salvedades se resolverán a favor de la EMV.

En el asunto de la reclamación de los vecinos de la calle Dalia, los antecedentes son favorables a la EMV, sentencia de instancia, informe favorable de la Comunidad de Madrid, es difícil que judicialmente no se tenga esto en cuenta en la siguiente Sentencia. Los vecinos han solicitado la suspensión del procedimiento con fundamento en el informe de la Comunidad de Madrid. Están dispuestos a negociar si la empresa se ocupa de las filtraciones. Reitera el convencimiento de que se resolverá el asunto a favor de la EMV, por los hechos, antecedentes y fundamentos jurídicos.

El Consejero D Ricardo Mur Mora, señala que le parece muy bien esa explicación y que si se refleja en acta perfecto. El Consejero D Juan Ignacio Gómez Ayuso añade que le gustaría participar en la elección de la selección del arquitecto a efecto de valoraciones.

Cierra el punto el Presidente, señala que incluso se puede encargar la valoración de las parcelas a una sociedad de valoración, que en cualquier caso esta es una situación heredada, que se encuentra el CA en 2014 y que no se tuvo la suerte de contar con las explicaciones oportunas, la gestión la llevaba una empresa externa.

Se ponen a disposición del Consejo los servicios técnicos, jurídicos y económicos de la empresa. Lo importante es que las cuentas cumplan la normativa, que estén auditadas y el Consejo de Administración informado. El histórico de la empresa es el que es, reitera, y las salvedades se irán resolviendo en el sentido que proceda. Y cualquier información que se pida se dará para que se asegure la claridad de las cuentas.

Se somete el punto a votación, con el siguiente resultado:

Se aprueba el punto Formulación de las cuentas ejercicio 2015 por UNANIMIDAD

2. RATIFICACIÓN DEL CONVENIO DE ASISTENCIA JURÍDICA DE LA EMV.

Se ha formalizado la firma de un convenio entre el Ayuntamiento de Rivas y la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid de asistencia jurídica a esta última entidad, por funcionarios del Ayuntamiento aprobado en Junta de Gobierno Local el 3 de diciembre de 2015, en el que se recoge que los Letrados y Letradas Municipales, funcionarios de carrera o no, en su condición de tales, así como en su caso, los funcionarios y funcionarias habilitados especialmente por el Pleno prestarán asistencia jurídica en Tribunales a la EMV de Rivas, sin perjuicio de aquellos medios propios o externos con los que contare ya la Empresa

Se explica que el Convenio tiene por objeto poner a disposición de la EMV Letrado del Ayuntamiento. Se firma por ambas partes, el Alcalde-Présidente en representación del Ayuntamiento y la Consejera Delegada en representación de la EMV.

Pregunta el Consejero D Ricardo Mur , si el convenio implica gasto.

Se responde que no, el único gasto que se asumirá es el de colegiación en el ICAM. Ya que no es obligatorio colegiarse en el Colegio de Abogados para ser Letrado del Ayuntamiento (Administración Pública) pero si para defender los intereses en juicio de la EMV. En cualquier caso es un gasto menor.

Se ratifica el Convenio por ASENTIMIENTO del Consejo de Administración.

3.APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE PRECIOS PARA VENTA COLECTIVA DE PLAZAS DE GARAJE Y MODIFICACIÓN DE CONDICIONES.

Se ha realizado un estudio por la Empresa Municipal de la Vivienda para satisfacer la demanda de los vecinos y vecinas y a su vez, activar la comercialización de las plazas de garaje propiedad de la EMV. Se propone aprobar precios cuando la venta de plazas de garaje sea de forma colectiva, y modificar las condiciones de las plazas de garaje, unificando el precio de arrendamiento de las plazas de aparcamiento, anulando la venta de plazas de garaje no vinculadas en las promociones con pago aplazado y condición resolutoria y anulando la modalidad de arrendamiento con opción a compra, estas modificaciones son necesarias para ajustar la comercialización de las plazas de garaje a la realidad actual y a las necesidades vecinales, sin que esto suponga en ningún caso una merma del patrimonio que esta sociedad ostenta, aún en la forma de ingreso directo y líquido.

Se explica el punto.

Es aprobado por UNANIMIDAD.

4. APROBACIÓN SI PROCEDE, DE COLABORACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE RIVAS VACIAMADRID CON CEAR (COMISIÓN ESPAÑOLA DE AYUDA AL REFUGIADO).

La Empresa Municipal de la Vivienda propone desarrollar dentro del marco de colaboración del convenio entre el AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID con CEAR (AYUDA AL REFUGIADO), a los recursos del sistema de acogida e integración, dos viviendas en régimen de alquiler del patrimonio municipal cuyos gastos serán sufragados por CEAR en su participación en la concesión de la Subvención Europea, siendo este un importe por cada vivienda de 600 euros (IVA incluido), así como los gastos ocasionados por los suministros de las viviendas y el apoyo y asesoramiento en la búsqueda de dispositivos de vivienda dentro del mercado privado de viviendas de alquiler en el término municipal, intermediando con la persona propietaria del inmueble y CEAR.

Explica la Consejera Delegada que se firmó el Convenio con el fin también de dar más carácter social a la EMV. Se ponen las viviendas a disposición de CEAR, al Ayuntamiento no le cuesta nada. Se apunta que CEAR puede asistir y explicar el tema en profundidad.

El Consejero D Ricardo Mur Mora pregunta si los servicios sociales del Ayuntamiento intervienen. Se responde que no intervienen, la entidad que lo gestiona es responsable de todo.

Al citado Consejero D Ricardo Mur le parece muy interesante y solidaria la idea que comenta la Consejera Delegada relativa a la posibilidad de que los vecinos ofrezcan sus viviendas, y señala la posibilidad de ofrecer algo a cambio, incluso una bonificación de IBI.

La Secretaria del Consejo le indica que no es posible la bonificación de IBI por este concepto.

Interviene el Presidente, señala que en sede de la FEMP se trató el tema de cómo hacer efectiva la solidaridad, por ejemplo que los vecinos puedan poner sus casas a disposición, si una familia tiene conflicto, si además se gestiona un espacio con red de acogida, bonificaciones , opciones , pero en este momento no se está en esa fase .Se está en una acogida profesional , hay varios componentes culturales, religiosos.

Reitera la Consejera Delegada que es CEAR la encargada de gestionarlo, tiene un prestigio profesional reconocido, sin perjuicio de la colaboración del Ayuntamiento.

Es aprobado el punto por UNANIMIDAD.

5. INFORMACIÓN ASUNTOS JUDICIALES VARIOS: RECLAMACIÓN SUBVENCIÓN COMUNIDAD DE MADRID Y RECLAMACIÓN SOCIEDAD CARTERA DE INVERSIONES

Se informa sobre dos asuntos judiciales en los que está inmersa la EMV.

Se señala por el Presidente de la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas Vaciamadrid, que la empresa está personada en dos procedimientos judiciales.

Son diferentes, en uno es la EMV la que reclama el pago de una cantidad a la Comunidad de Madrid, en otro es SCI (un fondo de inversión al que Grupo Ortiz le ha traspasado el negocio jurídico) la que reclama una cantidad a la EMV.

-Recurso de la EMV y Ayto contra la Comunidad de Madrid.

Uno de ellos es el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Ayuntamiento y la EMV (van en litisconsorcio) contra la Comunidad de Madrid, en reclamación de una cantidad 4.9000.000 euros (cuatro millones novecientos mil euros) que corresponde a la EMV en virtud de una subvención concedida con fundamento en un convenio. La subvención se debía haber hecho efectiva a través del Estado (Ministerio de vivienda), el Ministerio hizo efectiva la subvención que entregó a la Comunidad de Madrid. Sin embargo la Comunidad de Madrid no entregó la cantidad subvencionada a la EMV de Rivas Vaciamadrid. Se desconoce el destino que al Comunidad dio a esa cantidad de dinero.

El Recurso contencioso administrativo contra la Comunidad de Madrid en reclamación de la cantidad que el Ministerio hizo efectiva a la Comunidad se sustancia ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. El recurso se interpone por el Ayuntamiento y la EMV, al resultar infructuosa la reclamación

en sede administrativa y el procedimiento de reclamación entre Administraciones Públicas previa al contencioso que regula el artículo 44 de la LJCA.

La Comunidad de Madrid solicitó al TSJ la suspensión del procedimiento en el día que les vencía el plazo para contestar a la demanda interpuesta por la EMV y el Ayuntamiento, a efecto de llegar a un acuerdo. El acuerdo no se ha producido ante la posición de la Comunidad de Madrid de no hacer efectiva la cantidad líquida, si no es a través de una compensación, compensación que resulta inviable al ser sujeto de la subvención la EMV y no deber nada a la Comunidad de Madrid.

El pleito sigue su curso, sin perjuicio de la negociación y acuerdo al que se puede llegar en cualquier momento anterior a la Sentencia.

El Consejero D Antonio Flórez León señala que como empresa es partidario de aquello que produzca menos perjuicios a la empresa, se interesa por el posible conocimiento que los grupos de la Asamblea de Madrid puedan tener de este Asunto. El Consejero D Juan Ignacio Gómez Ayuso añade que en estos casos *más vale un acuerdo feo que un pleito bonito*.

-Reclamación Sociedad Cartera de Inversiones a la EMV

El segundo asunto judicial es en sentido inverso al anterior, se refiere a un recurso interpuesto en sede jurisdiccional civil por el grupo SCI (antes Ortiz), en reclamación de una cantidad a la EMV. Tiene su origen el recurso en el Convenio firmado entre la EMV de Rivas Vaciamadrid y el IVIMA por el que la EMV se subroga en la posición del IVIMA en las relaciones con el grupo Ortiz para evitar la formación de guettos en los realojos. El 16 de septiembre de 2005, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) y la Empresa Municipal de Vivienda de Rivas Vaciamadrid (EMV) suscribieron un contrato privado. Dicho contrato establecía la subrogación de la EMV en la posición del IVIMA en un contrato que había celebrado previamente con una sociedad mercantil, Ortiz Construcciones y Proyectos S.A. (Ortiz). Este primer contrato consistía en la constitución y cesión de un derecho de superficie en una parcela de propiedad del IVIMA a favor de Ortiz. El contrato se adjudicó mediante licitación pública y se protocolizó ante notario el 8 de abril de 2003. Conforme a este contrato, Ortiz es titular de un derecho de superficie por una duración de 20 años. Su obligación principal consiste en construir 124 viviendas y 136 garajes de protección pública en régimen de

arrendamiento. A su vez, tiene la obligación de arrendar dichos inmuebles al IVIMA desde el fin de la edificación hasta la expiración del derecho de superficie. En el momento de extinción del derecho de superficie la construcción revertiría al IVIMA sin que mediara el pago de indemnización alguna.

El 1 de septiembre de 2005 se suscribió el contrato de arrendamiento entre el IVIMA y Ortiz. Unos días después, el 16 de septiembre de 2005, se celebró el precitado contrato entre el IVIMA y la EMV. Con base en este acuerdo, la EMV se subroga en la posición del IVIMA en el contrato con Ortiz. A cambio, se compromete a permutar una parcela con el IVIMA por la parcela sobre la que se había constituido el derecho de superficie. Por su parte, el IVIMA se comprometió con Ortiz a hacerse responsable de los posibles incumplimientos de la EMV. Tras la firma del contrato, la EMV hizo frente al pago del arrendamiento de las viviendas y garajes hasta que, en julio de 2013, dejó de hacerlo. Tras la realización de distintas reclamaciones extrajudiciales, Ortiz presentó una demanda ante la jurisdicción civil para reclamar el pago de las rentas del arrendamiento y los gastos asociados a ellas.

El Ayuntamiento está intentando que se revise el canon anual y poder renegociar lo que resulta abusivo en claro perjuicio para los intereses generales municipales y llevar el pleito a la jurisdicción contencioso-administrativa a los efectos de alegar el serio perjuicio para los intereses generales por lo abusivo y desproporcionado del canon anual. En sede jurisdiccional civil, ambas partes están en la misma posición sin que pueda invocarse el interés público, será difícil que un juez del orden civil pueda validar el perjuicio al interés municipal y lo gravoso y ruinoso del canon desde su origen. La EMV ha recurrido en apelación en el TSJ.

El Consejo de Administración se da por informado.

A petición del Consejero D Ricardo Mur Mora , se acuerda que los servicios técnicos y jurídicos de la Empresa y del Ayuntamiento estén a disposición de los Consejeros para explicar la cuestión de los dos asuntos judiciales en profundidad.

6. OTROS ASUNTOS A TRATAR.

En otros asuntos se informa de:

-La renovación de la página WEB de la EMV a efecto de hacerla más funcional operativa y accesible.

-La visita al piso piloto de la parcela RC8, pendiente de poner fecha.

7. APROBAR, SI PROCEDE, EL ACTA DE LA SESIÓN.

Se aprueba por UNANIMIDAD (acta de acuerdos)

8. RUEGOS Y PREGUNTAS.

El Consejero D Antonio Fórez León solicita que en la siguiente Junta General que se pueda se incluya el punto relativo a la incorporación al Consejo de Administración del Grupo Popular.

Se levanta la sesión a las 18:15 horas

VºBº El Presidente

Pedro del Cura Sánchez



La Secretaria del Consejo

Silvia Gómez Merino

