

**EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA
DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A.**

**Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión
del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2014**



Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2014





ENRIQUE SEOANE HORCAJADA, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID) Y DE LA JUNTA GENERAL DE EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A., DE CAPITAL ÍNTEGRAMENTE MUNICIPAL, INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID Y PROVISTA DE C.I.F. A-83126706.

CERTIFICO:

- I) Que el Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (Madrid), reunido en la Casa Consistorial de esta localidad el día 21 de mayo de 2015, con asistencia de veintitrés de los veinticinco miembros que de derecho integran este órgano **asumió las funciones y competencias de JUNTA GENERAL de la Sociedad mercantil EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A.**, previa convocatoria efectuada conforme a la normativa vigente en materia de Régimen Local, según establece el artículo 13 de los Estatutos de la Sociedad y con la antelación mínima de quince días que determina a su vez el artículo 34 de aquéllos. -----

- II) Que el texto íntegro de la convocatoria fue el siguiente:

“CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL ORDINARIA

En base a lo establecido en los artículos 13, 15 y 34 de los Estatutos de la sociedad, se convoca al Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para celebración de Junta General Ordinaria de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A., el próximo día 21 de mayo de 2015 a las 09:30 horas en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- Nº 1.- *Aprobación, si procede, de las Cuentas correspondientes al ejercicio 2014, Informe de Gestión y propuesta de aplicación del resultado.*
Nº 2.- *Ruegos y preguntas.*
Nº 3.- *Aprobación, si procede, del acta de esta sesión.*

San Sebastián de los Reyes, 4 de mayo de 2015.
EL PRESIDENTE, Manuel Ángel-Fernández Mateo (Fdo.)”

- III) Que en el punto número 1 del orden del día de dicha Junta, por mayoría de trece votos a favor (Partido Popular) ninguno en contra y diez abstenciones (Partido Socialista, Izquierda Independiente e Izquierda Unida), se tomó el siguiente **acuerdo:**

“Primero.- Aprobar las Cuentas correspondientes al ejercicio 2014, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en reunión celebrada el 30 de Abril de 2015, informadas por el Interventor de Fondos del Ayuntamiento y Auditor de Cuentas externo, que comprenden el Balance de situación a 31 de Diciembre de 2014, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo, Memoria e Informe de Gestión, y que arrojan un resultado positivo de ciento siete mil



trescientos cuarenta y cuatro con treinta y cinco euros (107.344,35 €) que será aplicado en su totalidad a Otras Reservas (Voluntarias).

Segundo.- Facultar al Sr. Presidente, D. Manuel Ángel Fernández Mateo y al Secretario de este órgano, D. Enrique Seoane Horcajada, en forma solidaria e indistinta para que cualquiera de ellos otorgue cuantos documentos públicos o privados sean precisos en orden a la efectividad de lo acordado y para su depósito y publicidad en el Registro Mercantil."

- IV) Que el acta de dicha Junta General Ordinaria de 21 de mayo de 2015 fue aprobada de forma unánime al final de la sesión. -----
- V) Que todos los administradores asistentes y los que delegaron su voto han firmado las cuentas del ejercicio 2014 aprobadas por el Consejo de Administración en la ya citada sesión de 30 de abril de 2015. -----

Y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente con el visto bueno del Sr. Presidente, en Madrid, a veintiocho de mayo de dos mil quince.

Vº Bº.
EL PRESIDENTE,

Fdo.: Manuel Ángel Fernández Mateo.

TESTIMONIO NOTARIAL DE LEGITIMACIÓN DE FIRMA.

Yo, MARIA JESÚS ARCOS DOMÍNGUEZ, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en San Sebastián de los Reyes, DOY FE: Que considero legítimas las firmas de DON MANUEL ÁNGEL FERNÁNDEZ MATEO con D.N.I. 51.348.138-V por constar en mi protocolo numero 583 de fecha 24/03/2010 Y DON ENRIQUE SEOANE HORCAJADA con D.N.I. 02.838.784-D por constar en mi protocolo numero 382 de fecha 12/06/2009.----

En San Sebastián de los Reyes, a quince de junio de dos mil quince. NUMERO /827/ DE MI LIBRO INDICADOR.--



CUENTAS ANUALES

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A.

Período anual terminado
el 31 de diciembre de 2014

Balance de Situación

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo

Memoria

Informe de gestión



ACTIVO	Notas de Memoria	Importe en euros		PASIVO	Notas de Memoria	Importe en euros	
		2014	2013			2014	2013
A) ACTIVO NO CORRIENTE		21.870.050,89	22.605.541,09	A) PATRIMONIO NETO		19.528.111,99	20.716.811,37
I. Inmovilizado intangible	4,7	0,01	138,25	A.1) Fondos propios		15.006.408,68	16.149.064,33
5. Aplicaciones informáticas		0,01	138,25	I. Capital	11	360.607,26	360.607,26
II. Inmovilizado material	4,5	585.185,21	624.818,10	1. Capital escriturado		360.607,26	360.607,26
1. Terrenos y construcciones		541.424,30	561.874,52	III. Reservas	11	14.720.918,25	15.970.918,25
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		43.760,91	62.943,58	1. Reserva legal		72.121,45	72.121,45
III. Inversiones Inmobiliarias	4,6	21.049.268,64	21.728.280,37	1. Otras reservas		14.648.796,80	15.898.796,80
1. Terrenos		3.329.689,31	3.329.689,31	V. Resultado de Ejercicios Anteriores		-182.461,18	0,00
2. Construcciones		17.719.579,33	18.398.591,06	VII. Resultado del ejercicio	3	107.344,35	-182.461,18
V. Inversiones financieras a largo plazo	4,8	235.408,77	251.847,07	VIII. Dividendo a Cuenta		0,00	0,00
1. Instrumentos de patrimonio		113.153,58	132.012,51	A.2) Ajustes por cambios de valor		3.359.728,40	3.359.728,40
5. Otros activos financieros		122.255,19	119.834,56	III. Ingresos a distribuir en varios ejercicios	4,11	3.359.728,40	3.359.728,40
VI. Activos por Impuesto Diferido	13	188,26	457,30	A.3) Subvenciones donaciones y legados recibidos	4,11	1.161.974,91	1.208.018,64
1. Activos por Impuesto Diferido		188,26	457,30	B) PASIVO NO CORRIENTE		12.002.216,46	12.337.192,49
B) ACTIVO CORRIENTE		11.330.976,28	11.632.463,00	I. Provisiones a largo plazo	4,12	347.444,54	347.444,54
II. Existencias	4,9	3.049.918,87	2.689.911,18	4. Otras provisiones		347.444,54	347.444,54
1. Comerciales		2.131.008,00	2.131.008,00	II. Deudas a largo plazo	4,12	11.641.224,98	11.976.062,88
3. Productos en curso		476.069,13	116.361,44	2. Deudas con entidades de crédito		11.485.133,20	11.826.291,05
4. Productos terminados		439.227,73	439.227,73	5. Otros pasivos financieros		156.091,78	149.771,83
6. Anticipos		3.614,01	3.314,01	V. Pasivos por impuesto diferido	4,12,13	13.546,94	13.685,07
III. Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	4,8	136.980,92	163.124,62	C) PASIVO CORRIENTE		1.670.698,72	1.184.000,23
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		10.665,37	7.070,54	III. Deudas a corto plazo	4,12	360.702,13	497.034,31
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	14	0,00	0,00	2. Deudas con entidades de crédito		357.996,78	356.417,70
3. Deudores varios		0,00	1.766,47	5. Otros pasivos financieros		2.705,35	140.616,61
4. Personal		74,82	117,06	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4,12	1.309.996,59	686.965,92
6. Otros créditos con Administraciones Publicas	13	126.240,73	154.170,55	3. Acreedores varios		349.307,86	89.740,02
V. Inversiones financieras a corto plazo	4,8	7.333.174,84	8.663.016,56	4. Remuneraciones pendientes de pago		0,00	0,00
3. Valores representativos de deuda		10.746,09	90.444,52	5. Pasivos por Impuesto Corriente		0,00	0,00
5. Otros activos financieros		7.322.428,75	8.572.572,04	6. Otras deudas con administraciones publicas	13	39.901,37	24.937,31
VI. Periodificaciones a Corto Plazo		27.886,51	31.509,98	7. Anticipos de clientes		920.787,36	572.288,59
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4,8,10	783.015,14	84.900,66	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		33.201.027,17	34.238.004,09
1. Tesorería		783.015,14	84.900,66				
TOTAL ACTIVO (A+B)		33.201.027,17	34.238.004,09				



**EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA
DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A.**

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias
de los ejercicios anuales terminados a
31 de diciembre de 2013 y 2014
(Expresadas en Euros)**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2014	31/12/2013
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	4,15,18	1.382.276,77	1.237.427,08
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles		1.362.440,30	1.237.427,08
b) Prestaciones de servicios		19.836,47	0,00
2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso	15	359.707,69	115.761,52
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	4,15	-419.766,60	-204.727,15
a) Consumo de mercaderías		-359.707,69	-115.761,52
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		0,00	0,00
c) Trabajos realizados por otras empresas		-60.058,91	-88.965,63
5. Otros ingresos de explotación	15	413.356,14	418.685,23
a) Ingresos accesorios y gestión corriente		178.632,13	178.591,90
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado		234.724,01	240.093,33
6. Gastos de personal	15	-344.446,80	-344.632,00
a) Sueldos y salarios y asimilados		-259.002,81	-261.569,82
b) Cargas sociales		-85.443,99	-83.062,18
7. Otros gastos de explotación	15	-481.432,25	-600.419,72
a) Servicios exteriores		-385.696,86	-355.295,75
b) Tributos		-79.675,33	-103.702,50
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales		-16.060,06	-141.421,47
8. Amortización del inmovilizado	4,5,6,7	-720.777,86	-722.140,15
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros	4,11,15	46.043,73	46.043,73
10. Excesos de provisiones		0,00	0,00
11. Otros Resultados	15	160,08	80.647,05
A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		235.120,90	26.645,59
12. Ingresos financieros		139.587,24	247.967,47
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.		139.587,24	247.967,47
13. Gastos financieros		-267.094,75	-457.531,54
b) Por deudas con terceros		-267.094,75	-457.531,54
A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)		-127.507,51	-209.564,07
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		107.613,39	-182.918,48
17. Impuesto sobre beneficios	4,13	-269,04	457,30
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)		107.344,35	-182.461,18
A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)		107.344,35	-182.461,18



EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

Estado de cambios en el patrimonio neto
correspondiente a los ejercicios anuales
terminados a 31 de diciembre de 2013 y 2014
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		Notas de la memoria	31/12/2014	31/12/2013
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		3	107.344,35	-182.461,18
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			0,00	0,00
I	Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
	1.- Activos financieros disponibles para la venta		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		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (I+II+III+IV+V)			0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			0,00	0,00
VI	Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
	1.- Activos financieros disponibles para la venta		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		0,00	0,00
IX	Efecto impositivo		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)			0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)			107.344,35	-182.461,18



EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA
DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A.
Estado de cambios en el Patrimonio Neto
correspondiente a los ejercicios anuales
terminados a 31 de diciembre de 2013 y 2014
(Expresado en euros)

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo Activo a Cuenta	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
Notas de memoria	11	11	11	3	3	4,12	4,12	4,12	
C. SALDO AL 1 ENERO DE 2013	360.607,26	72.121,45	15.760.976,13	0,00	137.820,67	0,00	3.359.728,40	1.254.062,37	20.945.316,28
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-182.461,18	0,00	0,00	0,00	-182.461,18
II Operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	137.820,67	0,00	-137.820,67	0,00	0,00	-46.043,73	-46.043,73
D. SALDO AJUSTADO, 31 DE DICIEMBRE DE 2013	360.607,26	72.121,45	15.898.796,80	0,00	-182.461,18	0,00	3.359.728,40	1.208.018,64	20.716.811,37
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	107.344,35	0,00	0,00	0,00	107.344,35
II Operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	-1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.250.000,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	-1.250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.250.000,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (net)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (red.) de pat. neto de una combinacion de ne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	-182.461,18	182.461,18	0,00	0,00	-46.043,73	-46.043,73
E. SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	360.607,26	72.121,45	14.648.796,80	-182.461,18	107.344,35	0,00	3.359.728,40	1.161.974,91	19.528.111,99

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

Estado de flujos de efectivo

correspondiente a los ejercicios anuales

terminados a 31 de diciembre de 2013 y 2014

(Expresado en euros)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas de la Memoria	31/12/2014	31/12/2013
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		107.344,35	(182.918,48)
2. Ajustes del resultado.		894.329,10	1.003.263,33
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6, 7	720.777,86	722.140,15
b) Trabajos realizados por la empresa para su activo (-)		0,00	0,00
c) Variación de provisiones (+/-)		0,00	25.515,38
d) Imputación de subvenciones (+)	12	46.043,73	46.043,73
e) Ingresos financieros (-)		(139.587,24)	(247.967,47)
f) Gastos financieros (+)		267.094,75	457.531,54
3. Cambios en el capital corriente.		185.211,77	(1.004.613,17)
a) Existencias (+/-)		360.007,69	114.631,52
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(26.143,70)	(489.881,49)
c) Otros activos corrientes (+/-)		(635.350,71)	(37.302,96)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		623.030,67	(26.116,05)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(136.332,18)	(565.944,19)
4. Cambios en el capital no corriente.		(1.070.466,23)	(1.070.977,38)
a) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		(1.070.466,23)	(1.070.977,38)
5. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(316.465,84)	422.638,81
a) Pagos de intereses (-)		(267.094,75)	(217.438,21)
b) Cobros de intereses (+).		139.587,24	157.522,95
c) Cobros (pagos) por impuestos Hacienda (+/-)		8.249,79	446.771,49
d) Otros pagos (cobros) (-/+)		(197.208,12)	35.782,58
6. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4+/-5)		200.046,85	832.606,89
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
7. Pagos por inversiones (-)		(281.008,71)	(116.808,50)
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible	7	0,00	0,00
c) Inmovilizado material	5	0,00	0,00
d) Inversiones Inmobiliarias	6	281.008,71	115.761,52
e) Otros activos financieros		0,00	1.046,98
8. Cobro por desinversiones		0,00	0,00
9. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(281.008,71)	(116.808,50)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
11. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(470.923,16)	(949.520,06)
a) Devolución y amortización de:		(470.923,16)	(949.520,06)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (+/-)		(339.391,85)	(326.829,71)
3. Otras deudas (+/-)		(131.531,31)	(622.690,35)
12. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		1.250.000,00	0,00
13. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (10+11+12)		779.076,84	(949.520,06)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (6+9+13+D)		698.114,98	(233.721,67)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8, 10	84.900,66	318.622,33
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		783.015,14	84.900,66

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2014



**EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A.**
Memoria del ejercicio anual
cerrado a 31 de diciembre de 2014
(Expresada en euros)

1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.

El 27 de noviembre de 2001, se eleva a escritura la constitución de la Sociedad, ante el Notario de San Sebastián de los Reyes, D. Miguel Morales Montoto, con el número 259 de su Protocolo, y un capital social de 360.607 €, íntegramente suscrito y desembolsado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, inscribiéndose en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 14 de enero de 2002 en el tomo 17.058, libro 0, sección 8ª, folio 10, hoja número M-291907, inscripción 1ª.

Se realizó la inscripción de la Sociedad en la Seguridad Social, y el número asignado fue 28/1385014/42, siendo el régimen adoptado el general.

El domicilio social se establece, en el municipio de San Sebastián de los Reyes, c/ Acacias, 6 B. El centro de trabajo está ubicado en la calle Acacias, 6 B 28703 de San Sebastián de los Reyes que a su vez constituye su domicilio fiscal.

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 y coordinadas por su Consejo de Administración. Asimismo, constituye su objeto social:

- A. La promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general, alcanzando todos los fines y facultades comprendidas en el artículo 3 del Decreto 1169/78 (o legislación que lo sustituya) y, en especial, asumirá la gestión, promoción y comercialización de aquellos solares, obras, servicios, redes de infraestructura, edificaciones y aprovechamientos lucrativos resultantes bien de terrenos municipales; bien de la ejecución del planeamiento, siempre que todos ellos estén situados dentro del término municipal de San Sebastián de los Reyes y sobre los mismos, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes tenga algún derecho o interés y haya decidido específicamente para cada solar, obra, servicio, edificación o aprovechamiento, encomendar dichas funciones a la Empresa Municipal o haya transmitido a ésta, por cualquier título, el referido derecho o interés de titularidad municipal.
- B. Gestionar directamente, en régimen de libre concurrencia, el servicio municipal de promoción, gestión, urbanización, construcción y rehabilitación de viviendas, equipamientos y otros inmuebles de cualquier régimen, incluidos los de protección existente o que pudieran crearse, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera otros que obtenga para dicha finalidad, asumiendo, además, los Convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación aplicable, así como la gestión, administración y conservación de los mismos, abarcando esta función la realización del conjunto de operaciones que resulten necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, desde la participación en la inicial elaboración del planeamiento hasta su total finalización a través de la ejecución del mismo.

El contenido de dicho objeto social se concreta, entre otras, en las actividades y facultades contempladas en el artículo 3 del Decreto 1.169/78 y en la realización de las siguientes actividades:

- a) Promover, gestionar, construir y rehabilitar e inspeccionar las viviendas, equipamientos y otros inmuebles, de cualquier régimen, obras de urbanización de terrenos municipales o adquiridos por la Sociedad. La gestión, urbanización, promoción y construcción podrá realizarse contratando su ejecución a empresas especializadas, aplicando al efecto sus fondos propios o cualesquiera otros que obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación vigente.

- b) Enajenar y arrendar los citados inmuebles.
- c) Ejecutar, y a tales efectos otorgar las oportunas escrituras públicas, las adjudicaciones de viviendas, locales de negocios y otros edificios construidos o promovidos por dicha empresa.
- d) Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles e inmuebles que autorice el derecho común, a efectos de los fines anteriores.
- e) Comprar, vender o permutar suelo en el término municipal, así como promocionar el mismo conforme a los usos permitidos en el planeamiento urbanístico.
- f) Enajenar, arrendar y permutar la propiedad y ceder el derecho de superficie del suelo municipal que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes aporte a la Sociedad.
- g) Explotar directamente cualquier actividad en las promociones que realice.
- h) Encargar la redacción de Proyectos Técnicos, contratar la ejecución de todo tipo de obras, incluso las de urbanización, así como efectuar encargos de gestión, tanto técnicos como económicos, jurídicos o sociológicos.
- i) Contratar y realizar todo tipo de estudios, proyectos, informes y cuantos trabajos y servicios resulten necesarios y conformes con su objeto social.
- j) Gestionar la realización de obras de infraestructura, de servicios y de edificación previstas en el Plan General de Ordenación Urbana aprobado (o en las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, en su defecto), así como de los planes sucesivos.
- k) Suscribir todo tipo de convenios con otros entes públicos o con los particulares, que puedan coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión, fines y objetos de la Sociedad.
- l) Formar parte de empresas o entidades públicas, privadas o mixtas.
- m) Concertar todo tipo de créditos, hipotecas, recibir ayudas, subvenciones de cualquier entidad, administración y organismos públicos.
- n) Promover y participar en cuantos Consorcios, Juntas de Compensación, Entidades de Conservación, Asociaciones de Propietarios, Sociedades Mixtas de gestión y colaboración relacionadas con el objeto social puedan constituirse al amparo de la legislación del suelo y mercantil.
- o) Instar ante el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes u otras administraciones, instrumentos de planeamiento en áreas en que, por necesidades urbanísticas o para desarrollar una promoción, se estimara conveniente.
- p) La realización de estudios urbanísticos, estudios de detalle, proyectos de urbanización y demás instrumentos de gestión urbanística, disponiendo de la competencia e iniciativa suficientes para proponer su tramitación y aprobación sobre los terrenos cuya gestión urbanística se le encomiende por cualquiera de los sistemas que la legislación autoriza.
- q) La contratación de proyectos para la redacción del planeamiento urbano necesarios para el desarrollo del municipio cuando el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes lo considere necesario.

- r) Impulsar y participar en la implantación de iniciativas empresariales y sociales que resulten acordes con el objeto general de la Empresa, y muy especialmente todas aquellas que guarden relación con el impulso y la facilitación del acceso a la vivienda pública por parte de colectivos y personas con especiales dificultades, físicas o económicas, para el acceso a la misma. A tales efectos, se otorgará relevante prioridad a todas aquellas actuaciones que redunden en la eliminación de barreras físicas en todas las infraestructuras públicas y privadas.
- s) La gestión y búsqueda de facilidades financieras que amparen todas estas actividades, a fin de facilitar el régimen de acceso a la vivienda en el régimen más favorable para todos los vecinos de San Sebastián de los Reyes.
- t) La investigación, promoción, desarrollo, gestión, comercialización y explotación de productos tecnológicos urbanísticos resultantes de las actividades anteriormente mencionadas, así como la adquisición del uso o propiedad de dichos productos tecnológicos, cuando los mismos resultaran necesarios o convenientes para la mejor ejecución y desarrollo del objeto social.
- u) La ejecución de proyectos de expropiación que de acuerdo con la Ley, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes le conceda.
- v) La promoción y explotación de aparcamientos y otras instalaciones, que en el ámbito de su actividad, pudiera encargarle el Ayuntamiento.

El ejercicio económico coincide con el año natural.

El Consejo de Administración de la Sociedad, lo componen:

Presidente: D. Manuel Ángel Fernández Mateo.
 Secretario No Consejero: D. Enrique Seoane Horcajada
 Consejeros: D. Raúl Terrón Fernández.
 D. Víctor Matías Sánchez.
 D. Francisco Sánchez Rico.
 D. Ismael García Ruiz.
 D. Pablo Ferrero Moll.
 D. Narciso Romero Morro.
 D. Fernando Fernández Molina.
 D. Jose Antonio Fernández Santín.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

a) Imagen Fiel

Las Cuentas Anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como de la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2014, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 15 de mayo de 2014.

La Sociedad presenta las Cuentas Anuales de acuerdo con la adaptación sectorial del Plan General de Contabilidad a empresas inmobiliarias.

b) 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 tenido que utilizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos y al desglose de activos y pasivos contingentes a la fecha de emisión de las presentes Cuentas Anuales.

Las estimaciones y las asunciones relacionadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias, cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y asunciones respectivas son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese período, o en el período de la revisión y futuros, si la revisión afecta a ambos. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir un ajuste de los valores contables de los activos y pasivos afectados en el futuro.

Las presentes Cuentas Anuales se formulan bajo el principio de continuidad, entendiendo que no existe ningún problema para seguir desarrollando su actividad, contando con la promoción de 42 VPPL, garajes y trasteros que se está desarrollando en la parcela Z.01-05-2 c/ Caño Gordo, 4 que se espera se realice en el ejercicio 2016.

c) Comparación de la información

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2014 se formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, habiendo realizado la Sociedad la transición a las nuevas normas contables de acuerdo con el contenido del mencionado Real Decreto el 1 de enero de 2008. Los datos que contiene la memoria se presentan comparativos con los del ejercicio 2013.

Con el objeto de que las cifras del ejercicio 2013 sean comparativas con las del ejercicio 2014, la Sociedad tal como se indica en la página 18 Epígrafe Ventas ha procedido a reclasificar los *Ingresos por Arrendamientos de Bienes Inmuebles* del ejercicio 2013 del siguiente modo:

752 Otros Ingresos de Explotación

a Ventas y Arrendamientos de Bienes Inmuebles 700

d) Elementos recogidos en varias partidas.

En las Cuentas Anuales del ejercicio los elementos patrimoniales que se registran en varias cuentas son las establecidas en la propia normativa contable al objeto de segregar los activos y pasivos corrientes y no corrientes.

3.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General la aprobación de las Cuentas Anuales y la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con la siguiente distribución:

	Importe
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	107.344,35
Propuesta de distribución:	
Reserva legal	0,00
Otras Reservas (Voluntarias)	107.344,35
A Resultados Negativos	0,00
Total distribución:	107.344,35

En referencia a la distribución del Resultado se hace constar que, con fecha 20 de febrero de 2014, la Junta General Extraordinaria aprobó un Dividendo por importe de 1.250.000 euros, el cual se pagó en 2014 íntegramente con cargo a reservas voluntarias.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2014



[Handwritten signature]

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.

La reserva legal a 31 de diciembre de 2014 se encuentra totalmente dotada.

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 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.

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Inmovilizado Intangible

Los activos intangibles se encuentran valorados por su precio de adquisición o por su coste de producción, minorado por la amortización acumulada y por las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Un activo intangible se reconoce como tal si y solo si es probable que genere beneficios futuros a la Sociedad y que su coste pueda ser valorado de forma fiable.

Se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros de financiación específica o genérica devengados antes de la puesta en condiciones de funcionamiento de aquellos activos que necesitan más de un año para estar en condiciones de uso.

En cada caso se analiza y determina si la vida útil económica de un activo intangible es definida o indefinida. Los que tienen una vida útil definida son amortizados sistemáticamente a lo largo de sus vidas útiles estimadas y su recuperabilidad se analiza cuando se producen eventos o cambios que indican que el valor neto contable pudiera no ser recuperable. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados al cierre del ejercicio, y si procede, ajustados de forma prospectiva. Los activos intangibles cuya vida útil se estima indefinida no se amortizan, pero están sujetos a un análisis de su eventual deterioro siempre que existan indicios del mismo y al menos anualmente. La consideración de vida útil indefinida de estos activos es reevaluada por la dirección de la Sociedad con carácter anual.

Aplicaciones informáticas

La partida de aplicaciones informáticas incluye los costes incurridos en relación con las aplicaciones informáticas desarrolladas por la propia Sociedad que cumplen las condiciones indicadas anteriormente para la activación de los gastos de desarrollo, así como los costes de las adquiridas a terceros. Su amortización se realiza de forma lineal a largo de su vida útil estimada de 3 años.

Los gastos del personal propio que ha trabajado en el desarrollo de las aplicaciones informáticas se incluyen como mayor coste de las mismas, con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para su activo" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los costes de mantenimiento son cargados en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Los impuestos indirectos que gravan

los elementos de inmovilizado solo se incluyen en el precio de adquisición o producción cuando no sean recuperables directamente de Hacienda Pública.

Asimismo, forman parte 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 de lugar sobre el que se asientan, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de conformidad con lo indicado en la norma de valoración de provisiones en esta memoria.

En los inmovilizados que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluye en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material directamente atribuibles a la adquisición, fabricación o construcción.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los elementos del inmovilizado material se valoran por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas.

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 en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los porcentajes de amortización para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Porcentaje
Construcciones	3 %
Mobiliario	10 %
Equipos proceso de información	25 %
Otro Inmovilizado Material	12 %

En cada cierre de ejercicio, la Sociedad revisa y ajusta, en su caso, los valores residuales, vidas útiles y método de amortización de los activos materiales, y si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Al cierre del ejercicio se estiman las correcciones valorativas por deterioro del valor de los elementos de inmovilizado material cuando el valor contable supere su importe recuperable, registrando el gasto e ingreso de su reversión en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material se consideran como mayor valor del bien en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil, debiéndose dar de baja el valor contable de los elementos que se hayan sustituido.

Los costes relacionados con las grandes reparaciones de ciertos elementos de inmovilizado se capitalizan en el momento en el que se incurra en los costes de la gran reparación y se amortizan durante el periodo que medie hasta la siguiente gran reparación.

Dentro de este epígrafe se incluyen los inmuebles para uso propio y esencialmente el utilizado como sede social de la empresa municipal, así como otro inmovilizado material compuesto por mobiliario, equipos para procesos de información, etc.

Inversiones Inmobiliarias

Los bienes comprendidos como Inversiones Inmobiliarias se valoran con los mismos criterios que para el Inmovilizado material, anteriormente descritos.

Los terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes se encuentran valorados por el importe acordado en su cesión y se consideran como ingresos a distribuir en varios ejercicios.

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.

Dentro de este epígrafe se incluyen esencialmente la construcción de viviendas de protección pública, locales y garajes para el alquiler y también las infraestructuras y dotaciones municipales de titularidad de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes realizadas a través de encomiendas de gestión.

Activos Financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, 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.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los anticipos y 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 inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe entregado de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un pago anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Si la Sociedad no ha cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, éste se da de baja cuando no se retiene el control. Si la Sociedad mantiene el control del activo, continua reconociéndolo por el importe al que está expuesta por las variaciones de valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

La diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero transferido, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja el activo financiero y forma parte del resultado del ejercicio en que se produce.

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulizaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben

sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, 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.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan 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 es significativo.

La diferencia entre el valor razonable y el importe recibido de las fianzas por arrendamientos operativos se considera un cobro anticipado por el arrendamiento y se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias durante el periodo del arrendamiento. Para el cálculo del valor razonable de las fianzas se toma como periodo remanente el plazo contractual mínimo comprometido.

Cancelación

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surja. De la misma forma se registra una modificación sustancial de las condiciones actuales de un pasivo financiero.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge 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.

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo,

que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Existencias

En este epígrafe se recoge la venta a la sociedad por parte del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de la parcela Z.01-05-2 resultante del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo". El importe del terreno recogido en este epígrafe, se ha reflejado por el importe de la escritura pública de compraventa, operación realizada en el ejercicio 2012.

Asimismo, este capítulo comprende productos en curso y bienes terminados para su venta, valorados a su coste de producción, que incluye todos los costes externos afectos directamente a cada promoción.

Las existencias en curso de construcción en 2014 son los costes de producción de 42 VPPL en la parcela de Pilar de Abajo.

En productos terminados para su venta han permanecido aquellos inmuebles que no se han vendido ni alquilado, con independencia de si existe un compromiso de venta o no sobre ellos. Estos productos son:

1. 39 plazas de garaje en la promoción de VPPB de la parcela 50 "Dehesa Vieja" sobre los que no existe un compromiso de venta.
2. 5 plazas de garaje en la promoción c/ Gloria Fuertes, 12 A2-1B "Tempranales" sobre los que no existe un compromiso de venta.

Provisiones

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.

Al cierre del ejercicio 2014 se han estimado las reclamaciones judiciales y/o contingencias para determinar el importe máximo de la potencial pérdida en estos asuntos, de conformidad con la dirección de la Sociedad, realizando la provisión por este importe.

A 31 de diciembre de 2014, se mantiene la provisión para riesgos y gastos, estimada en 2011 por importe de 321.929,16, por la solicitud de pago de impuestos de la Oficina Liquidadora de San Sebastián de los Reyes. Se ha recibido fallo del TEAR con fecha 25 de febrero de 2015 estimando la reclamación realizada por nuestra sociedad y anulando las liquidaciones impugnadas. Debido a que existe un plazo de dos meses para interponer recurso y considerando posible la presentación del recurso, se ha optado por mantener dicha provisión en base al principio de prudencia.

Se mantiene la provisión realizada el 31/12/2013, en concepto de daños y perjuicios por desperfectos en una vivienda de la parcela 50 "Dehesa Vieja" por importe de 25.515,38. La vista se ha celebrado el 17 de febrero de 2015 y estamos a la espera de sentencia.

Asimismo, se ha procedido a regularizar el saldo de clientes y deudores que ha pasado a dudoso cobro. Para ello, se ha realizado la correspondiente provisión por deterioro de créditos de operaciones comerciales por importe de 75.861,34, sufriendo una disminución del saldo a 31/12/2013 de 25.485,41.

Transacciones en moneda extranjera

Las Cuentas Anuales de la Sociedad se presentan en euros, siendo el euro la moneda funcional de la Sociedad.

Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes son los importes estimados a pagar o a cobrar de la Administración Pública, conforme a los tipos impositivos en vigor a la fecha del balance, e incluyendo cualquier otro ajuste por impuestos correspondiente a ejercicios anteriores.

El impuesto sobre beneficios diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las Cuentas Anuales.

A fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad procede a evaluar los activos por impuestos diferidos reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales que permitan su aplicación.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada. Y de acuerdo con la forma en que racionalmente se prevea recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido. Los ajustes de los valores de los activos y pasivos por impuesto diferido se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto en la medida en que los activos o pasivos por impuesto diferido afectados hubieran sido cargados o abonados directamente a patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto diferido están valorados sin tener en cuenta efecto del descuento financiero.

En el presente ejercicio, se ha contabilizado un impuesto sobre beneficios por importe de 296,04.

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.

El ciclo normal de explotación es inferior a un año para todas las actividades.

Activos no corrientes mantenidos para la venta

Se clasifican en este epígrafe aquellos activos cuyo valor contable se va a recuperar fundamentalmente a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, cuando cumplan los siguientes requisitos:

- a) Estén disponibles en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujetos a los términos usuales y habituales para su venta; y
- b) Su venta sea altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran por el menor de los dos importes siguientes: su valor contable y su valor razonable menos los costes de venta. Dichos activos no se amortizan, y en caso de que sea necesario se procederá a dotar las oportunas correcciones valorativas de forma que el valor contable no exceda el valor razonable menos los costes de venta.

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, forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

A efectos del estado de flujos de efectivo se incluyen como menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes los descubiertos ocasionales que forman parte de la gestión de efectivo de la Sociedad.

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Las cesiones gratuitas de terrenos aportados por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y el Consorcio Urbanístico Dehesa Vieja, se encuentran valoradas por el importe acordado y se procederá a su aplicación a ingresos del periodo en correlación con la transmisión de la propiedad del terreno o baja en el inventario de los mismos.

En el ejercicio 2014, la partida Ingresos a distribuir en varios ejercicios no ha sufrido variación al no producirse venta alguna.

Subvenciones de capital

Las Subvenciones concedidas por la Dirección General de Vivienda de la Comunidad de Madrid para la promoción de viviendas de Protección Pública en alquiler se valoran por el importe concedido y se aplican a resultados de acuerdo al criterio de amortización del coste de la propia promoción subvencionada.

Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos de la Sociedad se reconocen en función de su período de devengo, con independencia del momento del cobro o pago. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto los riesgos previsibles y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

Ventas

La Sociedad sigue el criterio de reconocer los ingresos de su actividad promotora de acuerdo con el método de obra terminada o en el momento de producirse el cambio de titularidad de cada inmueble o vivienda. Dentro de su actividad inmobiliaria y como así lo indica el objeto

social en los Estatutos también se encuentra el arrendamiento de bienes inmuebles. En el presente ejercicio, se ha procedido a una reclasificación de los ingresos procedentes de arrendamientos de bienes inmuebles, registrados en anteriores ejercicios como *Otros ingresos de explotación* debido a que representaban un porcentaje mínimo dentro del ciclo de explotación de la Sociedad al no constituir su actividad principal. Debido a la adaptación a la crisis económica sufrida en el sector inmobiliario, la difícil realización de activos ha dado lugar a potenciar la vía de su arrendamiento constituyendo ahora la actividad principal de la Sociedad en su cifra de negocio. Por tanto, y como así lo indica su objeto social y siguiendo las recomendaciones de la Empresa Auditora, ahora se clasifican como ventas incluidos en el *Importe neto de la cifra de negocios*. Para una mayor comprensión de las cifras contables, se ha procedido a reclasificar los importes de los ejercicios 2013 y 2014.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2013 y 2014 han sido los siguientes:

2013	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTALES
COSTE			
Saldo inicial	681.674,03	247.297,96	928.971,99
Adiciones por compras nuevas	0,00	0,00	0,00
Saldo final	681.674,03	247.297,96	928.971,99
AMORTIZACIONES			
Saldo inicial	(99.349,29)	(162.945,39)	(262.294,68)
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(21.408,99)	(41.859,21)
Saldo final	(119.799,51)	(184.354,38)	(304.153,89)
VALOR NETO CONTABLE			
Saldo inicial	582.324,74	84.352,57	666.677,31
Saldo final	561.874,52	62.943,58	624.818,10

2014	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTALES
COSTE			
Saldo inicial	681.674,03	247.297,96	928.971,99
Adiciones por compras nuevas	0,00	0,00	0,00
Saldo final	681.674,03	247.297,96	928.971,99
AMORTIZACIONES			
Saldo inicial	(119.799,51)	(184.354,38)	(304.153,89)
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(19.182,67)	(39.632,89)
Saldo final	(140.249,73)	(203.537,05)	(343.786,78)
VALOR NETO CONTABLE			
Saldo inicial	561.874,52	62.943,58	624.818,10
Saldo final	541.424,30	43.760,91	585.185,21

Dentro del epígrafe de "Terrenos y Construcciones" se incluye el coste de construcción de los inmuebles destinados a uso propio como las propias oficinas de la empresa con las amortizaciones correspondientes.

Dentro del epígrafe de "Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material" se incluye el resto de inmovilizado material de la empresa que contiene el mobiliario, equipos para procesos de información, etc.

En relación a los bienes de inmovilizado material 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
Ejercicio 2014				
Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones en Inmovilizado material fuera de territorio español	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado material no afecto a la explotación	0,00	0,00	0,00	0,00

Los costes de desmantelamiento de los elementos del inmovilizado material, así como los gastos financieros activados como inmovilizados por la Sociedad y otras características del inmovilizado material se indican a continuación:

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos	0,00	0,00
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	0,00	0,00
Compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por elementos deteriorados, perdidos o retirados.	0,00	0,00
Importe de los bienes totalmente amortizados en uso:		
- Construcciones	0,00	0,00
- Resto de inmovilizado material	48.179,20	46.299,20
Bienes afectos a garantías		
Bienes afectos a reversión	0,00	0,00
Importe de las restricciones a la titularidad	0,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con el inmovilizado material	0,00	0,00
Bienes inmuebles:		
- Valor de la construcción	681.674,03	681.674,03
- Valor del terreno	0,00	0,00
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de elementos de inmovilizado material	0,00	0,00

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2014 y que todavía continúan en uso ascienden a un importe 48.179,20 euros.

Al cierre del ejercicio la Sociedad no dispone de inmovilizados en arrendamiento financiero.

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2013 y 2014 han sido los siguientes:

2013	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	TOTALES
COSTE				
Saldo inicial	3.329.689,31	22.893.968,16	0,00	26.223.657,47
Adiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	3.329.689,31	22.893.968,16	0,00	26.223.657,47
AMORTIZACIONES				
Saldo inicial	0,00	(3.816.365,37)	0,00	-3.816.365,37
Adiciones	0,00	(679.011,73)	0,00	-679.011,73
Saldo final	0,00	(4.495.377,10)	0,00	-4.495.377,10
VALOR NETO CONTABLE				
Saldo inicial	3.329.689,31	19.077.602,79	0,00	22.407.292,10
Saldo final	3.329.689,31	18.398.591,06	0,00	21.728.280,37

2014	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	TOTALES
COSTE				
Saldo inicial	3.329.689,31	22.893.968,16	0,00	26.223.657,47
Adiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	3.329.689,31	22.893.968,16	0,00	26.223.657,47
AMORTIZACIONES				
Saldo inicial	0,00	(4.495.377,10)	0,00	-4.495.377,10
Adiciones	0,00	(679.011,73)	0,00	-679.011,73
Saldo final	0,00	(5.174.388,83)	0,00	-5.174.388,83
VALOR NETO CONTABLE				
Saldo inicial	3.329.689,31	18.398.591,06	0,00	21.728.280,37
Saldo final	3.329.689,31	17.719.579,33	0,00	21.049.268,64

Dentro del epígrafe de "Terrenos" se incluye el valor de los terrenos de las promociones terminadas de viviendas en alquiler en el polígono "La Hoya" y en la parcela 49 "Dehesa Vieja" así como los terrenos del edificio de Apartamentos Tutelados y la Escuela de Música y Danza.

En el epígrafe de "Construcciones" se recoge el coste total de los edificios relacionados anteriormente, además de 3 locales comerciales y plazas de garaje de la parcela 50 "Dehesa Vieja" que se encuentran en este momento alquilados.

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
Ejercicio 2014				
Inversiones inmobiliarias adquiridas a empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias adquiridas a empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias fuera del territorio español	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado material no afecto a la explotación	0,00	0,00	0,00	0,00

Los costes de desmantelamiento de los elementos incluidos como inversiones inmobiliarias, así como los gastos financieros activados como inmovilizados por la Sociedad y otras características del inmovilizado material se indican a continuación:

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos	0,00	0,00
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	0,00	0,00
Compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por elementos deteriorados, perdidos o retirados.	0,00	0,00
Importe de los bienes totalmente amortizados en uso:		
- Construcciones	0,00	0,00
- Resto de inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
Bienes afectos a garantías	0,00	0,00
Bienes afectos a reversión	0,00	0,00
Importe de las restricciones a la titularidad	0,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias	234.724,01	240.093,33
Inversiones Inmobiliarias:		
- Valor neto de la construcción	17.719.579,33	18.398.591,06
- Valor del terreno	3.329.689,31	3.329.689,31
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de inversiones inmobiliarias	0,00	0,00

Los ingresos provenientes de estas inversiones así como los gastos para su explotación correspondientes a los ejercicios 2013 y 2014 son los siguientes:

	2013	2014
Ingresos:		
Ingresos por alquileres	1.121.327,69	1.148.227,24
Ingresos por subvenciones	240.093,33	152.013,06
Ingresos por cuotas de comunidad	160.012,69	161.733,49
Gastos:		
Gastos financieros por intereses de deudas	-457.531,54	-267.094,75
Dotaciones a la amortización	-679.011,73	-679.011,73
Perdidas créditos comerciales incobrables	0,00	-41.545,47
Otros costes de explotación	-267.637,50	-283.898,39
Resultado	117.252,94	190.423,45

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2013 y 2014 han sido los siguientes:

2013	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste		
Saldo inicial	11.038,25	11.038,25
Adiciones	0,00	0,00
Saldo final	11.038,25	11.038,25
Amortizaciones		
Saldo inicial	(9.630,79)	(9.630,79)
Adiciones	(1.269,21)	(1.269,21)
Saldo final	(10.900,00)	(10.900,00)
Valor neto contable		
Saldo inicial	1.407,46	1.407,46
Saldo final	138,25	138,25

2014	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste		
Saldo inicial	11.038,25	11.038,25
Adiciones	0,00	0,00
Saldo final	11.038,25	11.038,25
Amortizaciones		
Saldo inicial	(10.900,00)	(10.900,00)
Adiciones	(138,24)	(138,24)
Saldo final	(11.038,24)	(11.038,24)
Valor neto contable		
Saldo inicial	138,25	138,25
Saldo final	0,01	0,01

Los elementos patrimoniales aquí contenidos son de carácter intangible y se valoran a su precio de adquisición, si se han comprado al exterior, o por su coste de producción, si han sido fabricados en el seno de la propia empresa, minorado por la amortización acumulada y por las posibles pérdidas por deterioro de su valor por su amortización.

Aplicaciones Informáticas: Programas informáticos propios o comprados a empresas independientes a su coste de compra o coste de producción. La amortización es de carácter lineal en 3 años.

Los importes del inmovilizado intangible que se indica a continuación cumplen los siguientes requisitos que se indican en la normativa contable:

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
Activos afectos a garantías	0,00	0,00
Activos afectos a reversión	0,00	0,00
Importe de las restricciones a la titularidad de inmovilizados intangibles	0,00	0,00
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	0,00	0,00
Importe del inmovilizado intangible totalmente amortizado en uso	11.038,24	10.553,15
Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado intangible	0,00	0,00
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de elementos de inmovilizado intangible	0,00	0,00
Importe agregado de los desembolsos por investigación y desarrollo reconocidos como gasto durante el ejercicio	0,00	0,00
Importe de activos distintos del fondo de comercio con vida útil indefinida	0,00	0,00

El detalle de los activos del inmovilizado intangible adquirido a empresas del grupo y a empresas asociadas durante el ejercicio, así como los elementos que se encuentran fuera del territorio español son los siguientes:

	Valor de Coste	Amortización acumulada	Corrección de valor por deterioro	Valor neto contable
Ejercicio 2014				
Inmovilizado intangible adquirido a empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado intangible adquirido a empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones en Inmovilizado intangible fuera de territorio español	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado intangible no afecto directamente a la explotación	0,00	0,00	0,00	0,00

8.- ACTIVOS FINANCIEROS

8.1 Clasificación de los activos financieros

La composición de los activos financieros a largo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2013 y 2014 de acuerdo con las categorías y clasificación contables anteriormente descritas, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2013	2013	2013	2013
Activos financieros a largo plazo:				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00
Instrumentos de Patrimonio	132.012,51	0,00	0,00	132.012,51
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	119.834,56	119.834,56
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00		0,00	0,00
TOTAL	132.012,51	0,00	119.834,56	251.847,07

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2014	2014	2014	2014
Activos financieros a largo plazo:				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00
Instrumentos de Patrimonio	113.153,58	0,00	0,00	113.153,58
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	122.255,19	122.255,19
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00		0,00	0,00
TOTAL	113.153,58	0,00	122.255,19	235.408,77

Los instrumentos de patrimonio se corresponden a la periodificación de los seguros decenales de las promociones de las viviendas suscritos a largo plazo con una vida de diez años.

El detalle de los activos financieros a largo plazo incluidos en esta categoría a 31 de diciembre de 2014 se corresponde a las Fianzas recibidas por los inmuebles alquilados, tanto viviendas como locales comerciales, que a su vez se depositaron en el IVIMA como indica la legislación vigente.

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2013	2013	2013	2013
Activos financieros a corto plazo:				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	8.942.551,82	8.942.551,82
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	8.942.551,82	8.942.551,82

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2014	2014	2014	2014
Activos financieros a corto plazo:				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	8.281.057,41	8.281.057,41
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	8.281.057,41	8.281.057,41

Los importes de estas categorías de activos financieros se componen de los siguientes epígrafes del balance de situación de la siguiente forma:

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2013	2013	2013	2013
Activos financieros no corrientes				
Instrumentos de Patrimonio	132.012,51	0,00	0,00	132.012,51
Fianzas constituidas a largo plazo	0,00	0,00	119.834,56	119.834,56
TOTAL	132.012,51	0,00	119.834,56	251.847,07
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	163.124,62	163.124,62
Inversiones financieras a corto:				
Valores representativos de deuda	0,00	0,00	90.444,52	90.444,52
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	642,88	642,88
Imposiciones	0,00	0,00	8.571.929,16	8.571.929,16
Periodificaciones a corto	0,00	0,00	31.509,98	31.509,98
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	84.900,66	84.900,66
TOTAL	0,00	0,00	8.942.551,82	8.942.551,82

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2014	2014	2014	2014
Activos financieros no corrientes				
Instrumentos de Patrimonio	113.153,58	0,00	0,00	113.153,58
Fianzas constituidas a largo plazo	0,00	0,00	122.255,19	122.255,19
TOTAL	113.153,58	0,00	122.255,19	235.408,77
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	136.980,92	136.980,92
Inversiones financieras a corto:				
Valores representativos de deuda	0,00	0,00	10.746,09	10.746,09
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	499,59	499,59
Imposiciones	0,00	0,00	7.321.929,16	7.321.929,16
Periodificaciones a corto	0,00	0,00	27.886,51	27.886,51
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	783.015,14	783.015,14
TOTAL	0,00	0,00	8.281.057,41	8.281.057,41

La Sociedad durante el ejercicio 2014 no ha procedido a realizar reclasificaciones de los activos financieros de forma que estos pasen a valorarse al coste o al coste amortizado.

Durante el ejercicio la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de activos financieros. Se ha realizado la periodificación de intereses de las imposiciones a corto plazo correspondientes a depósitos cuyo vencimiento es en el ejercicio 2015. Devengan un tipo de interés medio del 1,64%.

Asimismo, se han periodificado los gastos financieros de préstamos con entidades de crédito cuyo vencimiento es en 2015 e imputado a pérdidas y ganancias aquellos cuyo vencimiento es en 2014.

9.- EXISTENCIAS

Las existencias de la sociedad incluyen terrenos, productos en curso de construcción y productos terminados, en las que se desarrollan promociones de viviendas VPP cuya finalidad

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2014



es la venta. También se incluye la valoración de la obra en curso imputando las certificaciones de obra, honorarios de arquitectos, tasas municipales, etc.

Actualmente, las existencias de la Sociedad se desglosan de la siguiente manera:

1. Parcela Z.01-05-2 resultante del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo" 2.131.008,00 euros.
2. Coste de la promoción en curso 476.069,13 euros.
3. 39 plazas de garaje que la sociedad posee en la parcela 50 de Dehesa Vieja 389.227,73 euros.
4. 5 plazas de garaje en la promoción c/ Gloria Fuertes, 12 A2-1B "Tempranales" 50.000,00 euros.

Los desglosos de costes al cierre de los ejercicios 2013 y 2014 son los siguientes:

2013	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	2.131.008,00	0,00	0,00	2.131.008,00
Coste de existencias	116.361,44	439.227,73	3.314,01	558.903,18
Saldo Final Existencias	2.247.369,44	439.227,73	3.314,01	2.689.911,18
2014	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	2.131.008,00	0,00	0,00	2.131.008,00
Coste de existencias	476.069,13	439.227,73	3.614,01	918.910,87
Saldo Final Existencias	2.607.077,13	439.227,73	3.614,01	3.049.918,87

A 31 de diciembre de 2014, la sociedad tiene compromisos de venta futuros de su stock de existencias en la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo" por el 35% aproximadamente.

10.- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que se incluye en este epígrafe del balance se corresponde al líquido disponible en caja por importe de 523,31 euros y el resto a disposiciones en cuenta corriente depositadas en entidades financieras, por importe de 782.491,83 euros.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

11.- PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

Capital escriturado

El capital social esta fijado en 360.607,26 euros, representado por 360.607 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 360.607, 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 San Sebastián de los Reyes.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, 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. Está 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. La reserva legal está dotada por importe de 72.121,45 euros. La Sociedad tiene dotada esta reserva por el importe mínimo legal.

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, que a 31 de diciembre de 2014 Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A. Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2014



ascienden a un importe de 14.648.796,80 euros. Con fecha 20 de febrero de 2014, la Junta General Extraordinaria aprobó un Dividendo por importe de 1.250.000 euros, el cual se pagó íntegramente con cargo a reservas voluntarias.

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

Los movimientos de ingresos a distribuir en varios ejercicios son los siguientes:

2013	Cesiones gratuitas de terrenos	Otras Construcciones	TOTALES
Saldo inicial	3.359.728,40	0,00	3.359.728,40
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	0,00	0,00	0,00
Saldo final	3.359.728,40	0,00	3.359.728,40
2014	Cesiones gratuitas de terrenos	Otras Construcciones	TOTALES
Saldo inicial	3.359.728,40	0,00	3.359.728,40
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	0,00	0,00	0,00
Saldo final	3.359.728,40	0,00	3.359.728,40

Cesiones gratuitas de terrenos. En este apartado se reflejaron como saldo inicial las cesiones gratuitas de terrenos por parte del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y el Consorcio Urbanístico Dehesa Vieja que se produjeron en ejercicios anteriores.

El movimiento de estas cesiones se produce cuando los terrenos o parcelas propiedad de la Sociedad son transmitidos en cumplimiento de su objeto social.

En el ejercicio 2014 no se han realizado movimientos en la cuenta.

Subvenciones, donaciones y legados.

Los movimientos de las subvenciones de capital no reintegrables son los siguientes:

2013	Subvenciones viviendas en alquiler	TOTALES
Saldo inicial, subvenciones	1.254.062,37	1.254.062,37
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
Saldo final	1.208.018,64	1.208.018,64

2014	Subvenciones viviendas en alquiler	TOTALES
Saldo inicial, subvenciones	1.208.018,64	1.208.018,64
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
Saldo final	1.161.974,91	1.161.974,91

Las ayudas económicas recibidas por la Sociedad en relación a las "Subvenciones para viviendas en alquiler" corresponden a las recibidas para la promoción de 118 VPPA en el polígono "La Hoya" ya terminada y en actividad y se aplica la subvención de la construcción de las viviendas con este destino.

Se han llevado a resultados del ejercicio 46.043,73 euros, en la misma proporción a la depreciación experimentada durante el periodo por el activo financiado con dicha subvención.

Todos los requisitos incluidos en la concesión de estas ayudas se han cumplido y por tanto se consideran no reintegrables.

12.- PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo para los ejercicios 2013 y 2014 es la siguiente:

Pasivos financieros a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2013	2013	2013	2013
Debitos y partidas a pagar	11.826.291,05	0,00	149.771,83	11.976.062,88
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	11.826.291,05	0,00	149.771,83	11.976.062,88

Pasivos financieros a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2014	2014	2014	2014
Debitos y partidas a pagar	11.485.133,20	0,00	156.091,78	11.641.224,98
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	11.485.133,20	0,00	156.091,78	11.641.224,98

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2013	2013	2013	2013
Debitos y partidas a pagar	356.417,70	0,00	827.582,53	1.184.000,23
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	356.417,70	0,00	827.582,53	1.184.000,23

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2014	2014	2014	2014
Debitos y partidas a pagar	357.996,78	0,00	1.312.701,94	1.670.698,72
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	357.996,78	0,00	1.312.701,94	1.670.698,72

El importe de los débitos y partidas a pagar a corto plazo recoge fundamentalmente las deudas con entidades de crédito por préstamos promotor que se amortizarán en el próximo ejercicio

por importe de 357.996,78 euros. En Otros, se recogen las deudas con acreedores comerciales por la actividad de sociedad, otras deudas con administraciones públicas y los anticipos de clientes.

PASIVO

Los importes de estas categorías de pasivos se componen de los siguientes epígrafes del balance de situación de la siguiente forma:

En euros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	2013	2013	2013	2013
Pasivos no corrientes				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	347.444,54	347.444,54
Deudas con entidades de crédito	11.826.291,05	0,00	0,00	11.826.291,05
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	149.771,83	149.771,83
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	13.685,07	13.685,07
TOTAL	11.826.291,05	0,00	510.901,44	12.337.192,49
Pasivos corrientes				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	356.417,70	0,00	0,00	356.417,70
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	140.616,61	140.616,61
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	686.965,92	686.965,92
TOTAL	356.417,70	0,00	827.582,53	1.184.000,23

En euros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	2014	2014	2014	2014
Pasivos no corrientes				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	347.444,54	347.444,54
Deudas con entidades de crédito	11.485.133,20	0,00	0,00	11.485.133,20
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	156.091,78	156.091,78
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	13.546,94	13.546,94
TOTAL	11.485.133,20	0,00	517.083,26	12.002.216,46
Pasivos corrientes				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	357.996,78	0,00	0,00	357.996,78
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	2.705,35	2.705,35
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	1.309.996,59	1.309.996,59
TOTAL	357.996,78	0,00	1.312.701,94	1.670.698,72

El importe de los débitos y partidas a pagar a largo plazo al cierre del ejercicio 2014 recoge fundamentalmente:

Las provisiones para responsabilidades a largo plazo registradas por las actividades desarrolladas por la Sociedad por importe de 347.444,54 euros.

Las deudas con entidades de crédito por préstamos promotor para financiar la construcción de viviendas ya finalizadas por importe de 11.485.133,20 euros.

Como Otros Pasivos financieros a largo, se registran las fianzas recibidas por el alquiler de viviendas, garajes y locales por 116.824,25 euros que se han depositado en el IVIMA y los avales recibidos por el arrendamiento de locales comerciales por valor de 31.813,05 euros.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2014



También se registra la retención por garantía a la constructora de 42 VPPL por importe de 7.454,48 euros.

En Pasivo por Impuesto Diferido, se registra el impuesto diferido generado por las subvenciones a distribuir en varios ejercicios por importe de 13.546,94 euros.

- **Deudas con entidades de crédito.**

Las operaciones con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad al cierre del ejercicio 2014 corresponden con préstamos hipotecarios cuyo objeto son financiar las promociones destinadas para el alquiler.

Las características de estas deudas son las siguientes:

2013	Garantías	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,727-2,75	356.417,70	11.826.291,05
Tarjeta credito			0,00	0,00
Saldo final			356.417,70	11.826.291,05
2014	Garantías	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,525-2,94	357.996,78	11.485.133,20
Tarjeta credito			0,00	0,00
Saldo final			357.996,78	11.485.133,20

- **Vencimiento de las Deudas no corrientes.**

Los vencimientos de los pasivos financieros al cierre del ejercicio 2014 para cada una de las categorías de estos pasivos son los siguientes:

Vencimientos de pasivos financieros no corrientes	2.016	2.017	2.018	2.019	Mas de cinco años	Total
Deudas con entidades de crédito	297.337,00	297.337,00	297.337,00	297.337,00	10.295.785,20	11.485.133,20
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	156.091,78	156.091,78
TOTALES	297.337,00	297.337,00	297.337,00	297.337,00	10.451.876,98	11.641.224,98

Al cierre del ejercicio social no hay deudas en moneda extranjera, ni tampoco obligaciones y bonos en circulación.

- **Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar**

El detalle de la información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores y acreedores realizado y pendientes de pago a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance	Ejercicio 2014	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	622.614,98	100,00
Resto	0,00	0,00
Total pagos del ejercicio	622.614,98	100,00
PMPE (días) de pagos.	30,00	100,00
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0,00	0,00

13.- SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La Sociedad tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad no procede provisionar importe alguno por las posibles contingencias adicionales que se podrían derivar de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal, al entender que en caso de inspección por las Autoridades Fiscales, los Administradores tienen argumentos suficientes para justificar la interpretación aplicada por la Sociedad en la interpretación de la normativa fiscal.

Otras deudas con las Administraciones Públicas.

El detalle de los saldos mantenidos con administraciones públicas a 31 de diciembre del ejercicio 2014 es el siguiente:

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Corriente:		
Hacienda Pública, por IRPF	0,00	17.669,05
Organismos de la Seguridad Social	0,00	8.064,46
Hacienda Pública por IVA	0,00	14.167,86
Hacienda Pública por Imp. Sociedades	126.240,73	0,00
TOTALES	126.240,73	39.901,37
No Corriente:		
Impuesto Diferido L/P	188,26	13.546,94
TOTALES	188,26	13.546,94

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio es la siguiente:

CONCEPTOS	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ing y Gtos imputados patrimonio		
	Aumentos	Dismin.	Saldo	Aumentos	Dismin.	Saldo
Saldo ingresos-gastos			107.344,35	0,00		0,00
Impuesto sobre sociedades	269,04	0,00	269,04	0,00	0,00	0,00
Diferencias permanentes:		494,87	-494,87			
Resultado contable ajustado			107.118,52			0,00
Base Imponible			107.118,52			0,00

- Los cálculos efectuados en relación con el Impuesto sobre Beneficios y Activos y Pasivos por impuesto corriente del ejercicio son los siguientes:

	Cuota tributaria
Resultado antes de impuestos por operaciones continuadas	107.344,35
Corrección por Impuesto de Sociedades	269,04
Total Correcciones al Resultado excluido I.Sociedades	- 494,87
Base Imponible antes compensación BI negativas	107.118,52
Bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores	- 107.118,52
Base Imponible	-
Tipo impositivo aplicable	25%
Cuota íntegra positiva	-
Bonificaciones	-
Cuota íntegra ajustada positiva	-
Deducciones	-
Cuota líquida positiva	-
Retenciones/ pagos a cuenta ISS. 2014	- 86.116,17
Cuota del ejercicio	- 86.116,17
Pagos Fraccionados	
Impuesto diferido (Pérdida Beneficios Fiscales Ej.Anteriores)	138,13
Líquido a devolver	- 85.978,04

La cuota tributaria al ser una empresa municipal cuyo objeto social es íntegramente las actuaciones municipales en el ámbito de promoción de la vivienda VPP, dispone de una bonificación del 99 por ciento sobre la cuota íntegra, según lo dispuesto en el artículo 34.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades, bonificación que no ha aplicado en el presente ejercicio por no tener cuota íntegra positiva.

Para calcular la cuota final, se han deducido contablemente los retenciones a cuenta del impuesto de sociedades y se ha aumentado en el impuesto diferido por subvenciones, obteniendo una cuota a devolver por el impuesto sobre sociedades del ejercicio por importe de 85.978,04 euros.

Activos por impuestos diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el activo por impuesto diferido es el siguiente, todos ellos correspondientes al Impuesto de Sociedades:

Impuesto Diferido por Impto.Sociedades	Saldo inicial	Aumentos / Disminuciones	Saldo final
Impuesto diferido, saldo inicial	457,30	0,00	457,30
Activo por Impuesto Diferido	0,00	84,99	84,99
Aplicaciones	0,00	-354,03	-354,03
Resultado contable ajustado	457,30	-269,04	188,26

Pasivos por impuestos diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el pasivo por impuesto diferido es el siguiente, todos ellos correspondientes a aplicación de las subvenciones en capital:

Impuesto diferido subvenciones	Saldo inicial	Aumentos / Disminuciones	Saldo final
Impuesto diferido, saldo inicial	13.685,07	0,00	13.685,07
Nuevas concesiones	0,00	0,00	0,00
Aplicación subvenciones	0,00	-138,13	-138,13
Resultado contable ajustado	13.685,07	-138,13	13.546,94

14.- SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS.

Los saldos y operaciones realizados por la Sociedad con el Accionista Único de la empresa así como las operaciones realizadas durante los ejercicios 2013 y 2014 son:

2013	Saldos deudores	Saldos acreedores	Ingresos	Gastos
Cientes	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	102.572,97
Saldos totales	0,00	0,00	0,00	102.572,97

2014	Saldos deudores	Saldos acreedores	Ingresos	Gastos
Cientes	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	125.752,56
Saldos totales	0,00	0,00	0,00	125.752,56

No han existido ingresos del ejercicio procedentes de su Accionista Único por prestación de servicios. Por último, los gastos del periodo se corresponden con licencias, tasas y tributos tales como impuesto de bienes inmuebles, tasa de basuras, impuesto de plusvalías, impuesto de construcciones, etc que han ascendido a 125.752,56 euros.

Además de estas operaciones del periodo, la Sociedad tiene cedido el uso gratuito por un periodo de 25 años, dos edificios al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes que se encuentran registrados como Inmovilizaciones Inmobiliarias por un valor total de 6.968.851,48 euros.

15.- INGRESOS Y GASTOS

• Ingresos

La totalidad de los ingresos obtenidos han correspondido al mercado nacional. En este apartado se reflejan los ingresos obtenidos por la variación de existencias de productos en curso de fabricación así como ingresos de rentas por arrendamiento de viviendas, garajes y locales comerciales y otros ingresos de explotación. El desglose de las mismas es el siguiente:

Concepto de los ingresos	2014	2013
Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles	1.362.440,30	1.237.427,08
Prestaciones de servicios	19.836,47	0,00
Importe Neto de la cifra de negocios	1.382.276,77	1.237.427,08
Variación de Existencias	359.707,69	115.761,52
Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00
Otros ingresos de explotación	413.356,14	418.685,23
Exceso de provisiones	0,00	0,00
Imputación de subvenciones de inmov. no financiero	46.043,73	46.043,73
Otros Resultados	160,08	80.647,05
Ingresos de Explotación	2.201.544,41	1.898.564,61

• Gastos

Concepto de los gastos	2014	2013
Aprovisionamientos	419.766,60	204.727,15
Gastos de personal	344.446,80	344.632,00
Otros gastos de explotación	481.432,25	600.419,72
Amortización de Inmovilizado	720.777,86	722.140,15
Gastos de Explotación	1.966.423,51	1.871.919,02

El desglose de la cuenta de "Aprovisionamientos" a 31 de diciembre de 2013 y 2014 ha sido el siguiente, correspondiendo a compras y consumos nacionales:

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2014

2013	Importe	Total
Consumo de mercaderías	115.761,52	115.761,52
Consumo de materias primas	0,00	0,00
Trabajos realizados por otras empresas	88.965,63	88.965,63
Coste de explotación	204.727,15	204.727,15

2014	Importe	Total
Consumo de mercaderías	359.707,69	359.707,69
Consumo de materias primas	0,00	0,00
Trabajos realizados por otras empresas	60.058,91	60.058,91
Coste de explotación	419.766,60	419.766,60

- El desglose de la cuenta de "Cargas sociales" a 31 de diciembre de 2013 y 2014 ha sido el siguiente:

	2014	2013
Seguridad social a cargo de la empresa	79.815,09	79.188,32
Aportaciones y dotaciones para pensiones	0,00	0,00
Otros gastos sociales	5.628,90	3.873,86
Cargas Sociales	85.443,99	83.062,18

- El número promedio de empleados durante el ejercicio 2013 y 2014, así como los miembros de alta dirección han sido los siguientes:

2013	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	3	5
Técnico	2	0	2
Total	5	3	8

2014	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	3	5
Técnico	2	0	2
Total	5	3	8

A lo largo del ejercicio 2014 y al cierre del mismo, la Sociedad no ha contratado ni dispone de personal discapacitado.

- Dentro del epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Perdidas y Ganancias se incluyen esencialmente los gastos por servicios exteriores, los tributos y otros gastos, cuyo desglose en el ejercicio 2013 y 2014 ha sido el siguiente:

Otros gastos de explotación	2014	2013
Arrendamientos y cánones	801,72	1.368,51
Reparaciones y conservación	139.282,02	159.769,93
Servicio de profesionales independientes	133.090,43	87.872,57
Primas de seguros	34.319,03	25.218,73
Servicios bancarios y Similares	1.421,39	1.720,78
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	843,73	3.140,77
Suministros	53.016,49	50.598,63
Otros servicios	22.922,05	25.605,83
Tributos	79.675,33	103.702,50
Perdidas y Deterioro de operaciones comerciales	16.060,06	141.421,47
Total	481.432,25	600.419,72

16.- 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.

17.- OTRA INFORMACIÓN

Los miembros del Consejo de Administración 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 EMSV de San Sebastián de los Reyes, S.A.
- 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.S.V. de San Sebastián de los Reyes, S.A.

Los miembros del Consejo de Administración no han devengado honorarios en concepto de dietas por asistencia a Consejos de Administración durante el ejercicio 2014, y se han devengado sueldos por personal de alta dirección (gerencia) por importe de 55.026,44 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 existen anticipos a miembros del Consejo de Administración ni del personal de alta dirección.

Los honorarios por servicios profesionales prestados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio 2014, con independencia del momento de su facturación, han ascendido a 7.850 euros en concepto de auditoría de Cuentas Anuales.

Durante el ejercicio 2014, el auditor de cuentas no ha prestado otro tipo de servicios por los que se hayan satisfecho honorarios adicionales.

18- INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

	2014	2013
Segmentación por categorías de actividades:		
Venta y arrendamiento de inmuebles	1.362.440,30	1.237.427,08
Prestaciones de servicios	19.836,47	0,00
Totales	1.382.276,77	1.237.427,08
Segmentación por mercados geográficos:		
España	1.382.276,77	1.237.427,08
Europa	0,00	0,00
Totales	1.382.276,77	1.237.427,08

Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2014 constan de 37 páginas, incluida ésta, y han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, de acuerdo a la legislación mercantil vigente.



INFORME DE GESTIÓN



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'X' shape with a vertical line through it.

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

La EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A., continúa con el desarrollo de las actividades urbanísticas que comprenden su objeto social para los ciudadanos de San Sebastián de los Reyes. En el ejercicio 2014, ha iniciado la construcción de viviendas en la c/ Caño Gordo, 4 y sigue con sus actuaciones de alquiler de viviendas, garajes y locales comerciales en los edificios de su propiedad.

Dentro de su actividad inmobiliaria, gestiona los alquileres de 106 viviendas (53 con opción a compra) en el edificio situado en la c/ José Hierro, 2, parcela 49 de "Dehesa Vieja" y edificio de 118 Viviendas para jóvenes, sito en la c/ Caño Gordo, 5, parcela de "La Hoya". Asimismo, se gestionan los locales comerciales alquilados en los edificios situados en la c/ Margarita Salas, 1 y c/ José Hierro, 2, así como diversas plazas de garaje.

Se han iniciado las obras de 42 Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado en la c/ Caño Gordo, 4 en la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo" una vez adjudicado el correspondiente contrato de obras, control de calidad y coordinación de seguridad y salud. Respecto al proyecto básico y de ejecución, la empresa redactó ambos proyectos con personal propio, siendo la dirección facultativa de la obra gestionado también por personal propio y no externo como se hizo en las anteriores promociones de vivienda pública.

Como todos los años, paralelamente a su actividad promotora, la sociedad continúa con los trabajos de apoyo y asistencia técnica al Plan General de Ordenación Urbana estando, en la actualidad, en la fase de aprobación inicial de la revisión. Por último, se continúan prestando servicios a los ciudadanos del municipio que tienen contratos en vigor de la antigua Encomienda de Gestión de Bolsa de Vivienda hasta que finalicen dichos contratos.

La evolución de la Empresa, enfocada en las actividades que conforman su objeto social, permite cumplir con las tareas presentes y esperar con optimismo el desarrollo de actividades futuras, incluyendo nuevas promociones de vivienda pública, encomiendas de gestión del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes así como todas aquellas actividades por cuya naturaleza puedan ser desarrolladas por la sociedad. Centraremos la prioridad en la vivienda pública de alquiler.

La cuenta de pérdidas y ganancias, arroja un resultado positivo antes de impuestos de 107.613,39 € desglosándose en un resultado positivo de explotación de 235.120,90 € y un resultado negativo financiero de -127.507,51 €.

El resultado final después de impuestos del ejercicio 2014 ha sido de 107.344,35 €, una vez realizada la previsión del Impuesto de Sociedades con un impuesto sobre beneficios previsto de -269,04 €.

Para el cálculo del resultado del ejercicio, en el capítulo de gastos, el mayor peso viene dado por el consumo de mercaderías, amortizaciones del inmovilizado y otros gastos de explotación. Esto es debido a:

1. Gastos activados por la construcción de 42 Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado en la c/ Caño Gordo, 4 en la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo".
2. Amortización del inmovilizado de la sociedad por importe de 720.777,86.
3. Otros gastos de explotación como reparación y conservación de edificios, suministros, tributos, etc.

En el capítulo de gastos, hay que recordar que se sigue provisionando los deterioros de créditos de dudoso cobro y se llevan a pérdidas aquellos créditos comerciales incobrables. Esto se debe al compromiso adquirido por parte de la Corporación Municipal en lo relativo a impagos y situaciones excepcionales en lo que respecta al alquiler de inquilinos de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal. La Empresa Municipal es sensible a la situación social actual y pone en práctica todas aquellas medidas recogidas en el protocolo anti desahucios municipal de tal manera que se pueda evitar, en la medida de lo posible, cualquier situación de lanzamiento.

En contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, los ingresos están compuestos principalmente por el arrendamiento de bienes inmuebles y otros ingresos de explotación.

Entrando en más detalle, se exponen a continuación las actividades realizadas, en los distintos apartados, por la Empresa durante el ejercicio 2014, desglosando, para cada una de ellas, las cifras económicas:

PROMOCIONES INMOBILIARIAS

1. 118 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER PARA JOVENES EN LA PARCELA "LA HOYA"

La Empresa Municipal recibió en el ejercicio 2002 de la Corporación Municipal, mediante cesión gratuita, la parcela sita en c/ Acacias s/n (Polígono La hoya), de 4.280 m2.

En el año 2004, se convocó Concurso Público de Adjudicación de Obras con un presupuesto base de licitación de **6.376.469,30 (Iva Incluido)**. Se adjudicó la construcción a Brues y Fernández Construcciones, S.A., posteriormente denominada BRUESA, por un importe de seis millones veintitrés mil doscientos doce con noventa euros (**6.023.212,90**), con una baja del 5,54%.

Con fecha 2 de agosto de 2006, se firmó una adenda al contrato por el que se modificó el Proyecto de Construcción ascendiendo el nuevo importe a **6.573.018,18 €**, incluyendo el 2% de Control de Calidad.

Los datos económicos de la obra, IVA y retención por garantía incluidos, fueron:

1. Certificaciones y Liquidación de Obra 6.441.557,31
2. Control de Calidad 131.460,87
3. Revisión de Precios 425.373,17
4. Proyecto Básico, Ejecución, Dirección de Obra y servicios de Asesoramiento y Gestión 492.454

Con fecha 7 de mayo de 2007, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid concedió la calificación definitiva de viviendas con protección pública y el 9 de mayo de 2007, se firmó el acta de recepción de obras. A finales de ese mismo mes comenzaron a firmarse los correspondientes contratos de arrendamiento y a vivir los inquilinos.

Desde esa fecha, el edificio está en pleno funcionamiento y todas las viviendas están a disposición de los adjudicatarios ingresando la sociedad la renta mensual estipulada en la calificación definitiva más las correspondientes actualizaciones de IPC. Asimismo, en el capítulo de gastos, la sociedad atiende todos los gastos asociados a la conservación y funcionamiento del edificio (suministros, limpieza e higiene, ascensores, jardinería, etc.) así como la amortización del préstamo hipotecario vigente y los correspondientes intereses.

a) Financiación al promotor

Una vez finalizadas las obras y recepcionado el edificio, se dispuso del capital pendiente a la entidad BBVA siendo la suma total de capital dispuesto 6.139.162,39 €.

Los datos relativos a capital amortizado e intereses abonados a 31 de diciembre de 2014 son los siguientes:

- Capital amortizado en 2014 206.777,41 €; Capital amortizado total, 1.296.774,43 €; Capital pendiente, 4.842.387,96 €.
- Intereses financieros de 2014, 129.221,42 €.

Junto al derecho al préstamo cualificado se reconoció una subsidiación de capital e intereses del 50% hasta octubre de 2012 y del 40% a partir de esa fecha.

b) Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos del ejercicio han representado 518.793,05 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 77.769,76 €, que se gastan íntegramente en la conservación y funcionamiento del edificio (suministros, limpieza e higiene, ascensores, jardinería, etc.).

2. PROMOCIONES DEHESA VIEJA

El 19 de diciembre del año 2003, la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda recibe la cesión de dos parcelas por parte del Consorcio Urbanístico de Dehesa Vieja, una destinada para la promoción de 106 viviendas de protección pública en arrendamiento (53 VPPA con opción a compra y 53 VPPA sin opción a compra) en la Parcela 49, y otra, para la promoción de 113 viviendas de protección pública en venta en la Parcela 50.

Se abonó en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido por la cesión de las parcelas la cantidad de **644.497,31 €**.

➤ PARCELA 49 "Dehesa Vieja": 106 VPP en Arrendamiento (53 con opción a compra y 53 sin opción a compra)

En el ejercicio 2005, se convocó Concurso Público de Adjudicación de Obras con un presupuesto base de licitación de **8.493.791,61 (Iva Incluido)**. Las obras de construcción fueron adjudicadas a la Empresa "BEGAR Construcciones y Contratas S.A.", firmándose el contrato con fecha 28 de noviembre de 2005 por un importe global de siete millones quinientos cincuenta y siete mil setecientos setenta y cinco con setenta y siete euros (**7.557.775,77**), **Iva incluido**.

Posteriormente, se modificó el Proyecto de Construcción con un reformado ascendiendo el presupuesto base del reformado a **9.485.752,16 (Iva Incluido)**. El presupuesto base de adjudicación reformado definitivo ascendió a un importe de **8.440.422,27**, con una baja del 11,02%, incluyendo el 2% de Control de Calidad.

Los datos económicos de la obra, IVA y retención por garantía incluidos, fueron:

1. Certificaciones y Liquidación de Obra 8.271.613,82
2. Control de Calidad 168.808,45
3. Revisión de Precios 215.651,33
4. Proyecto Básico, Ejecución, Dirección de Obra y servicios de Asesoramiento y Gestión 869.709,44

La calificación provisional de la parcela 49 fue concedida el 2 de febrero de 2006.

La financiación de las obras se adjudicó al Banco Santander. El importe total solicitado para la financiación de esta promoción fue de 9.489.064,00 €.

En el ejercicio 2008 se terminaron las obras, firmándose el acta de recepción de obras el 10 de septiembre de 2008 y obteniendo la licencia de primera ocupación, el 12 de septiembre de 2008. Durante el mes de octubre, se firmaron los contratos de arrendamiento con o sin opción a compra ocupando las viviendas del edificio todos los adjudicatarios.

Los datos económicos del presente ejercicio son:

a) Financiación al promotor

Durante el periodo de construcción y hasta la finalización de las obras y recepción del edificio, la Empresa Municipal dispuso de una suma total de capital de 7.632.131,57 €.

- Capital amortizado en 2014, 132.580,44 €; Capital amortizado total, 642.886,33 €; Capital pendiente, 6.989.245,24 €.
- Intereses financieros del ejercicio, 121.022,35 €.

Junto al derecho al préstamo cualificado se reconoció una subsidiación de intereses, que ha representado en 2014, 95.637,48 €.

b) Ingresos por arrendamientos

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 435.861,07 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 83.163,71 €, que se gastan íntegramente en la conservación y funcionamiento del edificio (suministros, limpieza e higiene, ascensores, jardinería, seguridad, etc.).

En el ejercicio 2014, se ha producido una gran movilidad de altas y bajas. Se ha llevado a pérdidas de créditos comerciales incobrables las deudas de inquilinos que no han podido ser cobrados por la sociedad y se han provisionado las deudas con antigüedad superior a 6 meses que se consideran de dudoso cobro.

Por la actividad de alquiler de todos los locales comerciales, la empresa ha ingresado la cantidad de 136.839,26 €.

c) Anticipos a cuenta 53 Viviendas con Opción a compra

Dentro de la promoción de 106 viviendas, existen 53 que tienen una opción a compra a los 7 años de su entrega, opción que se podrá ejecutar en el año 2015. Según la legislación vigente, el 50% de la renta mensual pagada se considera anticipo a cuenta en la compra de la vivienda. En 2014, los anticipos a cuenta han representado 136.918,84 €.

➤ PARCELA 50 "Dehesa Vieja": Construcción de 113 VPPB en Venta, garajes y trasteros anejos, 3 Locales Comerciales y 45 Plazas de Garaje

En el ejercicio 2005, se convocó Concurso Público de Adjudicación de Obras con un presupuesto base de licitación de **9.658.339,03 (Iva Incluido)**. Las obras fueron adjudicadas a la Empresa UICESA, Obras y Construcciones S.A., posteriormente denominada PLODER UICESA, firmándose el contrato el 2 de diciembre de 2005 por un importe global de nueve millones ochenta mil setecientos setenta euros con treinta y seis céntimos (**9.080.770,36 Iva incluido**), con una baja del 5,98%.

Los datos económicos de la obra, IVA y retención por garantía incluidos, fueron:

1. Certificaciones de Obra 8.899.154,95
2. Control de Calidad 181.615,41
3. Liquidación de Obra 236.380,17
4. Revisión de Precios 147.079,52
5. Proyecto Básico, Ejecución, Dirección de Obra y servicios de Asesoramiento y Gestión 890.777,33

La Empresa Municipal es titular, actualmente, de tres locales comerciales y 45 plazas de garaje. La sociedad, en la actualidad, tiene alquilados los locales comerciales por los que ha ingresado en 2014 la cantidad de 53.152,46 €. Asimismo, tiene alquiladas cinco plazas de garaje, habiendo ingresado 2.181,40 €.

6. AREA DE REPARTO 1 "TEMPRANALES"

El 29 de julio de 2006, se produjo la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Área de Reparto de Tempranales, y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes cedió seis parcelas a favor de la EMSV con fecha 5 de marzo de 2007.

Se procedió a la venta de las dos parcelas B1 y en el resto de parcelas cedidas por el Ayuntamiento, y que se denominaron A2-1A, A2-1B, A2-2A y A2-2B, la Empresa Municipal comenzó en el ejercicio 2009 la construcción de 427 viviendas con protección pública en Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.

Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2014



régimen de venta, de acuerdo con las determinaciones urbanísticas de aplicación en dichas fincas y del propio objeto social de la sociedad municipal.

El número de viviendas, que fueron del tipo VPP Básica, desarrolladas íntegramente por la EMSV, se desglosaron de la siguiente manera:

Parcela A2-1A	103 VPPB
Parcela A2-1B	102 VPPB
Parcela A2-2A	103 VPPB
Parcela A2-2B	119 VPPB

DATOS ECONÓMICOS DE LA ACTIVIDAD EN EL EJERCICIO 2014

Quedan en propiedad de la empresa, cinco plazas de garaje en la parcela A2-1B con una valoración en libros de 50.000 € disponibles para la venta. En el ejercicio se han realizado gastos de liquidación de obras por importe de 26.689,12 en la parcela A2-1A, c/ Somiedo, 3. Por último, se ha procedido a la devolución a la empresa Ortiz Construcciones y Contratas, constructora de la parcela A2-1A, la retención por garantía por importe de 137.311,26 euros.

La sociedad se dedica a prestar el correspondiente servicio postventa y a la supervisión y solución de posibles incidencias en los edificios.

4. PARCELA Z.01.05-2 "PILAR DE ABAJO" 42 VPPL, GARAJES Y TRASTEROS C/ CAÑO GORDO, 4

Aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo", el 13 de julio de 2012 se adquirió la parcela Z.01.05-2 al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes con uso de Viviendas de Protección de Precio Limitado, por importe de 2.131.008 euros más el IVA correspondiente. En 2014, la Empresa Municipal ha iniciado la construcción de cuarenta y dos viviendas, garajes y trasteros, en el marco del Plan de Vivienda Protegida para los ciudadanos del municipio.

Se convocó Concurso Público de Adjudicación de Obras con un presupuesto base de licitación de 4.324.918,99. Las obras fueron adjudicadas a ACCIONA Infraestructuras, S.A, firmándose el contrato el 17 de octubre de 2014 por un importe global de 3.618.535,64, con una baja del 16,33%.

El Estudio de Detalle, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución se ha redactado por el personal técnico de la Empresa Municipal con apoyo de las asistencias técnicas necesarias. Asimismo, la dirección facultativa de la obra está siendo gestionada por nuestro propio personal.

Se han formalizado los contratos privados de compraventa ingresando la sociedad los correspondientes anticipos a cuenta. En la actualidad, la promoción se encuentra cubierta al 50%.

Al final del ejercicio 2015, se estudiará a través de las entidades financieras la financiación a los compradores con el fin de garantizar la posterior subrogación, orientando la operación a corto plazo sin que conlleve endeudamiento para la Empresa Municipal.

El volumen de actividad del ejercicio 2014 ha sido el siguiente:

1.	Certificaciones de Obra	248.482,73
2.	Control de Calidad	5.257,15
3.	Coordinación Seguridad y Salud	1.043,92
4.	ICIO Obras Construcción	47.085,14
5.	Tasa Licencia Actividad Garaje	5.548,02
6.	Tasas BOCM Concurso de Obras	1.423,31
7.	Seguro Resp. Civil Obras	1.698,40
8.	Visado Proy.Ejecución y DF	3.590,69
9.	Responsabilidad Civil Arquitectos	8.382,36

10. Tasación Parcela Z.01.05-2	2.500,00
11. Asist. Proyecto Ejecución e Instalaciones	34.695,97

Total Gastos Activados del Periodo **359.707,69**

Además de los gastos desglosados, esta actividad requiere de recursos de la estructura de la empresa estimados en el 50%, gastos que se encuentran integrados en el resto de partidas contables de la sociedad como gastos de personal, mantenimiento sede social, etc.

En el capítulo de ingresos, y luciendo en la contabilidad como anticipos a cuenta de ventas futuras, la Empresa Municipal ha ingresado a 31 de diciembre de 2014 la cantidad de 425.792,99 €.

EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES

1. EDIFICIO DE APARTAMENTOS TUTELADOS Y CENTRO DE ATENCIÓN PARA MAYORES Y PERSONAS CON ALGUNA DISCAPACIDAD

Este equipamiento representó una valoración, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, 3.583.040 €. El 18 de enero de 2006, se formalizó, ante notario, el acta de entrega del edificio a la Empresa Municipal.

El 17 de julio de 2006 se firmó un convenio de cesión de uso, gestión, explotación y conservación del edificio entre la EMSV, titular del edificio, y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes con un plazo de validez inicial de 25 años. Así pues, durante el ejercicio 2012, el edificio ha sido explotado y gestionado por el Ayuntamiento.

Desde el punto de vista económico, todos los gastos asociados al inmueble, incluyendo el IBI y los demás tributos municipales que recaen sobre el titular del inmueble, han sido trasladados al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para su asunción, en virtud del clausulado del convenio de cesión descrito anteriormente, no realizando ningún apunte contable en 2014.

Asimismo, la Empresa Municipal no recibe ningún ingreso del Ayuntamiento por la cesión del citado inmueble.

Durante 2014, como en años precedentes y en virtud del convenio de cesión, la Empresa Municipal sigue las incidencias del edificio con la supervisión de posibles deficiencias de funcionamiento.

2. ESCUELA DE MUSICA Y DANZA

Las obras de construcción del edificio para Escuela de Música y Danza fueron iniciadas el 23 de junio de 2005 y el 7 de junio de 2007 se firmó el acta de recepción de obras.

Debido al uso exclusivamente dotacional del edificio destinado a Escuela de Música y Danza resultaba precisa la constante intervención de distintos departamentos municipales, lo que aconsejaba la cesión en uso del inmueble por parte de la Empresa Municipal al Ayuntamiento. Por ello, con fecha 8 de septiembre de 2008, se firmó un convenio de cesión de uso, gestión, explotación y conservación del edificio entre la Empresa Municipal, titular del edificio, y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes con un plazo de validez inicial de 25 años.

Las condiciones establecidas en el convenio, cuyo objeto como se ha dicho es la cesión gratuita del uso del inmueble por parte de la Empresa Municipal al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, para que éste, bien por sí o por medio de otros organismos públicos de él dependientes, o por terceros, lleve a efecto la gestión, explotación y conservación del mismo con arreglo al destino que tiene asignado de Escuela de Música y Danza, conforme a la normativa legal aplicable, son las mismas aplicadas al Edificio de Apartamentos Tutelados y Centro de Atención.

A partir de la fecha de convenio, el edificio está siendo explotado y gestionado por el Ayuntamiento, mientras la Empresa Municipal sigue las incidencias del edificio y supervisa las posibles deficiencias de funcionamiento.

Desde el punto de vista económico, todos los gastos asociados al inmueble, incluyendo el IBI y los demás tributos municipales que recaen sobre el titular del inmueble, son trasladados al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para su asunción, en virtud del clausulado del convenio de cesión, no realizando ningún apunte contable en 2014.

ENCOMIENDAS DE GESTIÓN

1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

La Empresa Municipal, en el ejercicio 2014, sigue desarrollando trabajos de apoyo y asistencia, dentro del Programa de Gestión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes, que le fueron encomendados por dicho Ayuntamiento, con fecha 25 de junio de 2002.

Una vez obtenido el informe Ambiental Previo emitido por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se ha dado continuidad a los trabajos de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Se ha actualizado el documento del avance y en julio de 2014 se obtuvo el Informe de Impacto Territorial emitido por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

En la actualidad se posee el documento aprobación inicial y está abierto el periodo de información pública.

Los gastos asociados a esta encomienda han sido 120.298,20 €, no habiéndose facturado al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ninguna cantidad por este concepto.

SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

A continuación se pasa a detallar, las cifras económicas de los Balances de la sociedad:

1. CUENTA DE RESULTADOS

Gastos

La suma de Operaciones Continuas asciende a 2.341.980,46 en el ejercicio objeto del informe. Este es el gasto total por todos los conceptos de la sociedad que se divide en Aprovisionamientos, Gastos de personal, Otros Gastos de Explotación, Amortizaciones del inmovilizado y Gastos excepcionales.

Al igual que todos los años, se han realizado las correspondientes amortizaciones de Inversiones Inmobiliarias que ascienden a 720.777,86.

La suma total de Gastos de Explotación asciende a 1.966.423,51.

La partida de Gastos Financieros asciende a 267.094,75, debido al pago de intereses para la financiación de las obras que permanecen en el Inmovilizado de la sociedad.

Ingresos

Los ingresos totales de la sociedad en 2014 ascendieron a 2.449.324,81 dividiéndose en las siguientes partidas:

El importe neto de la cifra de negocios es 1.382.276,77, principalmente por los ingresos por arrendamientos de bienes inmuebles de la Sociedad.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2014



La cifra de "Variación de Existencias de productos terminados y en curso de fabricación" es 359.707,69.

La cifra de "Otros ingresos de explotación" llega a 413.356,14. Esto se debe a ingresos por servicios diversos y subvenciones a la explotación, es decir, subsidiaciones de capital e intereses financieros.

Se han imputado subvenciones a resultados del ejercicio por importe 46.043,73, que corresponden a la subvención recibida por la construcción de las viviendas en "La Hoya".

La suma total de ingresos de explotación asciende a 2.201.544,41, teniendo un resultado de explotación de 235.120,90.

La partida de Ingresos Financieros asciende a 139.587,24, ingresos procedentes de inversiones en productos financieros de rentabilidad fija y bajo riesgo. El resultado financiero fue -127.507,51.

2. BALANCE DE SITUACIÓN

El Activo ha pasado de 34.238.004,09 en 2013 a 33.201.027,17 en 2014.

El Inmovilizado Material presenta una cifra de 585.185,21. Representa el coste de la sede social de la EMSV más instalaciones técnicas y otro inmovilizado material entre los que se encuentra el mobiliario, equipos para procesos de información, etc junto con sus correspondientes amortizaciones.

Las Inversiones Inmobiliarias han bajado su valor, debido a su amortización acumulada, representando 21.049.268,64. Son todos aquellos inmuebles que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, actuales o en el futuro y que no sean para utilizarlos en la producción. En este epígrafe están incluidos todos los inmuebles de la sociedad de los que espera obtener un rendimiento por alquiler u otros conceptos (106 VPP en arrendamiento en la parcela 49 de Dehesa Vieja, 118 VPP en arrendamiento para jóvenes en "La Hoya", Apartamentos Tutelados y Escuela de Música y Danza).

El Activo corriente, suma el importe de 11.330.976,28, siendo el importe de 2013, 11.632.463,00. Esto es debido a la baja de Inversiones Financieras a Corto Plazo y a una leve disminución de Deudores comerciales a corto plazo. Hay que indicar que la variación de existencias neta ha sido positiva, por la activación de los gastos en la construcción de 42 viviendas en c/ Caño Gordo, 4.

Además, en este epígrafe, se incluyen también efectivo y activos líquidos que han aumentado su valor.

En el Pasivo, los Acreedores comerciales a corto plazo han aumentado fundamentalmente por las certificaciones de obra y anticipos a cuenta de la promoción de viviendas en marcha. Las deudas a largo plazo con entidades de crédito disminuyen por la amortización de los préstamos que financiaron obras pasadas.

Los Fondos Propios representan una cifra de 15.006.408,68. La diferencia con el ejercicio anterior se debe a la entrega al Ayuntamiento, en 2014, del dividendo con cargo a reservas voluntarias por importe de 1.250.000,00 y al resultado del ejercicio.

El Pasivo No Corriente presenta una cifra de 12.002.216,46, las más importantes son:

- En Provisiones para Riesgos y Gastos, 347.444,54, provisiones por responsabilidades en las actividades de la sociedad.
- Deudas a largo plazo, 11.641.224,98, representa las deudas con las entidades financieras por la financiación de obras cuyo vencimiento es superior al año y fianzas y avales recibidos por el alquiler de inmuebles.
- Pasivo por Impuesto Diferido 13.546,94.

El Pasivo Corriente presenta una cifra de 1.670.698,72, las más importantes son:

- Deudas a corto plazo, 360.702,13, representa las deudas con las entidades de crédito por la financiación obras pasadas y retenciones a contratistas que vencen en el próximo ejercicio.
- Acreedores comerciales a corto plazo, 1.309.996,59, incluyendo acreedores varios por prestación de servicios, anticipos a cuenta por la compra de viviendas y deudas con Administraciones Públicas.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Se presenta a continuación las previsiones de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, para el ejercicio 2015, como un conjunto coordinado que nos permitan establecer por anticipado los objetivos de la Empresa para el ámbito temporal citado.

Se explican a continuación las grandes líneas de la Evolución Previsible para el ejercicio económico 2015:

PROMOCIONES INMOBILIARIAS

1. 118 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER PARA JOVENES EN LA PARCELA "LA HOYA"

El edificio de viviendas seguirá siendo arrendado a sus inquilinos y la renta estimada para 2015 a ingresar por los 118 adjudicatarios, representará unos ingresos para la Empresa Municipal de 525.833,53.

La EMSV seguirá gestionando y administrando la comunidad atendiendo todos los gastos para el mantenimiento y conservación del edificio, así como los gastos por suministros, seguros, etc.

2. CONSORCIO URBANISTICO DEHESA VIEJA

Parcela 49: 106 VPP en arrendamiento (53 con opción a compra y 53 sin opción a compra)

53 VPPA sin opción a compra c/ Jose Hierro, 2

Por mantenimiento y conservación de estas viviendas se estima un gasto de 32.507,76 € y por suministros de agua, electricidad, etc 15.066,50 €. En concepto de conserjería y limpieza de urbanización y garajes el importe será de 9.770 €. En concepto de impuestos, tasas y vado de garaje de viviendas, locales y garajes, la cifra asciende a 16.979,68 €.

En el capítulo de Ingresos, se prevé que en la anualidad 2015 se perciba una renta por el alquiler de las 53 VPPA sin opción a compra un total de 300.034,50 €.

En concepto de cuotas por gastos comunitarios, el importe percibido será 41.052,60 €.

Por último, y en relación a la financiación, en 2015 se amortizará capital de aquellos prestamos vinculados a las viviendas en alquiler sin opción a compra, por un importe de 168.033 €. Además, se prevén gastos por intereses de deudas por importe de 34.215 €.

53 VPPA con opción a compra c/ Jose Hierro, 2

Según la calificación definitiva, en agosto de 2015, se debe ofrecer a los 53 adjudicatarios de las viviendas con opción a compra la posibilidad de ejercitar el derecho a compra. Por las estimaciones oportunas, se prevé que aproximadamente un 50% de los inquilinos ejercitarán la opción de compra por lo que se venderán unas 27 viviendas. Se ofrecerán al precio del módulo de venta para VPPB por lo que se esperan unos ingresos de 3.379.921,74 €. Previamente habrán abonado unos anticipos a cuenta imputables al ejercicio de 87.194,28 €. Aquellos adjudicatarios que no ejerzan la opción a compra se les

ofrecerá permanecer en las viviendas mediante un contrato de arrendamiento al precio de alquiler vigente para vivienda pública. Antes de su enajenación y posteriormente aquellas viviendas que permanezcan en alquiler soportarán los gastos siguientes:

Por mantenimiento y conservación de estas viviendas se estima un gasto de 26.987,58 € y por suministros de agua, electricidad, etc 12.508,03 €. En concepto de conserjería y limpieza de urbanización y garajes el importe será de 8.110,93 €. En concepto de impuestos, tasas y vado de garaje de viviendas, locales y garajes, imputable a la opción a compra la cifra asciende a 16.979,68 €.

Por el alquiler de las 53 VPPA con opción a compra antes de agosto de 2015 y de las viviendas que queden en posesión de la EMSV a partir de esa fecha, se espera unos ingresos de 139.194,28 €.

En concepto de cuotas por gastos comunitarios, el importe percibido será 20.516,04 €.

Por último, y en relación a la financiación de las viviendas con opción a compra, la Empresa Municipal cancelará los préstamos hipotecarios que gravan las viviendas vendidas por lo que desembolsará la cantidad de 1.758.333,16 €. Asimismo, amortizará capital de aquellos préstamos vinculados a las viviendas que permanezcan en los activos de la sociedad, por un importe de 22.649 €. Además, se prevén gastos por intereses de deudas por importe de 86.202 €. La subvención recibida, en concepto de subsidiación de intereses, ascenderá a 45.610.

7 Locales Comerciales y Plazas de Garaje en Arrendamiento c/ Jose Hierro, 2

La sociedad es propietaria de 7 locales comerciales con una superficie total de 915,47 m², totalmente en explotación, percibiendo por el alquiler de los mismos, 162.844,35 €. Además, existen plazas de garaje del inmueble alquiladas a los inquilinos de las viviendas, que rentarán 1.624,45.

Parcela 50: 3 Locales comerciales y 45 plazas de garaje

Se percibirán rentas de alquiler por los locales comerciales, 66.613,56. El resto de plazas de garaje siguen disponibles para su venta o alquiler.

3. TEMPRANALES

Se espera licitar la venta de 5 plazas de garaje propiedad de la EMSV.

4. 42 VPPL, GARAJES Y TRASTEROS C/ CAÑO GORDO, 4 (PILAR DE ABAJO)

Una vez iniciadas las obras se formalizarán la totalidad de los contratos privados de compraventa, ingresando la sociedad los correspondientes recibos mensuales en concepto de anticipos a cuenta, estimados en 413.883,36 €.

Los gastos, previstos en 2015, asociados a las obras de la parcela Z.01.05-2 "Pilar de Abajo" serán los siguientes:

Coste Certificaciones de Obra 2.171.121,38.
Dirección Facultativa Obras 28.800,00.
Control de Calidad Obras 24.296,24.
Seguridad y Salud 6.720.
Seguros
En Garantía Decenal 10.774,22.
En Responsabilidad Civil del Promotor, 21.711,21.

Para el desarrollo de las obras en 2015 no será necesaria la disposición de financiación ajena siendo pagada con recursos propios de la sociedad y generados en el propio ejercicio de su actividad. A finales de 2015 se realizará el estudio de la financiación a los

compradores con el fin de garantizar la posterior subrogación, orientando la operación a corto plazo sin que conlleve endeudamiento para la sociedad.

EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES

1. EDIFICIO DE APARTAMENTOS TUTELADOS Y CENTRO DE ATENCIÓN PARA MAYORES

La Empresa Municipal, en virtud del convenio de cesión y explotación firmado con el Ayuntamiento, realizará la supervisión del buen funcionamiento y posibles incidencias del edificio.

2. ESCUELA DE MUSICA Y DANZA

Como ocurre con el anterior equipamiento municipal y en virtud del convenio, realizará la supervisión del buen funcionamiento y posibles incidencias del edificio.

ENCOMIENDAS DE GESTIÓN

1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

La Empresa Municipal, en el ejercicio 2015, continuará desarrollando trabajos de apoyo y asistencia, dentro del Programa de Gestión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes. Como resultado de los trabajos desarrollados y una vez finalizado el plazo de alegaciones al Documento de Aprobación Inicial se contestarán a dichas alegaciones y se elaborará el Documento de Aprobación Provisional. Por el desarrollo de esta encomienda, se prevé para el ejercicio 2015, unos gastos de 121.975 €.

2. UNIDAD DE ACTUACIÓN W EN EL ÁREA DE LA CHORINA

En el ámbito denominado "La Chorina", y mediante encomienda de gestión del Ayuntamiento, se prevé el desarrollo de una promoción de viviendas en régimen de alquiler. Se han mantenido reuniones con la Cámara Agraria, titular de parte de los terrenos, para llegar a un acuerdo y proceder al inicio de la actuación. Han sido desarrollados por parte de los Servicios Técnicos de la Empresa borradores del Estudio de Detalle y de Proyecto Básico correspondientes, previos al desarrollo de la promoción, condicionada a la obtención de financiación.

3. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO EN LA CALLE ORENSE, 13 Y 17

En base a los acuerdos adoptados en la sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de 18 de julio de 2013, por parte de la Empresa Municipal se va a proceder al desarrollo de una promoción de viviendas en régimen de alquiler en las citadas parcelas. Para ello, se realizarán los Estudios de Detalle y Proyectos necesarios estimados en 40.000 €.

OTROS PROYECTOS

Si bien todos los proyectos citados anteriormente van a ser los más relevantes en la actividad de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda durante el próximo ejercicio económico 2015, la Empresa Municipal podrá realizar todas aquellas gestiones y actividades por sí misma, o a través de encomienda o encargo municipal, que el municipio demande en el área de edificación, urbanismo, administración del patrimonio edificado y suelo y prestación de servicios.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN

Los miembros del Consejo de Administración han formulado en su reunión del día 30 de abril de 2015 las Cuentas Anuales, Memoria y el Informe de Gestión de la Sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A., en 50 hojas, visadas por un Consejero y firmadas en esta última por todos los Señores Consejeros.

En San Sebastián de los Reyes, a treinta de abril de dos mil quince.

Consejo de Administración:

 D. Manuel Ángel Fernández Mateo Presidente	 D. Enrique Seoane Horcajada Secretario No Consejero
 D. Raúl Terrón Fernández Consejero Delegado	 D. Víctor Matías Sánchez Consejero
 D. Francisco Sánchez Rico Consejero	 D. Ismael García Ruiz Consejero
 D. Narciso Romero Morro Consejero	 D. Pablo Ferrero Moll Consejero
 D. Fernando Fernández Molina Consejero	



Audiservicios Auditores Consultores, S.L.

C/. Ferraz, 4 (Local) - 28008 MADRID (España)
Tfnos. +34 91 547 82 01/02 Fax: +34 91 559 18 67
e-mail: audiservicios@audiservicios.com

INFORME DE AUDITORIA

* * * * *

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A.

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2014**

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único

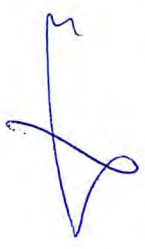
EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A.

Hemos auditado las Cuentas Anuales adjuntas de la Sociedad **EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A. (la Sociedad de ahora en adelante)** que comprenden el Balance al 31 de diciembre de 2014, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son los responsables 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, que se identifica en la nota 2.a de la memoria adjunta. Y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor



Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos

de auditoría adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad **EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A.** al 31 de diciembre de 2014, así como de los resultados de sus operaciones, y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El Informe de Gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado Informe de Gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del Informe de Gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

Madrid, 4 de mayo de 2015



Fdo. Fernando Lesmes Sánchez
AUDISERVICIOS AUDITORES CONSULTORES, S.L.
Inscrita en el ROAC con el nº S1437