

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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017**

CUENTAS ANUALES

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

Período anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

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	
		2017	2016			2017	2016
A) ACTIVO NO CORRIENTE		21.056.574,02	21.741.736,39	A) PATRIMONIO NETO		21.820.942,10	21.861.660,66
I. Inmovilizado intangible				A.1) Fondos propios		17.681.150,66	17.675.044,34
5. Aplicaciones informáticas	4,7	5.904,59	3.408,16	I. Capital	11	360.607,26	360.607,26
II. Inmovilizado material				1. Capital escriturado		360.607,26	360.607,26
1. Terrenos y construcciones	4,5	575.239,50	601.171,94	III. Reservas			
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		565.404,39	585.854,61	1. Reserva legal	11	17.314.437,08	14.828.262,60
III. Inversiones Inmobiliarias				1. Otras reservas		72.121,45	72.121,45
1. Terrenos	4,6	17.998.918,08	18.646.582,61	V. Resultado de Ejercicios Anteriores			
2. Construcciones		3.002.246,67	3.002.246,67	VII. Resultado del ejercicio	3	17.242.315,63	14.756.141,15
V. Inversiones financieras a largo plazo				VIII. Dividendo a Cuenta		0,00	0,00
1. Instrumentos de patrimonio	4,8	2.476.450,92	2.490.439,56	A.2) Ajustes por cambios de valor		6.106,32	2.486.174,48
5. Otros activos financieros		56.576,79	75.435,72	III. Ingresos a distribuir en varios ejercicios		0,00	0,00
VI. Activos por Impuesto Diferido				A.3) Subvenciones donaciones y legados recibidos	4,11	3.115.947,72	3.116.728,87
1. Activos por Impuesto Diferido	13	60,93	134,12	B) PASIVO NO CORRIENTE			
B) ACTIVO CORRIENTE		8.293.770,19	9.122.347,34	I. Provisiones a largo plazo			
III. Existencias				4. Otras provisiones	4,12	0,00	345.541,38
1. Comerciales	4,9	393.629,76	786.612,75	II. Deudas a largo plazo			
3. Productos en curso		0,00	127.412,36	2. Deudas con entidades de crédito	4,12	7.078.635,08	7.466.496,16
4. Productos terminados		392.528,07	654.446,39	5. Otros pasivos financieros		6.786.325,27	7.197.593,02
6. Anticipos		1.101,69	4.754,00	V. Pasivos por impuesto diferido	4,12,13	12.464,15	12.604,62
III. Deudores comerciales y otras deudas a cobrar				C) PASIVO CORRIENTE			
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	4,8	76.076,08	64.239,79	III. Deudas a corto plazo			
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	14	8.994,26	16.052,89	2. Deudas con entidades de crédito	4,12	438.302,88	1.177.780,91
3. Deudores varios		0,00	0,00	5. Otros pasivos financieros			
4. Personal		24.366,18	15.186,60	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar			
6. Otros créditos con Administraciones Públicas	13	42.715,64	33.000,30	3. Acreedores varios		417.641,38	413.616,59
V. Inversiones financieras a corto plazo				4. Remuneraciones pendientes de pago		417.131,38	406.219,56
3. Valores representativos de deuda	4,8	324.639,00	2.166.568,26	5. Pasivos por Impuesto Corriente	4,12	510,00	7.397,03
5. Otros activos financieros		2.684,76	22.287,27	6. Otras deudas con administraciones públicas		20.661,50	764.164,32
VI. Periodificaciones a Corto Plazo				7. Anticipos de clientes		4.417,63	36.294,52
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes				TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		29.350.344,21	30.864.083,73
1. Tesorería	4,8,10	7.474.878,45	6.080.454,96				
		7.474.878,45	6.080.454,96				

**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 2016 y 2017
(Expresadas en Euros)**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2017	31/12/2016
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	4,15,18	1.769.229,56	9.921.427,60
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles		1.659.229,06	9.921.427,60
b) Prestaciones de servicios		110.000,50	0,00
2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso	15	-389.330,68	-4.263.969,47
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	4,15	-133.829,74	-1.753.670,85
a) Consumo de mercaderías		0,00	-1.725.287,57
c) Trabajos realizados por otras empresas		-133.829,74	-28.383,28
5. Otros ingresos de explotación	15	297.744,10	207.216,03
a) Ingresos accesorios y gestión corriente		97.189,66	0,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado		200.554,44	207.216,03
6. Gastos de personal	15	-349.434,98	-363.780,61
a) Sueldos y salarios y asimilados		-271.180,91	-281.116,62
b) Cargas sociales		-78.254,07	-82.663,99
7. Otros gastos de explotación	15	-371.605,13	-508.608,73
a) Servicios exteriores		-220.213,50	-292.820,06
b) Tributos		-129.736,11	-202.712,69
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales		-21.655,52	-13.075,98
8. Amortización del inmovilizado	4,5,6,7	-677.730,96	-682.303,55
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros	4,11,15	46.824,88	47.657,68
10. Excesos de provisiones		23.612,22	13.015,38
11. Otros Resultados	15	-39.725,55	7.708,05
A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		175.753,72	2.624.691,53
12. Ingresos financieros		5.196,22	21.495,94
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.		5.196,22	21.495,94
13. Gastos financieros		-174.671,38	-153.718,03
b) Por deudas con terceros		-174.671,38	-153.718,03
A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)		-169.475,16	-132.222,09
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		6.278,56	2.492.469,44
17. Impuesto sobre beneficios	4,13	-172,24	-6.294,96
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)		6.106,32	2.486.174,48
A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)	3	6.106,32	2.486.174,48

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 2016 y 2017
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		Notas de la memoria	31/12/2017	31/12/2016
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		3	6.106,32	2.486.174,48
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)			6.106,32	2.486.174,48

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 2016 y 2017

(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 2016		360.607,26	72.121,45	14.756.141,15	-182.461,18	1.537.087,74	0,00	3.118.342,82	1.115.931,18	20.777.770,42
I Total ingresos y gastos reconocidos		0,00	0,00	0,00	0,00	2.486.174,48	0,00	0,00	0,00	2.486.174,48
II Operaciones con socios y propietarios		0,00	0,00	0,00	182.461,18	-1.537.087,74	0,00	0,00	0,00	-1.354.626,56
III Otras variaciones del patrimonio neto		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.613,95	-46.043,73	-47.657,68
D. SALDO AJUSTADO, 31 DE DICIEMBRE DE 2016		360.607,26	72.121,45	14.756.141,15	0,00	2.486.174,48	0,00	3.116.728,87	1.069.887,45	21.861.660,66
I Total ingresos y gastos reconocidos		0,00	0,00	0,00	0,00	6.106,32	0,00	0,00	0,00	6.106,32
II Operaciones con socios y propietarios		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (red.) de pat. neto de una combinación de netos		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	2.486.174,48	0,00	-2.486.174,48	0,00	-781,15	-46.043,73	-46.824,88
E. SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017		360.607,26	72.121,45	17.242.315,63	0,00	6.106,32	0,00	3.115.947,72	1.023.843,72	21.820.942,10

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

Estado de flujos de efectivo de los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2016 y 2017 (En euros)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas de la Memoria	31/12/2017	31/12/2016
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		6.278,56	2.492.469,44
2. Ajustes del resultado.		779.576,06	825.001,85
a) Amortización del inmovilizado (+)	5,6, 7	677.730,96	682.303,55
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		0,00	0,00
c) Variación de provisiones (+/-)		(21.655,52)	(13.015,38)
d) Imputación de subvenciones (-)	12	(46.824,88)	(47.657,68)
e) Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)		0,00	0,00
f) Ingresos financieros (-)		(5.196,22)	(21.495,94)
g) Gastos financieros (+)		174.671,38	153.718,03
h) Otros ingresos y gastos (+/-)		850,34	71.149,27
3. Cambios en el capital corriente.		(358.406,65)	3.093.684,46
a) Existencias (+/-)		392.982,99	4.263.229,48
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(11.836,29)	69.904,57
c) Otros activos corrientes (+/-)		(75,32)	(3.776,65)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(743.502,82)	(1.313.082,64)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		4.024,79	77.409,70
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		0,00	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(167.769,37)	(191.804,06)
a) Pagos de intereses (-)		(170.587,00)	(149.054,47)
b) Cobros de intereses (+).		2.511,46	6.200,02
c) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		0,00	0,00
d) Otros pagos (cobros) (-/+)		306,17	(48.949,61)
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		259.678,60	6.219.351,69
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(2.313.146,84)	(5.237.546,57)
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible	7	(4.260,00)	0,00
c) Inmovilizado material	5	(2.370,42)	0,00
d) Inversiones Inmobiliarias	6	0,00	0,00
e) Otros activos financieros		(2.306.516,42)	(5.237.546,57)
7. Cobro por desinversiones (+)		4.146.260,15	8.307.127,33
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		1.833.113,31	3.069.580,76
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(698.368,42)	(2.778.813,76)
a) Otras deudas		36.549,85	8.343,77
b) Devolución y amortización de:		(412.989,11)	(2.761.642,15)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(400.355,93)	(2.754.200,97)
3. Otras deudas (+/-)		(12.633,18)	(7.441,18)
c) Otros cobros/(pagos) de financiación		(321.929,16)	(25.515,38)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	(1.354.626,56)
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)		(698.368,42)	(4.133.440,32)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)		1.394.423,49	5.155.492,13
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8, 10	6.080.454,96	924.962,83
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.474.878,45	6.080.454,96

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2017



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

**Memoria del ejercicio anual
cerrado a 31 de diciembre de 2017
(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. Andrés García-Caro Medina.
Secretario No Consejero: D. José Naveira González.
Consejeros: D. Ismael García Ruiz.
D. Pablo Luis de todos los Santos Jorge Herrero.
D. Rubén Holguera Gozalo.
D. Pablo Melgosa Serna.
D^a. Maria Angeles Barba Corpa.
D. Miguel Angel Martín Perdiguero.
D. Jorge García Ruiz.
D. David Pino Gozalo.

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 2017, 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 2016 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 13 de junio de 2017, sin modificación alguna respecto a las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración.

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 explotación del parque inmobiliario propiedad de la sociedad sito en c/ Caño Gordo, 5, José Hierro, 2 y promociones urbanísticas venideras.

c) Comparación de la información

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2017 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 2016.

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	6.106,32
Propuesta de distribución:	
Reserva legal	0,00
Otras Reservas (Voluntarias)	6.106,32
A Compensar Resultados Negativos Ej. Anteriores	0,00
Dividendo Activo a Pagar	0,00
Total distribución:	6.106,32

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 2017 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.

Quando 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.

Quando 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

Este epígrafe comprende productos terminados para su venta, valorados a su coste de producción, que incluye todos los costes externos afectos directamente a cada promoción.

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

Estos productos son:

1. 34 plazas de garaje en la promoción c/ Margarita Salas, 1 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 2017 se han estudiado las posibles 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 y se ha decidido no dotar ninguna provisión por responsabilidades.

A 31 de diciembre de 2017, se han dado de baja todas las provisiones para riesgos y gastos que estaban activas, por la resolución de las demandas.



Con fecha 04/04/2017 el Tribunal Superior de Justicia-Sala Contencioso Administrativo Sección 9ª declaró firme la Sentencia relativa al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados derivado de la condición resolutoria a favor del Ayuntamiento para construir vivienda pública en las parcelas A2-1A, A2-1B, A2-2A y A2-2B de Tempranales. Con fecha 24/05/2017, se recibió liquidación para la ejecución de la Resolución Judicial del Tribunal Superior de Justicia para abonar la deuda tributaria por un importe total de 409.582,21 euros (321.885,07 euros de Cuota más 87.697,14 euros de intereses de demora). El 30/06/2017 se realizó el abono de la deuda tributaria a favor de la Oficina Liquidadora de San Sebastián de los Reyes mediante cargo en cuenta titularidad de la Empresa Municipal. Cuando se tuvo conocimiento de la totalidad de la deuda, se ajustó la provisión y posteriormente se dio de baja con el pago de la deuda.

Con fecha 23/12/2016 se inició Procedimiento Monitorio por el que Técnicas y Proyectos, S.A. reclamaba el cobro de una factura por importe de 21.780 euros más 1.832,22 euros de intereses de demora procediendo a provisionar la cantidad de 23.612,22 euros. El 27/11/2017 se firma acuerdo extrajudicial con el fin de evitar la continuación del proceso judicial iniciado liquidando la deuda por el principal (18.000,00 euros) más el IVA (3.780 euros) mediante emisión de la correspondiente factura y no reclamándose nada más por el presente procedimiento. El

13/12/2017 se recibe la factura y se procede a su abono mediante transferencia bancaria, dándose de baja la provisión realizada.

La provisión por deterioro de créditos de operaciones comerciales asciende a un importe de 100.733,87 euros.

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 172,24 euros.

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 2017, la partida Ingresos a distribuir en varios ejercicios ha sufrido una disminución de 781,15 euros debido a la venta de una plaza de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 Parcela 50 "Dehesa Vieja".

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 y Arrendamientos de Inmuebles

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, como así lo indica el objeto social en los Estatutos, se encuentra el alquiler de bienes inmuebles por lo que en el presente epígrafe

también se registran los ingresos procedentes de arrendamientos de bienes inmuebles e ingresos accesorios a los alquileres como cuotas por mantenimiento de la comunidad cuando la sociedad actúa como administrador de la finca.

En el ejercicio 2017, se han vendido mediante escritura pública de compraventa 2 viviendas en la c/ Caño Gordo, 4, quedando registrado en la cuenta de Ingresos un importe por ventas de inmuebles de 395.522,70 euros.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2016 y 2017 han sido los siguientes:

2016	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTALES
COSTE			
Saldo inicial	681.674,03	253.206,74	934.880,77
Adiciones por compras nuevas	0,00	1.945,33	1.945,33
Altas por traspaso	85.330,75	0,00	85.330,75
Saldo final	767.004,78	255.152,07	1.022.156,85
AMORTIZACIONES			
Saldo inicial	(160.699,95)	(227.116,68)	(387.816,63)
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(12.718,06)	(33.168,28)
Saldo final	(181.150,17)	(239.834,74)	(420.984,91)
VALOR NETO CONTABLE			
Saldo inicial	520.974,08	26.090,06	547.064,14
Saldo final	585.854,61	15.317,33	601.171,94

2017	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTALES
COSTE			
Saldo inicial	767.004,78	255.152,07	1.022.156,85
Adiciones por compras nuevas	0,00	2.370,42	2.370,42
Altas por traspaso	0,00	0,00	0,00
Saldo final	767.004,78	257.522,49	1.024.527,27
AMORTIZACIONES			
Saldo inicial	(181.150,17)	(239.834,74)	(420.984,91)
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(7.852,64)	(28.302,86)
Saldo final	(201.600,39)	(247.687,38)	(449.287,77)
VALOR NETO CONTABLE			
Saldo inicial	585.854,61	15.317,33	601.171,94
Saldo final	565.404,39	9.835,11	575.239,50

Dentro del epígrafe de "Terrenos y Construcciones" se incluye el terreno y el coste de construcción de los inmuebles destinados a uso propio como las propias oficinas de la empresa que sirven de Sede Social con sus 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 y otras instalaciones.

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 2017				
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 2017	Ejercicio 2016
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	201.331,61	201.331,61
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	85.330,75	85.330,75
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 2017 y que todavía continúan en uso ascienden a un importe 201.331,61 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 2016 y 2017 han sido los siguientes:

2016	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	TOTALES
COSTE				
Saldo inicial	3.087.577,42	21.865.888,47	0,00	24.953.465,89
Adiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Traspasos	-85.330,75	0,00	0,00	-85.330,75
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	3.002.246,67	21.865.888,47	0,00	24.868.135,14
AMORTIZACIONES				
Saldo inicial	0,00	(5.573.888,00)	0,00	(5.573.888,00)
Adiciones	0,00	(647.664,53)	0,00	(647.664,53)
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	0,00	(6.221.552,53)	0,00	(6.221.552,53)
VALOR NETO CONTABLE				
Saldo inicial	3.087.577,42	16.292.000,47	0,00	19.379.577,89
Saldo final	3.002.246,67	15.644.335,94	0,00	18.646.582,61

2017	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	TOTALES
COSTE				
Saldo inicial	3.002.246,67	21.865.888,47	0,00	24.868.135,14
Adiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	3.002.246,67	21.865.888,47	0,00	24.868.135,14
AMORTIZACIONES				
Saldo inicial	0,00	(6.221.552,53)	0,00	(6.221.552,53)
Adiciones	0,00	(647.664,53)	0,00	(647.664,53)
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	0,00	(6.869.217,06)	0,00	(6.869.217,06)
VALOR NETO CONTABLE				
Saldo inicial	3.002.246,67	15.644.335,94	0,00	18.646.582,61
Saldo final	3.002.246,67	14.996.671,41	0,00	17.998.918,08

Dentro del epígrafe de Terrenos se incluye el valor de los terrenos de las promociones terminadas de viviendas en alquiler en c/ Caño Gordo, 5 "La Hoya" y en c/ Jose Hierro, 2 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, incluyendo en el edificio de la c/ Jose Hierro, 2, 7 locales comerciales alquilados y 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler, estando 9 plazas alquiladas a 31 de diciembre. Además, existen 3 locales comerciales y 8 plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1, parcela 50 "Dehesa Vieja" y 1 local comercial en c/ Acacias, 6 A alquilados a 31 de diciembre.

En cuanto a las amortizaciones, se ha procedido a amortizar los importes correspondientes al ejercicio anual por importe de 647.664,53 euros.

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 2017				
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 2017	Ejercicio 2016
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	200.554,44	207.216,03
Inversiones Inmobiliarias:		
- Valor neto de la construcción	14.996.671,41	15.644.335,94
- Valor del terreno	3.002.246,67	3.002.246,67
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 2017 y 2016 son los siguientes:

	2017	2016
Ingresos:		
Ingresos por alquileres	1.246.406,36	1.211.052,23
Ingresos por subvenciones	101.864,01	113.089,99
Ingresos por cuotas de comunidad	156.971,08	168.736,73
Gastos y Provisiones:		
Gastos financieros por intereses de deudas	-127.893,33	-153.718,03
Dotaciones a la amortización	-647.664,53	-647.664,53
Provision Deterioro Op. Comerciales	-85.547,27	-63.891,75
Tributos Municipales	-97.784,37	-98.511,73
I.A.E. Alquiler Viviendas	-29.638,24	-73.275,10
I.A.E. Alquiler Locales	-2.313,50	-13.687,02
Otros costes de explotación	-199.302,89	-200.020,20
Resultado	315.097,32	242.110,59

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2016 y 2017 han sido los siguientes:

2016	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste		
Saldo inicial	13.388,25	13.388,25
Adiciones	2.743,15	2.743,15
Saldo final	16.131,40	16.131,40
Amortizaciones		
Saldo inicial	(11.252,50)	(11.252,50)
Adiciones	(1.470,74)	(1.470,74)
Saldo final	(12.723,24)	(12.723,24)
Valor neto contable		
Saldo inicial	2.135,75	2.135,75
Saldo final	3.408,16	3.408,16

2017	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste		
Saldo inicial	16.131,40	16.131,40
Adiciones	4.260,00	4.260,00
Saldo final	20.391,40	20.391,40
Amortizaciones		
Saldo inicial	(12.723,24)	(12.723,24)
Adiciones	(1.763,57)	(1.763,57)
Saldo final	(14.486,81)	(14.486,81)
Valor neto contable		
Saldo inicial	3.408,16	3.408,16
Saldo final	5.904,59	5.904,59

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 detallados a continuación cumplen los siguientes requisitos que se indican en la normativa contable:

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016
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	11.038,25	11.038,25
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 2017				
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 2016 y 2017 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
	2016	2016	2016	2016
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	75.435,72	0,00	0,00	75.435,72
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	2.415.003,84	2.415.003,84
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	75.435,72	0,00	2.415.003,84	2.490.439,56
En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2017	2017	2017	2017
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	56.576,79	0,00	0,00	56.576,79
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	2.419.874,13	2.419.874,13
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	56.576,79	0,00	2.419.874,13	2.476.450,92

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 la categoría de Otros a 31 de diciembre de 2017 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, así como Imposiciones a Plazo Fijo cuyo vencimiento es superior a los 12 meses.

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2016	2016	2016	2016
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	2.144.280,99	2.144.280,99
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	22.287,27	6.169.166,33	6.191.453,60
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	22.287,27	8.313.447,32	8.335.734,59
En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2017	2017	2017	2017
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	321.954,24	321.954,24
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	2.684,76	7.575.501,43	7.578.186,19
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	0,00
TOTAL	0,00	2.684,76	7.897.455,67	7.900.140,43

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
	2016	2016	2016	2016
Activos financieros no corrientes				
Instrumentos de Patrimonio	75.435,72	0,00	0,00	75.435,72
Imposiciones a Largo Plazo	0,00	0,00	2.300.000,00	2.300.000,00
Fianzas constituidas a largo plazo	0,00	0,00	115.003,84	115.003,84
TOTAL	75.435,72	0,00	2.415.003,84	2.490.439,56
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	64.239,79	64.239,79
Inversiones financieras a corto:				
Valores representativos de deuda	0,00	22.287,27	0,00	22.287,27
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	25,08	25,08
Imposiciones	0,00	0,00	2.144.255,91	2.144.255,91
Periodificaciones a corto	0,00	0,00	24.471,58	24.471,58
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	6.080.454,96	6.080.454,96
TOTAL	0,00	22.287,27	8.313.447,32	8.335.734,59
En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2017	2017	2017	2017
Activos financieros no corrientes				
Instrumentos de Patrimonio	56.576,79	0,00	0,00	56.576,79
Imposiciones a Largo Plazo	0,00	0,00	2.300.000,00	2.300.000,00
Fianzas constituidas a largo plazo	0,00	0,00	119.874,13	119.874,13
TOTAL	56.576,79	0,00	2.419.874,13	2.476.450,92
Activos financieros corrientes				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	76.076,08	76.076,08
Inversiones financieras a corto:				
Valores representativos de deuda	0,00	2.684,76	0,00	2.684,76
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	25,08	25,08
Imposiciones	0,00	0,00	321.929,16	321.929,16
Periodificaciones a corto	0,00	0,00	24.546,90	24.546,90
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	7.474.878,45	7.474.878,45
TOTAL	0,00	2.684,76	7.897.455,67	7.900.140,43

La Sociedad durante el ejercicio 2017 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 2017. Devengan un tipo de interés medio del 0,12%.

Asimismo, se han periodificado los gastos financieros de préstamos con entidades de crédito cuyo vencimiento es en 2017 e imputado a pérdidas y ganancias aquellos cuyo vencimiento es en 2016.

9.- EXISTENCIAS

Las existencias de la sociedad incluyen productos terminados en las promociones de viviendas con protección pública que se finalizaron y cuya finalidad es la venta. Para determinar el valor de las existencias se incluyen certificaciones de obra, imputación de honorarios de arquitectos, tasas municipales, etc.

Actualmente, las existencias de la Sociedad se componen exclusivamente de plazas de garaje:

1. 34 plazas de garaje que la sociedad posee en la c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 Dehesa Vieja, 342.528,07 euros.
2. 5 plazas de garaje en la promoción c/ Gloria Fuertes, 12 A2-1B "Tempranales" 50.000,00 euros.
3. Anticipos 1.101,69 euros.

En 2017, se han enajenado las 2 viviendas pendientes en el edificio c/ Caño Gordo, 4 por las que se han ingresado 395.522,70 euros en concepto de ventas. Como contrapartida, se dio de baja de existencias por importe de 379.587,87 euros (127.412,36 euros del suelo y 252.175,51 euros del vuelo).

Los desgloses de costes al cierre de los ejercicios 2016 y 2017 son los siguientes:

2016	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	127.412,36	0,00	0,00	127.412,36
Coste de existencias	0,00	654.446,39	4.754,00	659.200,39
Saldo Final Existencias	127.412,36	654.446,39	4.754,00	786.612,75
2017	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00
Coste de existencias	0,00	392.528,07	1.101,69	393.629,76
Saldo Final Existencias	0,00	392.528,07	1.101,69	393.629,76

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 431,60 euros y el resto a disposiciones en cuenta corriente depositadas en entidades financieras, por importe de 7.474.446,85 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 está 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. Esta 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 2017 ascienden a un importe de 17.242.315,63 euros.

Resultados de ejercicios anteriores

Con la propuesta de la distribución del resultado del ejercicio anterior que ascendió a 2.486.174,48 euros, se aprobó en Junta General su aplicación a Reservas Voluntarias.

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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

2016	Cesiones gratuitas de terrenos	Otras Construcciones	TOTALES
Saldo inicial	3.118.342,82	0,00	3.118.342,82
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	-1.613,95	0,00	-1.613,95
Saldo final	3.116.728,87	0,00	3.116.728,87

2017	Cesiones gratuitas de terrenos	Otras Construcciones	TOTALES
Saldo inicial	3.116.728,87	0,00	3.116.728,87
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	-781,15	0,00	-781,15
Saldo final	3.115.947,72	0,00	3.115.947,72

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 2017 se ha aplicado a resultados la parte correspondiente a la venta de una plaza de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 Parcela 50 "Dehesa Vieja".

Subvenciones, donaciones y legados.

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

2016	Subvenciones viviendas en alquiler	TOTALES
Saldo inicial, subvenciones	1.115.931,18	1.115.931,18
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
Saldo final	1.069.887,45	1.069.887,45

2017	Subvenciones viviendas en alquiler	TOTALES
Saldo inicial, subvenciones	1.069.887,45	1.069.887,45
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
Saldo final	1.023.843,72	1.023.843,72

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 la c/ Caño Gordo,

5 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 2016 y 2017 es la siguiente:

Pasivos financieros a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2016	2016	2016	2016
Debitos y partidas a pagar	7.197.593,02	0,00	268.903,14	7.466.496,16
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	7.197.593,02	0,00	268.903,14	7.466.496,16

Pasivos financieros a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2017	2017	2017	2017
Debitos y partidas a pagar	6.786.325,27	0,00	292.309,81	7.078.635,08
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	6.786.325,27	0,00	292.309,81	7.078.635,08

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2016	2016	2016	2016
Debitos y partidas a pagar	406.219,56	0,00	771.561,35	1.177.780,91
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	406.219,56	0,00	771.561,35	1.177.780,91

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2017	2017	2017	2017
Debitos y partidas a pagar	417.131,38	0,00	21.171,50	438.302,88
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	417.131,38	0,00	21.171,50	438.302,88

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 417.131,38 euros. En Otros, se recogen las deudas con acreedores comerciales por la actividad de la sociedad, otras deudas con administraciones públicas y otros pasivos financieros.

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
	2016	2016	2016	2016
Pasivos no corrientes				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	345.541,38	345.541,38
Deudas con entidades de crédito	7.197.593,02	0,00	0,00	7.197.593,02
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	268.903,14	268.903,14
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	12.604,62	12.604,62
TOTAL	7.197.593,02	0,00	627.049,14	7.824.642,16
Pasivos corrientes				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	406.219,56	0,00	0,00	406.219,56
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	7.397,03	7.397,03
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	764.164,32	764.164,32
TOTAL	406.219,56	0,00	771.561,35	1.177.780,91

En euros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	2017	2017	2017	2017
Pasivos no corrientes				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	6.786.325,27	0,00	0,00	6.786.325,27
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	292.309,81	292.309,81
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	12.464,15	12.464,15
TOTAL	6.786.325,27	0,00	304.773,96	7.091.099,23
Pasivos corrientes				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	417.131,38	0,00	0,00	417.131,38
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	510,00	510,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	20.661,50	20.661,50
TOTAL	417.131,38	0,00	21.171,50	438.302,88

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2017



El importe de los débitos y partidas a pagar a largo plazo al cierre del ejercicio 2017 recoge fundamentalmente:

Las deudas con entidades de crédito por préstamos promotor para financiar la construcción de viviendas ya finalizadas por importe de 6.786.325,27 euros.

Como Otros Pasivos financieros a largo, se registran las fianzas recibidas por el alquiler de viviendas, garajes y locales por 122.207,78 euros que se han depositado en el IVIMA, los avales recibidos por el arrendamiento de locales comerciales por valor de 56.011,62 euros. Por último, se registra la retención por garantía a la constructora ACCIONA por la construcción de 42 VPPL en c/ Caño Gordo, 4 por importe de 114.090,41 euros cuyo vencimiento es en agosto de 2019.

En Pasivo por Impuesto Diferido, se registra el impuesto diferido generado por las subvenciones a distribuir en varios ejercicios por importe de 12.464,15 euros.

- **Deudas con entidades de crédito.**

Las operaciones con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad al cierre del ejercicio 2017 corresponden con préstamos hipotecarios cuyo objeto son financiar las promociones destinadas para el alquiler. Las características de estas deudas son las siguientes:

2016	Garantias	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,136-1,896	406.219,56	7.197.593,02
Saldo final			406.219,56	7.197.593,02
2017	Garantias	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,028-1,753	417.131,38	6.786.325,27
Saldo final			417.131,38	6.786.325,27

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

Los vencimientos de los pasivos financieros al cierre del ejercicio 2017 para cada una de las categorías de estos pasivos son los siguientes:

Vencimientos de pasivos financieros no corrientes	2.019	2.020	2.021	2.022	Mas de cinco años	Total
Deudas con entidades de crédito	413.224,60	413.224,60	413.224,60	413.224,60	5.133.426,87	6.786.325,27
Otros pasivos financieros	114.090,41	0,00	0,00	0,00	178.219,40	292.309,81
TOTALES	527.315,01	413.224,60	413.224,60	413.224,60	5.311.646,27	7.078.635,08

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**

A continuación se detalla el importe total de pagos realizados a los proveedores en el ejercicio (distinguiendo los pagos que han excedido los límites legales de aplazamiento) así como el saldo pendiente de estos pagos que, a fecha de cierre del ejercicio, acumulan un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

Pagos realizados durante el ejercicio	Ejercicio 2017	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	1.248.937,69	100,00
Resto	0,00	0,00

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2017

Total pagos del ejercicio	1.248.937,69	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

Pagos realizados durante el ejercicio	Ejercicio 2016	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	3.575.362,22	100,00
Resto	0,00	0,00
Total pagos del ejercicio	3.575.362,22	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

No existen saldos pendientes de proveedores que superen el plazo legal máximo de pago.

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 2017 es el siguiente:

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Corriente:		
Hacienda Pública, por IRPF	0,00	8.151,91
Organismos de la Seguridad Social	1.637,08	8.091,96
Hacienda Pública por IVA	2.315,80	0,00
Hacienda Pública por Sanciones	0,00	0,00
Hacienda Pública por Imp. Sociedades	38.762,76	0,00
TOTALES	42.715,64	16.243,87
No Corriente:		
Impuesto Diferido L/P	60,93	12.464,15
TOTALES	60,93	12.464,15

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			6.106,32	0,00		0,00
Impuesto sobre sociedades	233,17	60,93	172,24	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporales:	24.373,39	31.908,01	-7.534,62			
Otros gastos no deducibles	40.875,00	0,00	40.875,00	0,00	0,00	0,00
Resultado contable ajustado			39.618,94			0,00
Base Imponible			39.618,94			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 Cta PP y GG por operaciones continuadas	6.106,32
Corrección por Impuesto de Sociedades	172,24
Total Correcciones al Resultado excluido I.Sociedades	33.340,38
Base Imponible antes compensación BI negativas	39.618,94
Bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base Imponible	39.618,94
Tipo impositivo aplicable 25%	9.904,74
Cuota íntegra positiva	9.904,74
Bonificaciones	9.805,69
Cuota íntegra ajustada positiva	99,05
Deducciones	-
Cuota líquida positiva	99,05
Retenciones/ pagos a cuenta ISS. 2017	- 39.002,28
Cuota del ejercicio	- 38.903,23
Pagos Fraccionados	-
Impuesto Diferido (Pérdida Beneficios Fiscales Ej.Anteriores)	140,47
Líquido a devolver	- 38.762,76

La cuota tributaria al ser una empresa municipal cuyo objeto social es íntegramente las actuaciones municipales en el ámbito de promoción de la vivienda con protección pública, 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 ha aplicado en el presente ejercicio por 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 38.762,76 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	134,12	0,00	134,12
Activo por Impuesto Diferido	0,00	60,93	60,93
Aplicaciones	0,00	-134,12	-134,12
Resultado contable ajustado	134,12	-73,19	60,93

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	12.604,62	0,00	12.604,62
Nuevas concesiones	0,00	0,00	0,00
Aplicación subvenciones	0,00	-140,47	-140,47
Resultado contable ajustado	12.604,62	-140,47	12.464,15

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 2016 y 2017 son:

2016	Saldos deudores	Saldos acreedores	Ingresos	Gastos
Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00
Dividendo Activo Pagado	0,00	0,00	0,00	1.354.626,56
Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	98.511,73
Saldos totales	0,00	0,00	0,00	1.453.138,29

2017	Saldos deudores	Saldos acreedores	Ingresos	Gastos
Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	97.552,17
Saldos totales	0,00	0,00	0,00	97.552,17

No han existido ingresos del ejercicio procedentes de su Accionista Único por prestación de servicios. Los gastos del periodo se corresponden con licencias, tasas y tributos tales como impuesto de bienes inmuebles, tasa de basuras, impuesto de plusvalías, paso de carruajes, etc que han ascendido a 97.552,17 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 6.968.851,84 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 venta y arrendamiento de viviendas, garajes y locales comerciales, la variación de existencias así como otros ingresos de explotación. El desglose de las mismas es el siguiente:

Concepto de los ingresos	2017	2016
Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles	1.659.229,06	9.921.427,60
Prestaciones de servicios	110.000,50	0,00
Importe Neto de la cifra de negocios	1.769.229,56	9.921.427,60
Variación de Existencias	0,00	0,00
Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00
Otros ingresos de explotación	297.744,10	207.216,03
Exceso de provisiones	23.612,22	13.015,38
Imputación de subvenciones de inmov. no financiero	46.824,88	47.657,68
Otros Resultados	0,00	7.708,05
Ingresos de Explotación	2.137.410,76	10.197.024,74

- **Gastos**

Concepto de los gastos	2017	2016
Aprovisionamientos	133.829,74	1.753.670,85
Variación de Existencias	389.330,68	4.263.969,47
Gastos de personal	349.434,98	363.780,61
Otros gastos de explotación	371.605,13	508.608,73
Amortización de Inmovilizado	677.730,96	682.303,55
Otros Resultados	39.725,55	0,00
Gastos de Explotación	1.961.657,04	7.572.333,21

El desglose de la cuenta de "Aprovisionamientos" a 31 de diciembre de 2016 y 2017 ha sido el siguiente, correspondiendo a compras y consumos nacionales:

2016	Importe	Total
Consumo de mercaderías	1.725.287,57	1.725.287,57
Trabajos realizados por otras empresas	28.383,28	28.383,28
Coste de explotación	1.753.670,85	1.753.670,85

2017	Importe	Total
Consumo de mercaderías	0,00	0,00
Trabajos realizados por otras empresas	133.829,74	133.829,74
Coste de explotación	133.829,74	133.829,74

- El desglose de la cuenta de "Cargas sociales" a 31 de diciembre de 2016 y 2017 ha sido el siguiente:

	2017	2016
Seguridad social a cargo de la empresa	76.517,05	80.577,79
Aportaciones y dotaciones para pensiones	0,00	0,00
Otros gastos sociales	1.737,02	2.086,20
Cargas Sociales	78.254,07	82.663,99

- El número promedio de empleados durante el ejercicio 2016 y 2017, así como los miembros de alta dirección han sido los siguientes:

2016	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	3	5
Técnico	2	0	2
Total	5	3	8

2017	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 2017 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 Pérdidas y Ganancias se incluyen esencialmente los gastos por servicios exteriores, los tributos y otros gastos, cuyo desglose en el ejercicio 2016 y 2017 ha sido el siguiente:

Otros gastos de explotación	2017	2016
Arrendamientos y cánones	7.558,23	1.943,04
Reparaciones y conservación	137.464,13	164.328,74
Servicio de profesionales independientes	6.681,18	51.099,92
Primas de seguros	31.947,11	25.220,70
Servicios bancarios y Similares	1.626,49	1.760,67
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	865,86	2.359,57
Suministros	21.183,30	26.814,03
Otros servicios	12.887,20	19.293,39
Tributos	129.736,11	202.712,69
Perdidas y Deterioro de operaciones comerciales	21.655,52	13.075,98
Total	371.605,13	508.608,73

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 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 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 2017, y se han devengado sueldos por personal de alta dirección (gerencia) por importe de 56.132,42 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.

A 31 de diciembre no se han nombrado auditores de la Sociedad por lo que no se han devengado honorarios por servicios profesionales por este concepto.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2017



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:

	2017	2016
Segmentación por categorías de actividades:		
Venta y arrendamiento de inmuebles	1.659.229,06	9.921.427,60
Prestaciones de servicios	110.000,50	0,00
Totales	1.769.229,56	9.921.427,60
Segmentación por mercados geográficos:		
España	1.769.229,56	9.921.427,60
Europa	0,00	0,00
Totales	1.769.229,56	9.921.427,60

Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2017 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

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2017



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 2017, se siguen desarrollando las actividades iniciadas en años anteriores y continúa con sus actuaciones inmobiliarias que comprenden el alquiler de viviendas, garajes y locales comerciales en los edificios de su propiedad y la realización de todo tipo de estudios, proyectos, informes y cuantos trabajos y servicios resulten necesarios conformes con su objeto social.

Dentro de su actividad inmobiliaria, gestiona los alquileres de 89 viviendas en el edificio situado en la c/ José Hierro, 2, parcela 49 de "Dehesa Vieja" y 118 viviendas en el edificio sito en la c/ Caño Gordo, 5, parcela de "La Hoya".

Dentro de la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles, se gestionan los locales comerciales alquilados en los edificios situados en la c/ Margarita Salas, 1 (3), c/ José Hierro, 2 (7) y c/ Acacias, 6 A (1). Asimismo, existen 42 plazas de garajes en la c/ Margarita Salas, 1 de los que 34 están contabilizados como disponibles para su venta y 8 están alquilados. En la c/ José Hierro, 2 existen 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler de las que 9 están alquiladas en la actualidad.

El 22 de julio de 2016, la Empresa Municipal suscribió un Convenio de Colaboración con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por la que EMSV gestiona viviendas propiedad de la SAREB con el fin de destinarlas a alquiler asequible a personas en situación de emergencia social. El número de viviendas objeto del contrato de usufructo asciende a seis. La Empresa Municipal tomó posesión del usufructo de las viviendas y, a día de hoy, están alquiladas a personas en situación de emergencia social que cumplen con las condiciones establecidas.

Dentro de su actividad promotora, en marzo de 2017 se entregaron las dos últimas viviendas de protección pública de precio limitado en la c/ Caño Gordo, 4. Esta obra es gestionada por personal propio de la empresa que seguirá realizando un seguimiento postventa durante el periodo de garantía del edificio.

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. Actualmente, el departamento de Área Técnica de EMSV, está realizando la revisión de alegaciones, de los informes y de las determinaciones de ordenación para, si resultara conveniente, corregirlas y proceder a su nueva exposición al público para recepción de alegaciones antes de realizar la Aprobación Provisional y remisión a la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

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 6.278,56 € desglosándose en un resultado positivo de explotación de 175.753,72 € y un resultado negativo financiero de - 169.475,16 €.

El resultado final después de impuestos del ejercicio 2017 ha sido de 6.106,32 €, una vez realizada la previsión del Impuesto de Sociedades con un impuesto sobre beneficios previsto de -172,24 €.

Para el cálculo del resultado del ejercicio, en el capítulo de gastos, las partidas son las siguientes:

1. Baja de existencias de 2 Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado en la c/ Caño Gordo, 4 en la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo" por importe de - 389.330,68.
2. Aprovisionamientos - 133.829,74.
3. Gastos de personal - 349.434,98.
4. Otros gastos de explotación como reparación y conservación de edificios, suministros, tributos, deterioro de operaciones comerciales, etc. - 371.605,13
5. Amortización del inmovilizado de la sociedad por importe de - 677.730,96.
6. Otros resultados -39.725,55. Debido al ajuste de la provisión por responsabilidades en la demanda por ITP y AJD de la condición resolutoria de las parcelas de Tempranales, una vez conocida la liquidación de la sentencia.
7. Gastos financieros - 174.671,38. Incluye intereses financieros por deuda con entidades de crédito - 127.893,33 y otros gastos financieros por los intereses de demora de la demanda por ITP y AJD - 46.778,05.

Se siguen provisionando los deterioros de créditos de dudoso cobro según la normativa vigente. Existe un 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 de aquellos inquilinos que lo necesitan 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 la contrapartida de la cuenta de pérdidas y ganancias, en el capítulo de ingresos, las partidas son las siguientes:

1. Importe neto de la cifra de negocios 1.769.229,56. Los ingresos principales de este ejercicio han venido por el arrendamiento del parque inmobiliario de la sociedad incluyendo viviendas, garajes y locales comerciales. Se ha producido la venta de una plaza de garaje en la c/ Margarita Salas, 1. Además hay que añadir los ingresos por prestación de servicios.
2. Otros ingresos de explotación 297.744,10.
3. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero 46.824,88.
4. Exceso de provisiones 23.612,22.
5. Ingresos financieros 5.196,22.

Entrando en más detalle, se exponen a continuación las actividades realizadas en los distintos apartados por la Empresa durante el ejercicio 2017, desglosando, para cada una de ellas, las cifras económicas:

PROMOCIONES INMOBILIARIAS

1. C/ CAÑO GORDO, 5, 118 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER PARA JOVENES EN LA PARCELA "LA HOYA" Y 1 LOCAL COMERCIAL EN C/ ACACIAS, 6 A

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:

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2017



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 2017 son los siguientes:

- Capital amortizado en 2017 243.592,44 €; Capital amortizado total, 1.994.437,90 €; Capital pendiente, 4.144.724,49 €.
- Intereses financieros de 2017, 76.091,24 €, incluyendo la periodificación.

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 550.496,97 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 79.942,34 €, que se gastan íntegramente en la conservación y funcionamiento del edificio (suministros, limpieza e higiene, ascensores, jardinería, etc.).

Por el alquiler del local comercial sito en c/ Acacias, 6 A la sociedad ha ingresado 2.880,00 €.

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 €**.

- **C/ JOSE HIERRO, 2, PARCELA 49 "Dehesa Vieja": 106 VPP, garajes y trasteros (Antiguamente 53 sin opción a compra y 53 con opción a compra. Se vendieron 17 por lo que en la actualidad son 89 viviendas en arrendamiento). 7 locales comerciales y 64 plazas de garaje**

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 2017, 156.184,31 €; Capital amortizado total, 4.577.483,79 €; Capital pendiente, 3.054.647,78 €.
- Intereses financieros del ejercicio, 51.802,09 €, incluyendo la periodificación.

Junto al derecho al préstamo cualificado se reconoció una subsidiación de intereses, que ha representado en 2017, 71.586,56 €.

b) Ingresos por arrendamientos (89 viviendas, 7 locales comerciales y 64 plazas de garaje)

Dentro de la promoción de 106 viviendas, 53 tenían una opción a compra a los 7 años de su entrega, opción que ejecutaron en octubre de 2015 17 viviendas. Por tanto la Empresa Municipal gestiona desde entonces el alquiler de 89 viviendas.

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 501.570,85 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 74.079,20 €, que se gastan íntegramente en la conservación y funcionamiento del edificio (suministros, limpieza e higiene, ascensores, jardinería, seguridad, etc.) y por repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles y Tasa de Basuras 18.299,61.

Por la actividad de alquiler de 7 locales comerciales, la empresa ha ingresado la cantidad de 127.103,01 €.

De las 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler, la empresa en 2017 alquiló 9 ingresando la cantidad de 3.401,85 €.

➤ **C/ MARGARITA SALAS, 1. PARCELA 50 "Dehesa Vieja": Construcción de 113 VPPB en Venta, garajes y trasteros anejos, 3 Locales Comerciales y 42 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 3 locales comerciales y 42 plazas de garaje. La sociedad, en la actualidad, tiene alquilados todos los locales comerciales por los que ha ingresado en 2017 la cantidad de 57.011,72 €. Asimismo, tiene alquiladas 8 plazas de garaje, habiendo ingresado 3.941,96 €.

En 2017 se ha vendido una plaza de garaje por importe de 9.000 €, estando en la actualidad disponibles para la venta 34 plazas de garaje.

3. 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 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

Quedan en propiedad de la empresa, cinco plazas de garaje en la c/ Gloria Fuertes, 12 parcela A2-1B con una valoración en libros de 50.000 € disponibles para la venta, por las que se han pagado en gastos de mantenimiento 965,40 €.

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

Sentencia nº 1338 Procedimiento Ordinario 553/2015 TSJ de Madrid Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección Novena

Con fecha 04/04/2017 el Tribunal Superior de Justicia-Sala Contencioso Administrativo Sección 9ª declaró firme la Sentencia relativa al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados derivado de la condición resolutoria a favor del Ayuntamiento para construir vivienda pública en las parcelas A2-1A, A2-1B, A2-2A y A2-2B de Tempranales. Con fecha 24/05/2017, se recibió liquidación para la ejecución de la Resolución Judicial del Tribunal Superior de Justicia para abonar la deuda tributaria por un importe total de 409.582,21 euros (321.885,07 euros de Cuota más 87.697,14 euros de intereses de demora). El 30/06/2017 se realizó el abono de la deuda tributaria a favor de la Oficina Liquidadora de San Sebastián de los Reyes mediante cargo en cuenta titularidad de la Empresa Municipal.

Cuando se tuvo conocimiento de la deuda incluyendo la totalidad de los intereses de demora, se ajustó la provisión cargando a la cuenta (678), 40.875,00, fiscalmente no deducibles y a la cuenta (669), 46.778,05, fiscalmente deducibles.

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

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 noviembre de 2014, la Empresa Municipal inició 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%. Posteriormente, con motivo de la introducción de modificaciones técnicas, se ha revisado el presupuesto con la incorporación de hitos quedando un presupuesto de contrato final de 3.803.013,13.

El Estudio de Detalle, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución se redactó por el personal técnico de la Empresa Municipal con apoyo de las asistencias técnicas necesarias. Asimismo, la dirección facultativa de la obra ha sido gestionada mayoritariamente por nuestro propio personal con apoyo de la asistencia técnica necesaria.

Para la finalización de las obras, se pagaron diversos honorarios como tasas, licencias e impuestos, honorarios de notaria y registro de Obra Nueva y División Horizontal y se abonó al Ayuntamiento la regularización del ICIO y la tasa de licencia de primera ocupación.

En noviembre de 2016 se formalizaron mediante escritura pública de compraventa 40 viviendas y en marzo de 2017 se enajenaron las 2 últimas viviendas. La promoción está finalizada y entregada.

Los gastos de inversión han finalizado pero, en el ejercicio 2018, la sociedad realizará el seguimiento de aquellas incidencias que sean de su responsabilidad estando las viviendas en periodo de garantía. Existe una retención por garantía a la constructora ACCIONA por importe de 114.090,41 con vencimiento en agosto de 2019.

Los registros contables de la sociedad han reflejado en 2017 las siguientes cifras:

- Ingresos por venta de 2 viviendas 395.522,70.
- Baja de existencias de 2 viviendas -252.175,51.
- Baja de existencias del terreno -127.412,36.
- Reparaciones y Mediciones Post-Venta Edificio -12.250,08.
- Cuotas Comunidad 2 Viviendas hasta Marzo -296,64.

Esta actividad ha requerido de recursos de la estructura de la empresa de carácter plurianual estimados en el 30% del total, gastos que se han integrado en el resto de partidas contables de la sociedad en los ejercicios que ha durado la obra y que inciden directamente en los resultados de explotación como son los gastos de personal, coordinación y asistencias técnicas puntuales, mantenimiento sede social, material de oficina, publicidad, etc.

Se ha atendido el Impuesto de Bienes Inmuebles de 2017 de las dos viviendas y por último, la venta de las viviendas generó Impuestos de Plusvalía e IAE Cuota local por metros cuadrados enajenados.

5. VIVIENDAS DESTINADAS A EMERGENCIA SOCIAL

Mediante el Convenio de Colaboración suscrito con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), la Empresa Municipal está gestionando viviendas propiedad de la SAREB con el fin de destinarlas a alquiler asequible a personas en situación de emergencia social. El número de viviendas objeto del contrato asciende a seis.

Se ha procedido a la adecuación y reforma de las viviendas por un importe total en 2017 de 23.523,89, importe que es pagado a medias con SAREB. Para dar cumplimiento al Convenio, EMSV abona a SAREB una contraprestación de 75 €/mes por cada vivienda ocupada cedida (2) y 125 €/mes por cada vivienda vacía cedida (4). Por este concepto, se ha abonado 6.756,51.

Los inquilinos han firmado sus contratos en el primer trimestre de 2017, con una renta mensual por vivienda que varía entre 125 y 180 €/mes, según las características de la unidad familiar, ingresando por este concepto la cantidad de 8.300,00.

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, 3.583.040,00. 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 2017, 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. En 2017, se ha amortizado el inmueble de manera lineal por un importe de 107.491,20.

Durante 2017, 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. En 2017, se ha amortizado el inmueble de manera lineal por un importe de 93.025,36.

ENCOMIENDAS DE GESTIÓN

1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

EMSV desarrolla trabajos de apoyo y asistencia al Ayuntamiento en la Revisión del Plan General de Ordenación del Municipio, trabajos que le fueron encomendados por el Ayuntamiento con fecha de 25 de Junio de 2002 entre los de "Gestión del Plan General de Ordenación Urbana."

Como resultado de los trabajos desarrollados, con anterioridad al presente ejercicio se elaboró el documento para Aprobación Inicial, y el Equipo Redactor informó sobre algunas alegaciones presentadas durante su información pública.

Actualmente, el departamento de Área Técnica de EMSV, está realizando la revisión de alegaciones, de los informes y de las determinaciones de ordenación para, si resultara conveniente, corregirlas y proceder a su nueva exposición al público para recepción de alegaciones antes de realizar la Aprobación Provisional y remisión a la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Los gastos asociados a esta encomienda han sido 69.367,47, 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 todos los gastos asciende a 2.136.328,42 en el ejercicio objeto del informe.

Este es el gasto total por todos los conceptos de la sociedad que se divide en:

Gastos de Explotación por importe de 1.961.657,04:

- Variación de Existencias de Productos Terminados 389.330,68
- Aprovisionamientos 133.829,74
- Gastos de personal 349.434,98
- Otros Gastos de Explotación 371.605,13
- Amortizaciones del inmovilizado 677.730,96
- Otros Resultados 39.725,55

La partida de Gastos Financieros asciende a 174.671,38:

- Gastos Financieros, 127.893,33, debido al pago de intereses para la financiación de las obras que permanecen en el Inmovilizado de la sociedad.
- Otros gastos financieros, 46.778,05, por los intereses de demora de la sentencia de ITP y AJD de Tempranales deducibles fiscalmente.

Ingresos

Los ingresos totales de la sociedad en 2017 ascendieron a 2.142.606,98 dividiéndose en las siguientes partidas:

El importe neto de la cifra de negocios es 1.769.229,56, por los ingresos por enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles de la Sociedad.

La cifra de "Otros ingresos de explotación" llega a 297.744,10. 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 46.824,88.

Ha existido un exceso de provisiones por importe de 23.612,22.

La suma total de ingresos de explotación asciende a 2.137.410,76, teniendo un resultado de explotación positivo de 175.753,72.

La partida de Ingresos Financieros asciende a 5.196,22, ingresos procedentes de inversiones en productos financieros de rentabilidad fija y bajo riesgo. El resultado financiero fue -169.475,16.

2. BALANCE DE SITUACIÓN

El Activo ha pasado de 30.864.083,73 en 2016 a 29.350.344,21 en 2017.

El Inmovilizado Material presenta una cifra de 575.239,50. 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 17.998.918,08. 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 la actualidad, están incluidos todos los inmuebles de la sociedad de los que espera obtener un rendimiento por alquiler (89 viviendas, 7 locales, 64 plazas de garaje en arrendamiento en la c/ Jose Hierro, 2, 118 viviendas en arrendamiento en c/ Caño Gordo, 5, 1 local en arrendamiento en la c/ Acacias, 6 A, Apartamentos Tutelados, Escuela de Música y Danza, 3 locales y 8 plazas de garaje en arrendamiento en c/ Margarita Salas, 1).

El Activo corriente, suma el importe de 8.293.770,19, siendo el importe de 2016, 9.122.347,34. Esto es debido a la baja de existencias por la enajenación de 2 viviendas en c/ Caño Gordo, 4 y la disminución de las Inversiones Financieras a Corto Plazo.

Además, en este epígrafe, se incluyen también deudores comerciales (76.076,08) y efectivo y activos líquidos que han aumentado su valor hasta 7.474.878,45.

En el Pasivo, los Acreedores comerciales a corto plazo han disminuido fundamentalmente por la liquidación del Impuesto del Valor Añadido generado por la venta de las viviendas en el ejercicio precedente. 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 17.681.150,66. La diferencia con el ejercicio anterior se debe al resultado positivo del presente ejercicio.

El Pasivo No Corriente presenta una cifra de 7.091.099,23, las más importantes son:

- Deudas a largo plazo, 7.078.635,08, representa las deudas con las entidades financieras por la financiación de obras finalizadas cuyo vencimiento es superior al año y otros pasivos financieros.
- Pasivo por Impuesto Diferido 12.464,15.

El Pasivo Corriente presenta una cifra de 438.302,88, las más importantes son:

- Deudas a corto plazo, 417.641,38, representa las deudas con las entidades de crédito por la financiación de obras finalizadas que vencen en el ejercicio 2017 y otros pasivos financieros a corto plazo.
- Acreedores comerciales a corto plazo, 20.661,50, incluyendo acreedores varios por prestación de servicios y deudas con Administraciones Públicas.

3. SITUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA A TRAVÉS DE SUS RATIOS DE LOS EJERCICIOS 2016 Y 2017

1. RATIOS A CORTO PLAZO

Solvencia a c/p = $\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$

2016:	$\frac{9.122.347,34}{1.177.780,91}$	<u>7,75</u>
2017:	$\frac{8.293.770,19}{438.302,88}$	<u>18,92</u>

El ratio de solvencia indica que por cada € de Pasivo Corriente que tiene la EMSV, se cubre con 18,92 € de Activo Corriente, por tanto existe una elevada seguridad de pagar las deudas a corto plazo con Activo Corriente.

Ácido = $\frac{\text{TESORERÍA + INVERSIONES FIN. TEMPORALES + CR. ACTIVOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$

2016:	$\frac{6.080.454,96+2.166.568,26+64.239,79}{1.177.780,91}$	<u>7,06</u>
2017:	$\frac{7.474.878,45+324.639,00+76.076,08}{438.302,88}$	<u>17,97</u>

Este ratio indica que por cada € de Pasivo Corriente que tiene la EMSV, posee 17,97 € de Tesorería, Inversiones fin. Temporales y deudores comerciales a cobrar, para atenderlo.

Tesorería = $\frac{\text{TESORERIA} + \text{INVERSIONES FIN. TEMPORALES}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$

2016:	$\frac{6.080.454,96+2.166.568,26}{1.177.780,91}$	<u>7,00</u>
2017:	$\frac{7.474.878,45+324.639,00}{438.302,88}$	<u>17,79</u>

Este ratio indica que por cada € de Pasivo Corriente, la EMSV posee 17,79 € de liquidez inmediata para atenderlo.

Tesorería Estricta = $\frac{\text{TESORERIA}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$

2016:	$\frac{6.080.454,96}{1.177.780,91}$	<u>5,16</u>
2017:	$\frac{7.474.878,45}{438.302,88}$	<u>17,05</u>

2. RATIOS A LARGO PLAZO

Solvencia a l/p = $\frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{FONDOS PROPIOS}}$

2016:	$\frac{30.864.083,73}{17.675.044,34}$	<u>1,75</u>
2017:	$\frac{29.350.344,21}{17.681.150,66}$	<u>1,66</u>

El ratio de solvencia a largo plazo indica la capacidad de la empresa para generar beneficios, en este caso el ratio 1,66 indica que la sociedad está saneada a largo plazo.

$\frac{\text{CAPITAL CORRIENTE}}{\text{PASIVO A L/P}} = \frac{\text{ACT. CORRIENTE} - \text{PAS. CORRIENTE}}{\text{PASIVO NO CORRIENTE}}$

2016:	$\frac{9.122.347,34 - 1.177.780,91}{7.824.642,16}$	<u>1,02</u>
2017:	$\frac{8.293.770,19 - 438.302,88}{7.091.099,23}$	<u>1,11</u>

El Activo corriente además de financiar el pasivo corriente, posee 1,11 € por 1 € de todo el pasivo a largo plazo.

4. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS COMPARADO CON SU PRESUPUESTO

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	REAL	PRESUPUESTO
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.769.229,56	1.616.396,49
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles	1.659.229,06	1.541.665,11
b) Prestaciones de servicios	110.000,50	74.731,38
2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso	-389.330,68	84.262,48
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos	-133.829,74	-413.098,40
a) Consumo de mercaderías	0,00	-284.098,40
c) Trabajos realizados por otras empresas	-133.829,74	-129.000,00
5. Otros ingresos de explotación	297.744,10	291.322,90
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	97.189,66	87.064,70
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado	200.554,44	204.258,20
6. Gastos de personal	-349.434,98	-365.881,15
a) Sueldos y salarios y asimilados	-271.180,91	-278.513,60
b) Cargas sociales	-78.254,07	-87.367,55
7. Otros gastos de explotación	-371.605,13	-458.969,58
a) Servicios exteriores	-220.213,50	-320.206,58
b) Tributos	-129.736,11	-138.763,00
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	-21.655,52	0,00
8. Amortización del inmovilizado	-677.730,96	-674.903,18
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros	46.824,88	46.043,73
10. Excesos de provisiones	23.612,22	0,00
11. Otros Resultados	-39.725,55	12.000,00
A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	175.753,72	137.173,29
12. Ingresos financieros	5.196,22	12.000,00
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.	5.196,22	12.000,00
13. Gastos financieros	-174.671,38	-137.349,00
b) Por deudas con terceros	-174.671,38	-137.349,00
A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)	-169.475,16	-125.349,00
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	6.278,56	11.824,29
17. Impuesto sobre beneficios	-172,24	-29,56
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)	6.106,32	11.794,73
A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)	6.106,32	11.794,73

1. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Se presenta a continuación las previsiones de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, para el ejercicio 2018, como un conjunto coordinado que nos permitan establecer por anticipado los objetivos de la Empresa para el ámbito temporal citado.

PROMOCIONES INMOBILIARIAS

1. 118 VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN ALQUILER EN LA C/ CAÑO GORDO, 5 PARCELA "LA HOYA" Y 1 LOCAL COMERCIAL EN C/ ACACIAS, 6 A

El edificio de viviendas seguirá siendo arrendado a sus inquilinos y la renta estimada para 2018 a ingresar por los 118 adjudicatarios, representará unos ingresos para la Empresa Municipal de 523.883,92.

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. cuya estimación es de 75.554,68.

El local en c/ Acacias, 6 A generará unos ingresos de 9.600,00 por su arrendamiento.

2. CONSORCIO URBANISTICO DEHESA VIEJA

C/ Jose Hierro, 2 Parcela 49: 89 Viviendas, garajes y trasteros vinculados en arrendamiento

Una vez constituida la Comunidad de Propietarios, la empresa a través del Administrador de Fincas, abonará 68.032,73 en concepto de cuotas comunitarias para el mantenimiento y conservación del edificio, suministros, seguros, conserjería, etc. Asimismo, atenderá el mantenimiento y conservación del interior de los inmuebles alquilados con un coste previsto de 14.250,00. En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras municipales, la cifra asciende a 41.221,39 €.

En el capítulo de Ingresos, se prevé que en la anualidad 2018 se perciba una renta por el alquiler de las 89 viviendas un total de 506.586,55.

En concepto de ingresos por repercusión de cuotas por gastos comunitarios, el importe percibido será 68.032,73.

Por último, y en relación a la financiación, en 2018 se amortizará capital de aquellos préstamos vinculados a las viviendas que no tenían opción a compra (53) y cuyos préstamos siguen vivos. El importe de capital amortizado será de 168.839 y los gastos financieros por intereses de deudas serán de 47.926.

7 Locales Comerciales y 64 plazas de garaje en Arrendamiento c/ Jose Hierro, 2

Actualmente, se encuentran la totalidad de los locales en explotación. Se espera percibir por el alquiler de los mismos, 137.764,15. En relación a las plazas de garaje, están en explotación 64 unidades. En la actualidad, existen 9 plazas de garaje del inmueble alquiladas a los inquilinos de las viviendas, que rentarán 3.588,60 y 1.389,84 por repercusión de gastos de comunidad. El resto de plazas de garaje se encuentran en comercialización para su alquiler.

En concepto de gastos de comunidad por los 7 locales se gastarán 1.574,64 y por las 64 plazas de garaje se gastarán 10.182,24.

En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras de los locales se abonarán 4.588,08 y por el impuesto de bienes inmuebles de las plazas de garaje se abonarán 2.133,44 €.

C/ Margaritas Salas, 1 Parcela 50: 3 Locales comerciales y 42 plazas de garaje

Se percibirán rentas de alquiler por los locales comerciales, 59.189,41. Además, se tienen alquiladas 8 plazas de garaje por las que se percibirán 3.945,03 y 1.483,92 por gastos de comunidad. El resto de plazas de garaje siguen disponibles para su venta o alquiler.

En concepto de gastos de comunidad por los 3 locales y las 42 plazas de garaje se gastarán 8.769,48.

En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras de los locales se abonarán 2.228,20 y por el impuesto de bienes inmuebles de las plazas de garaje se abonarán 859,39 €.

3. TEMPRANALES

En el edificio situado en c/ Gloria Fuertes, 12, la sociedad es propietaria de 5 plazas de garaje estando disponibles para su venta. Se estima un ingreso de 50.000 € por la venta de estas plazas. El coste de mantenimiento de dichas plazas asciende a 965,40 € anuales y el impuesto de bienes inmuebles a 168,67 €.

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

Los gastos de inversión han finalizado pero, en el ejercicio 2018, la sociedad realizará el seguimiento de aquellas incidencias que sean de su responsabilidad estando las viviendas en periodo de garantía.

5. VIVIENDAS DESTINADAS A EMERGENCIA SOCIAL (CONVENIO DE COLABORACIÓN CON SAREB)

Para dar cumplimiento al Convenio, EMSV abona a SAREB una contraprestación de 75 €/mes por cada vivienda ocupada cedida (2) y 125 €/mes por cada vivienda vacía cedida (4). Por este concepto, se prevé un gasto anual de 7.800 €.

Al tratarse de viviendas destinadas a personas en situación de emergencia social con un alquiler asequible, la renta mensual por vivienda va desde 125 €/mes hasta 180 €/mes por lo que se ingresarán rentas por alquiler de 10.560 €.

6. C/ ORENSE 13 y 17 SECTOR DD. PROYECTO DE EDIFICIO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER

En base a los acuerdos adoptados en la sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de 18 de julio de 2013, la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda desea desarrollar una promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler en las parcelas municipales de la Calle Orense del Sector DD en el Barrio de los Arroyos.

En 2017 se ha realizado el Anteproyecto de diseño y explotación. Son 56 viviendas de 1 y 2 dormitorios, las de mayor demanda en el municipio, y 80 plazas de garaje, muy demandadas en un barrio con aparcamiento insuficiente en superficie. Se ha estimado el presupuesto de ejecución de las obras en 4.005.233,20 euros más IVA, que pueden realizarse con financiación ajena mediante un crédito hipotecario o con fondos propios. Asimismo, se ha estimado que puede establecerse un precio medio de alquiler en torno al 85% de los precios máximos establecidos por la Orden 116/2008 según lo dispuesto por el Real Decreto 14/2008, para absorción de los gastos de mantenimiento y amortización de la inversión en 20 años.

La realización del Proyecto de Ejecución está a la espera de la decisión del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes sobre el modo de tenencia o transmisión de la parcela, hoy propiedad municipal, y de su modo de gestión y explotación.

7. PROMOCIONES DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA

La Empresa Municipal desea continuar con el desarrollo de las actividades urbanísticas que comprenden su objeto social para los ciudadanos de San Sebastián de los Reyes. Se seguirán desarrollando las actividades iniciadas en años anteriores y continuará con sus actuaciones inmobiliarias que comprenden el alquiler de viviendas, garajes y locales comerciales en los edificios de su propiedad, construcción y venta de nuevas viviendas y la realización de todo tipo de estudios, proyectos, informes y cuantos trabajos y servicios resulten necesarios conformes con su objeto social.

Para el ejercicio 2018, se pretende optar a cualquier oportunidad de compra de parcelas residenciales para la construcción de viviendas, garajes y trasteros en venta o alquiler que permitan seguir con su plan de promoción inmobiliaria para los ciudadanos del municipio.

Dada la inexistencia actual de solares destinados a Vivienda de Protección Pública en San Sebastián de los Reyes, para el interés de la Empresa Municipal destacan los solares que el Ayuntamiento posee en el Plan Parcial Pilar de Abajo, que la sociedad podría desarrollar como VPP de Precio Limitado, en Régimen de Venta, calificadas como tales por la Comunidad de Madrid, para lo cual podría adquirir los solares municipales a su precio de mercado.

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 2018, 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 se remitirá a la Comunidad de Madrid el documento para su aprobación definitiva.

OTROS PROYECTOS


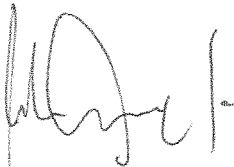
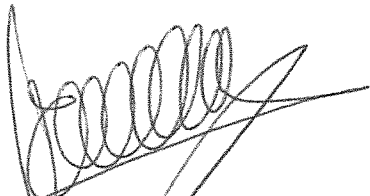





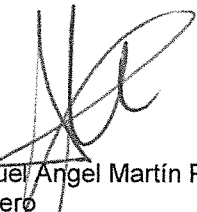

Si bien todos los proyectos citados anteriormente van a ser los más relevantes en la actividad de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda durante el próximo ejercicio económico 2018, la Empresa Municipal podrá realizar todas aquellas gestiones y actividades por sí misma, o a través de encomienda o encargo 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 18 de octubre de 2018 las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A., en 54 hojas, visadas por un Consejero y firmadas en esta última por todos los Señores Consejeros.

En San Sebastián de los Reyes, a dieciocho de octubre de dos mil dieciocho.

Consejo de Administración:

 D. Andrés García-Caro Medina Presidente	 D. Juan Carlos Sánchez González Secretario
 D. Ismael García Ruiz Consejero	 D. Jorge García Ruiz Consejero
 D. Pablo Luis de todos los Santos Jorge Herrero Consejero	 D. Rubén Holguera Gozalo Consejero
 Dª. María Angeles Barba Corpa Consejera	 D. Pablo Melgosa Serna Consejero
 D. Miguel Angel Martín Perdiguero Consejero	 D. David Pino Gozalo 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 2017**

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de:

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


Opinión:

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 2017, 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.

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 al 31 de diciembre de 2017, así como de los resultados de sus operaciones, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de opinión:

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



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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son 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, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección

material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

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

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

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

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

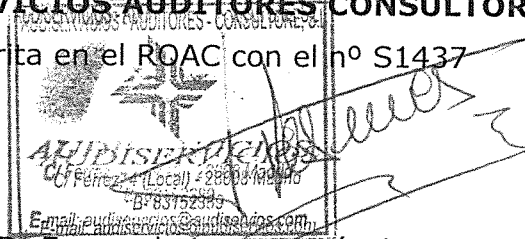
Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Madrid, 5 de noviembre de 2018

AUDISERVICIOS AUDITORES CONSULTORES, S.L.

Inscrita en el ROAC con el nº S1437



Fdo.D. Fernando Lesmes Sánchez

Inscrito en el ROAC con el nº 14325

Socio-Auditor de Cuentas

ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A. (EMSV), CELEBRADA EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2018.

En San Sebastián de los Reyes (Madrid), siendo las 13:30 del día 29 de noviembre de 2018, se reúne en Salón de Actos de la Casa la **JUNTA GENERAL DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A. (C.I.F. A-83126706), con carácter extraordinario**, previa convocatoria al efecto efectuada a cada uno de los grupos políticos en los que se encuadran los señores junteros que integran la Junta General de la EMSV, cuyo tenor literal es el siguiente:

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

CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA

Con base en lo establecido en los artículos 13, 15 Y 34 de los Estatutos de la sociedad, se celebra en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, Junta General Extraordinaria de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A. El orden del día que figuraba en la convocatoria era el siguiente

1.-Aprobación, si procede, del acta de la sesión celebrada el día 18 de octubre de 2018.

2.-Aprobación, si procede, de las Cuentas correspondientes al ejercicio 2017, informe de gestión y propuesta de aplicación del resultado.

3.-Aprobación, si procede, del acta de la presente sesión.

ASISTEN veintidós de los veinticinco miembros que de derecho integran este órgano, y que seguidamente se relacionan:

ALCALDE-PRESIDENTE:

Excmo. Sr. D. Narciso Romero Morro (PSOE)

CONCEJALES/AS:

D^a. María Tatiana Jiménez Liébana (PSOE)

D. Andrés García-Caro Medina (PSOE)

D^a. Rebeca Peral Casado (PSOE)

D. Ángel Mateos Chaparro (PSOE)

D. Javier Heras Villegas (GSS)

D^a. Jussara María Malvar Lage (GSS)

D^a. Ángeles Barba Corpa (GSS)

D^a Miriam Pérez Meliá (No adscrita)

D^a Lucía Soledad Fernández Alonso (PP)
D^a María del Mar Escudero Solórzano (PP)
D. Ismael García Ruiz (Partido Popular - PP)
D^a Andrea Hernández Tortosa (PP)
D^a María Antonia Ordoñez Lara (PP)
D. Rubén Holguera Gozalo (II-ISSR)
D^a. María Belén Ochoa Gonzalo (II-ISSR)
D. Miguel Ángel Fernández García (II-ISSR)
D. Miguel Ángel Martín Perdiguero (C's)
D^a. Verónica Blanco González (C's)
D. Iván Cardador Cerezuela (SSP)
D. Julián Serrano Pernas (SSP)

AUSENTES (excusados):

D^a. Aránzazu Martínez Pina (C's)
D. José María Pérez Vasco (PP)
D. Pablo Jorge Herrero (PP)

OTROS ASISTENTES NO MIEMBROS DE LA JUNTA:

SECRETARIO, en funciones exclusivas de fe pública: D. Juan Carlos Sánchez González (Resolución Dirección General Administración Local 13-11-2018)

INTERVENTOR GENERAL: D. Javier Arranz Peiró

GERENTE EMSV: D. Manuel de la Vega de la Fuente

ASESOR CONTABLE EMSV: D. Iván Ayllón Pérez

ASESOR JURÍDICO EMSV: D. José Luis Díaz Sánchez

Se abre la sesión a las 13:35 horas del día 29 de noviembre de 2018.
Pasa a debatirse el orden del día de la reunión con el resultado que a continuación se indica:

1.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 18 DE OCTUBRE DE 2018.

Por error en la convocatoria se introdujo este asunto que se debe tener por no puesto, en la medida que el acta de la sesión celebrada el día 18 de octubre de 2018 quedo aprobada en la misma sesión, como último punto del orden del día, tal y como se prevé en el art. 99.1 del Reglamento del Registro Mercantil.

2.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LAS CUENTAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2017, INFORME DE GESTIÓN Y PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO.

El responsable del departamento económico, Sr. Ayllón, hace una exposición sucinta de las principales características de las Cuentas que hoy se presentan. Por su

parte, el Auditor externo ha emitido su opinión sin salvedades sobre las mismas y, a su juicio, expresan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y la situación financiera de EMSV al 31 de Diciembre de 2017, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Es de advertir que el informe de auditoría no resulta obligatorio de acuerdo con lo dispuesto en el art. 263 de la Ley de Sociedades de Capital, en cuanto en los ejercicios 2014 y 2015 el número medio de empleados de la EMSV no supera los 50; e igualmente el importe neto de su cifra anual de negocios no supera los 5.700.000 €. En el ejercicio 2016 solo se cumple el requisito del número de trabajadores y en el ejercicio 2017 vuelven a cumplirse los supuestos de los años 14 y 15, por lo que de conformidad con el citado artículo no se han perdido la facultad de omitir la auditoría de cuentas obligatoria al no producirse en dos ejercicios consecutivos las circunstancias del citado artículo.

Las intervenciones que se producen a continuación se consignan seguidamente de forma resumida.

El Sr. Holguera Gozalo Indica que las cuentas, con resultado de 6.000 €, son muy ajustadas, lo que demuestra que la empresa mantiene un funcionamiento simplemente ordinario, sin promociones nuevas ni terminación de otras en marcha, salvo dos viviendas en Caño Gordo. Se congratula que al menos están en positivo, en situaciones similares de otros años, debido a la regularización de intereses, control de gastos de asistencias externas y buen control de alquileres. No obstante, afirma, se está en límite de pérdidas, pues si descontamos Caño Gordo estaríamos en pérdidas de 10.000 €.

Reitera sus observaciones de anteriores sesiones en el sentido de que computamos como gastos de amortización los correspondientes a la Escuela de Música y Apartamentos Tutelados que no gestiona la empresa y sin embargo se le imputan. Se debería librar a la empresa de esta carga y pasar al Ayuntamiento. Contablemente suponen 200.000 € en amortizaciones de las que quedaría libre la EMSV.

Reitera la necesidad de abordar nuevos proyectos, en concreto parcela de C/ Orense. Desde su grupo político se hicieron propuesta de ampliar parque de vivienda social en esta ubicación. Aclara que no se le ha facilitado expediente solicitado en Patrimonio sobre cesión de parcela e indica que desde mediados de 2017 no hay actuación alguna en Departamento de Urbanismo al respecto. Pide que se completen los expedientes para que en 2019 se acometan obras en C/ Orense u otras parcelas para realizar vivienda social.

Reitera que, como alternativa a C/ Orense, sobre parcela Y de Tempranales y/o parcela de Pilar de Abajo, la empresa se encargue de la gestión de una de ellas para incrementar parque de viviendas.

Reitera la pregunta formulada en anteriores sesiones sobre intención de continuar en la voluntad de transformar objeto social de la EMSV para que pueda convertirse en empresa de prestación de servicios.

El Sr. García Ruíz, recuerda las actividades de la sociedad según sus estatutos, sujetas a directrices del Ayuntamiento. Plantea duda sobre la venta de dos viviendas que presentaban una diferencia de 6.000 €, ya aclarada, por los técnicos, y pregunta porque habiendo liquidado en tesorería se mantiene una deuda de unos 7.000.000 €, si bien indica que se le ha aclarado por los técnicos que es para mantener los réditos que proporciona la tesorería líquida. Pregunta sobre el deseo de desarrollar viviendas en alquiler en C/ Orense, pendiente de decisión del Ayuntamiento.

Sobre la encomienda de gestión para PGOU, se han gastado 69.700 €, en trabajos encomendados por el Ayuntamiento, que ha dado lugar a redacción de documento inicial para información pública, en fase de revisión de alegaciones, para nueva información pública, y pregunta sobre los resultados de ese trabajo hecho.

Interviene el Sr. García-Caro, Presidente del Consejo, para aclarar que sobre proyecto de C/ Orense no está pendiente de decisión política sino técnico y que se está trabajando en ello. Recuerda que hay condicionantes urbanísticos que impiden directamente ejecutar viviendas en parcelas dotacionales. Recuerda los incidentes habidos para no aprobar las cuentas en plazos legales, en especial la falta de Secretario y la decisión de realizar auditoria.

Interviene el Interventor municipal para recordar la obligación de EMSV de aprobar cuentas antes de 30 de junio, que no se ha cumplido; la afectación que esta falta supone respecto de la cuenta general del Ayuntamiento, que no ha podido ser aprobada y presentada a la Cámara de Cuentas y que tiene la consecuencia de la paralización del cobro de subvenciones correspondientes al PIR. Manifiesta su conformidad a las cuentas. Hace constar la escasa actividad de la empresa en los últimos dos ejercicios, habiéndose limitado a gestionar el parque de viviendas en alquiler, no cumpliendo por tanto los fines para los que fue creada de acuerdo con sus estatutos, por lo que indica que debería reconsiderarse su viabilidad como forma de gestión de un servicio público.

Tras las intervenciones habidas, se somete a votación este asunto que arroja un resultado de **13 votos a favor** (5 concejales del PSOE, 3 de GSS, 3 concejales de IUISSR, D^a Miriam Pérez Meliá (No adscrita), Y D. Julián Serrano Pernas (SSP); **ningún voto en contra y 9 abstenciones** (6 del PP, 2 de C'S y D. Ivan Cardador Cerezuela SSP).

En su virtud, **la Junta General ACUERDA:**

Primero.- Aprobar las Cuentas correspondientes al ejercicio 2017, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en reunión celebrada el 18 de octubre de 2018, informadas por el Interventor de Fondos del Ayuntamiento y Auditor de Cuentas externo, que comprenden el Balance de situación a 31 de Diciembre de 2017, 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 de explotación de 175.753,72 € y un resultado final de ejercicio de 6.106,32 euros que será aplicado en su totalidad a otras reservas voluntarias.

Segundo.- Facultar al Sr. Presidente del Consejo de Administración, D. Andrés García-Caro Medina y al Secretario de este órgano, D. Juan Carlos Sánchez González, 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.

Nº 3.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE ESTA SESIÓN.

No habiendo más asuntos por tratar, se formaliza la presente acta que, leída en voz alta, es aprobada de forma unánime y sin objeciones por todos los asistentes, levantándose la reunión siendo las 14:30 horas del día indicado en el encabezamiento, de lo que doy fe.

EL SECRETARIO ACCTAL DE LA JUNTA GENERAL




EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA
San Sebastián
de los Reyes

Fdo.: Juan Carlos Sánchez González