

**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 2019**

## CUENTAS ANUALES

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

Período anual terminado  
el 31 de diciembre de 2019

Balance de Situación

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo

Memoria

Informe de gestión

Pág. 3	ACTIVO	Notas de Memoria	Importe en euros		PASIVO	Notas de Memoria	Importe en euros	
			2019	2018			2019	2018
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	11		<b>17.387.135,20</b>	<b>18.070.401,68</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	12	<b>21.932.937,46</b>	<b>21.832.606,26</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	4,7,11		<b>1.365,58</b>	<b>3.008,82</b>	<b>A.1) Fondos propios</b>		<b>17.887.981,18</b>	<b>17.739.786,33</b>
5. Aplicaciones informáticas			1.365,58	3.008,82	<b>I. Capital</b>	12	<b>360.607,26</b>	<b>360.607,26</b>
<b>II. Inmovilizado material</b>	4,5,11		<b>528.106,05</b>	<b>549.363,19</b>	1. Capital escriturado		360.607,26	360.607,26
1. Terrenos y construcciones			524.503,95	544.954,17	<b>III. Reservas</b>	12	<b>17.379.179,07</b>	<b>17.320.543,40</b>
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material			3.602,10	4.409,02	1. Reserva legal		72.121,45	72.121,45
<b>III. Inversiones Inmobiliarias</b>	4,6,11		<b>16.728.781,63</b>	<b>17.358.515,03</b>	1. Otras reservas		17.307.057,62	17.248.421,95
1. Terrenos			3.002.246,67	3.002.246,67	<b>VII.Resultado del ejercicio</b>	3	<b>148.194,85</b>	<b>58.635,67</b>
2. Construcciones			13.726.534,96	14.356.268,36	<b>A.2) Ajustes por cambios de valor</b>		<b>3.113.200,02</b>	<b>3.115.019,94</b>
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	4,8,11		<b>127.684,37</b>	<b>158.908,47</b>	<b>III.Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	4,12	<b>3.113.200,02</b>	<b>3.115.019,94</b>
1. Instrumentos de patrimonio			0,00	37.717,86	<b>A.3) Subvenciones donaciones y legados recibidos</b>	4,12	<b>931.756,26</b>	<b>977.799,99</b>
5. Otros activos financieros			127.684,37	121.190,61				
<b>VI. Activos por Impuesto Diferido</b>	11,15		<b>1.197,57</b>	<b>606,17</b>	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	14	<b>6.189.573,04</b>	<b>6.569.747,08</b>
1. Activos por Impuesto Diferido			1.197,57	606,17	<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	4,14	<b>44.704,45</b>	<b>0,00</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	11		<b>11.212.114,04</b>	<b>10.909.882,33</b>	4. Otras provisiones		44.704,45	0,00
<b>II. Existencias</b>	4,9,11		<b>335.769,36</b>	<b>354.865,19</b>	<b>II. Deudas a largo plazo</b>	4,13,14	<b>6.132.688,94</b>	<b>6.557.423,84</b>
4. Productos terminados			335.000,00	353.000,00	2. Deudas con entidades de crédito		5.952.949,00	6.371.091,25
6. Anticipos			769,36	1.865,19	5. Otros pasivos financieros		179.739,94	186.332,59
<b>III. Deudores comerciales y otras deudas a cobrar</b>	4,8,11		<b>104.772,07</b>	<b>94.870,95</b>	<b>V. Pasivos por impuesto diferido</b>	4,14,15	<b>12.179,65</b>	<b>12.323,24</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios			26.697,11	7.743,53	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	14	<b>476.738,74</b>	<b>577.930,67</b>
3. Deudores varios			0,00	9.179,58	<b>III. Deudas a corto plazo</b>	4,13,14	<b>429.872,83</b>	<b>538.908,65</b>
4. Personal			19,73	117,74	2. Deudas con entidades de crédito		428.876,83	423.822,24
6. Otros créditos con Administraciones Publicas	11,15		78.055,23	77.830,10	5. Otros pasivos financieros		996,00	115.086,41
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	4,8,11		<b>9.647.460,36</b>	<b>9.671.972,14</b>	<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	4,13,14	<b>46.865,91</b>	<b>39.022,02</b>
2. Créditos a corto plazo			18.858,93	0,00	3. Acreedores varios		7.902,48	10.938,76
3. Valores representativos de deuda			6.647,19	14.366,99	6. Otras deudas con administraciones publicas	14,15	38.963,43	28.083,26
5. Otros activos financieros			9.621.954,24	9.657.605,15				
<b>VI. Periodificaciones a Corto Plazo</b>	11		<b>22.802,12</b>	<b>22.684,47</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>28.599.249,24</b>	<b>28.980.284,01</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente</b>	4,8,10,11		<b>1.101.310,13</b>	<b>765.489,58</b>				
1. Tesorería			1.101.310,13	765.489,58				
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>			<b>28.599.249,24</b>	<b>28.980.284,01</b>				

**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 2018 y 2019  
(Expresadas en Euros)**

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	4,17,20	<b>1.408.879,20</b>	<b>1.379.819,21</b>
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles		1.326.026,72	1.299.849,83
b) Prestaciones de servicios		82.852,48	79.969,38
<b>2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso</b>	17	<b>-18.000,00</b>	<b>-10.064,88</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	4,17	<b>-19.383,64</b>	<b>-99.281,85</b>
c) Trabajos realizados por otras empresas		-19.383,64	-69.818,66
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		0,00	-29.463,19
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	17	<b>299.666,95</b>	<b>303.659,35</b>
a) Ingresos accesorios y gestión corriente		93.880,42	92.259,13
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado		205.786,53	211.400,22
<b>6. Gastos de personal</b>	17	<b>-435.916,90</b>	<b>-359.360,70</b>
a) Sueldos y salarios y asimilados		-333.013,43	-273.989,06
b) Cargas sociales		-102.903,47	-85.371,64
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	17	<b>-342.416,10</b>	<b>-413.633,96</b>
a) Servicios exteriores		-193.142,04	-238.379,72
b) Tributos		-124.474,93	-167.713,53
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales		-24.799,13	-7.540,71
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	4,5,6,7	<b>-681.648,45</b>	<b>-684.866,41</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros</b>	4,12,17	<b>47.863,65</b>	<b>46.971,51</b>
<b>13. Otros Resultados</b>	17	<b>2.411,42</b>	<b>3.072,03</b>
<b>A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>261.456,13</b>	<b>166.314,30</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>		<b>2.829,92</b>	<b>10.046,90</b>
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.		2.829,92	10.046,90
<b>13. Gastos financieros</b>		<b>-115.719,79</b>	<b>-117.578,58</b>
b) Por deudas con terceros		-115.719,79	-117.578,58
<b>A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)</b>		<b>-112.889,87</b>	<b>-107.531,68</b>
<b>A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>148.566,26</b>	<b>58.782,62</b>
17. Impuesto sobre beneficios	4,15	-371,41	-146,95
<b>A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)</b>		<b>148.194,85</b>	<b>58.635,67</b>
<b>A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)</b>	3	<b>148.194,85</b>	<b>58.635,67</b>

**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 2018 y 2019  
(Expresado en euros)

<b>A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	Notas de la memoria	31/12/2019	31/12/2018
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>3</b>	<b>148.194,85</b>	<b>58.635,67</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		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>B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		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
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>148.194,85</b>	<b>58.635,67</b>

**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 2018 y 2019

(Expresado en euros)

<b>B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>Capital Escriturado</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Otras reservas</b>	<b>Resultado de ejercicios anteriores</b>	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>Dividendo Activo a Cuenta</b>	<b>Ajustes por cambio de valor</b>	<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>TOTAL</b>
Notas de memoria	12	12	12	3	3	4	4,12	4,12	
<b>C. SALDO AL 1 ENERO DE 2018</b>	<b>360.607,26</b>	<b>72.121,45</b>	<b>17.242.315,63</b>	<b>0,00</b>	<b>6.106,32</b>	<b>0,00</b>	<b>3.115.947,72</b>	<b>1.023.843,72</b>	<b>21.820.942,10</b>
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	58.635,67	0,00	0,00	0,00	<b>58.635,67</b>
II Operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
III Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	6.106,32	0,00	-6.106,32	0,00	-927,78	-46.043,73	<b>-46.971,51</b>
<b>D. SALDO AJUSTADO, 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>360.607,26</b>	<b>72.121,45</b>	<b>17.248.421,95</b>	<b>0,00</b>	<b>58.635,67</b>	<b>0,00</b>	<b>3.115.019,94</b>	<b>977.799,99</b>	<b>21.832.606,26</b>
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	148.194,85	0,00	0,00	0,00	<b>148.194,85</b>
II Operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
2. (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
6. Incremento (red.) de pat. neto de una combinación de neg	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
7. Otras operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
III Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	58.635,67	0,00	-58.635,67	0,00	-1.819,92	-46.043,73	<b>-47.863,65</b>
<b>E. SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019</b>	<b>360.607,26</b>	<b>72.121,45</b>	<b>17.307.057,62</b>	<b>0,00</b>	<b>148.194,85</b>	<b>0,00</b>	<b>3.113.200,02</b>	<b>931.756,26</b>	<b>21.932.937,46</b>

<b>EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES</b>			
<b>Estado de flujos de efectivo de los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2018 y 2019 (En euros)</b>			
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>148.566,26</b>	<b>58.782,62</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>803.195,76</b>	<b>966.050,98</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	4,5,6, 7	681.648,45	684.866,41
d) Imputación de subvenciones (-)	4,12,17	(47.863,65)	(46.971,51)
f) Ingresos financieros (-)		(2.829,92)	(10.046,90)
g) Gastos financieros (+)		115.719,79	117.578,58
h) Otros ingresos y gastos (+/-)		56.521,09	220.624,40
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>(91.448,85)</b>	<b>41.770,94</b>
a) Existencias (+/-)		19.095,83	39.528,07
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(9.901,12)	(13.956,92)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		8.751,39	20.507,10
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		(109.394,95)	(4.307,31)
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>(107.418,86)</b>	<b>(111.514,43)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(111.854,87)	(113.707,38)
b) Cobros de intereses (+).		4.436,01	2.192,95
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1 +/-2+/-3 +/-4)</b>		<b>752.894,31</b>	<b>955.090,11</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(9.306.493,76)</b>	<b>(9.336.967,39)</b>
e) Otros activos financieros		(9.306.493,76)	(9.336.967,39)
<b>7. Cobro por desinversiones (+)</b>		<b>9.348.281,35</b>	<b>2.302.684,76</b>
<b>8. Otros cobros/(pagos) de inversión (+/-)</b>		<b>(43.971,12)</b>	<b>(222.405,47)</b>
<b>9. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+/-6 +/-7 +/-8)</b>		<b>(2.183,53)</b>	<b>(7.256.688,10)</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(414.890,23)</b>	<b>(407.790,88)</b>
a) Emisión		10.141,32	15.014,25
b) Devolución y amortización de:		(425.031,55)	(422.805,13)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(422.013,82)	(419.318,40)
3. Otras deudas (+/-)		(3.017,73)	(3.486,73)
<b>12. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (10+11+12)</b>		<b>(414.890,23)</b>	<b>(407.790,88)</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>			
		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+9+13+D)</b>			
		<b>335.820,55</b>	<b>(6.709.388,87)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		765.489,58	7.474.878,45
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4,8,10,11	1.101.310,13	765.489,58

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

**Memoria del ejercicio anual  
cerrado a 31 de diciembre de 2019**  
(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. Miguel Ángel Martín Perdiguero.  
 Secretaria No Consejera: D<sup>a</sup>. Aranzazu García Garro.  
 Consejeros: D. Pedro Gironés Galiana.  
 D<sup>a</sup>. Alba Coello Romero.  
 D. Andrés García-Caro Medina.  
 D. Jorge García Ruiz  
 D<sup>a</sup>. Tatiana Jiménez Liébana.  
 D. Diego Domingo García Muñoz.  
 D. Rubén Holguera Gozalo.  
 D. Jaime Parrondo Meño.  
 D. Javier Heras Villegas.  
 D. Félix Sobrino Álvarez.

## **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 2019, 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 2018 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 30 de abril de 2019, 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, entendiéndose 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, Margarita Salas, 1, Gloria Fuertes, 12 y promociones urbanísticas venideras.

## c) Comparación de la información

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2019 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 2018.

## 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:

	<b>Importe</b>
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	148.194,85
<b>Propuesta de distribución:</b>	
Reserva legal	0,00
Otras Reservas (Voluntarias)	148.194,85
A Compensar Resultados Negativos Ej. Anteriores	0,00
Dividendo Activo a Pagar	0,00
<b>Total distribución:</b>	<b>148.194,85</b>

## **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 2019 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:

	<b>Porcentaje</b>
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.

La amortización de las Inversiones Inmobiliarias 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. El porcentaje de amortización para estos elementos es del 3%.

## **Activos Financieros**

### Clasificación y valoración

#### *Préstamos y partidas a cobrar*

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

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

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

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

### Cancelación

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

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

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

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

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

#### *Deterioro del valor de los activos financieros*

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

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

### **Pasivos financieros**

#### Clasificación y valoración

##### *Débitos y partidas a pagar*

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

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

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

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

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

#### Cancelación

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

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

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero, o de la parte del mismo que se haya dado de baja, y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles, y en la que se recoge asimismo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que tenga lugar.

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

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

### **Existencias**

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.

Aquí se registran aquellos inmuebles que no se han enajenado pero que están ofrecidos para su venta con independencia de si existe un compromiso de venta o no sobre ellos.

Estos productos son:

1. 31 plazas de garaje en la promoción c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 "Dehesa Vieja".
2. 5 plazas de garaje en la promoción c/ Gloria Fuertes, 12 A2-1B "Tempranales".

En el ejercicio 2019 las existencias tienen un valor contable ajustado al precio de mercado en el que están ofrecidas para su 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 2019 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. Se ha dotado provisión por responsabilidades tras demanda recibida por Comunidad de Propietarios Gloria Fuertes, 12 en concepto de defectos constructivos por un importe de 44.704,45 euros. Se ha iniciado Procedimiento Ordinario y nuestra sociedad se ha opuesto a la demanda esperando respuesta del Juzgado 1ª Instancia nº 39 de Madrid.

Como todos los años, se ha dotado la correspondiente provisión por deterioro de créditos de operaciones comerciales que asciende a un importe de 80.126,99 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 371,41 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 2019 la partida Ingresos a distribuir en varios ejercicios ha sufrido una disminución de 1.819,92 euros debido a la venta de dos plazas 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.

En el ejercicio 2019, se ha vendido mediante escritura pública de compraventa 2 plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 quedando registrado en la cuenta de Ingresos un importe por ventas de inmuebles de 18.000,00 euros. Además, el importe de ingresos por arrendamientos de bienes inmuebles asciende a 1.308.026,72 euros.

### **Prestación de servicios**

Los ingresos procedentes de la prestación de servicios se valoran por el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos o será el precio acordado para dichos

servicios. Entre otros servicios, la Sociedad considera en este epígrafe los ingresos accesorios al alquiler por mantenimiento de los edificios cuando la Sociedad actúa como administrador de la finca (80.245,48 euros). Además, 2.607,00 euros corresponden a la repercusión de gastos de reformas de las viviendas suscritas en el contrato con SAREB. El importe total por prestación de servicios de este ejercicio asciende a 82.852,48 euros.

## 5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2018 y 2019 han sido los siguientes:

<b>2018</b>	<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>TOTALES</b>
<b>COSTE</b>			
<b>Saldo inicial</b>	<b>767.004,78</b>	<b>257.522,49</b>	<b>1.024.527,27</b>
Adiciones por compras nuevas	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Altas por traspaso	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Saldo final</b>	<b>767.004,78</b>	<b>257.522,49</b>	<b>1.024.527,27</b>
<b>AMORTIZACIONES</b>			
<b>Saldo inicial</b>	<b>(201.600,39)</b>	<b>(247.687,38)</b>	<b>(449.287,77)</b>
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(5.426,09)	<b>(25.876,31)</b>
<b>Saldo final</b>	<b>(222.050,61)</b>	<b>(253.113,47)</b>	<b>(475.164,08)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>			
<b>Saldo inicial</b>	<b>565.404,39</b>	<b>9.835,11</b>	<b>575.239,50</b>
<b>Saldo final</b>	<b>544.954,17</b>	<b>4.409,02</b>	<b>549.363,19</b>

<b>2019</b>	<b>Terrenos y construcciones</b>	<b>Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material</b>	<b>TOTALES</b>
<b>COSTE</b>			
<b>Saldo inicial</b>	<b>767.004,78</b>	<b>257.522,49</b>	<b>1.024.527,27</b>
Adiciones por compras nuevas	0,00	1.635,95	<b>1.635,95</b>
Altas por traspaso	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>Saldo final</b>	<b>767.004,78</b>	<b>259.158,44</b>	<b>1.026.163,22</b>
<b>AMORTIZACIONES</b>			
<b>Saldo inicial</b>	<b>(222.050,61)</b>	<b>(253.113,47)</b>	<b>(475.164,08)</b>
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(2.442,87)	<b>(22.893,09)</b>
<b>Saldo final</b>	<b>(242.500,83)</b>	<b>(255.556,34)</b>	<b>(498.057,17)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>			
<b>Saldo inicial</b>	<b>544.954,17</b>	<b>4.409,02</b>	<b>549.363,19</b>
<b>Saldo final</b>	<b>524.503,95</b>	<b>3.602,10</b>	<b>528.106,05</b>

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
<b>Ejercicio 2019</b>				
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 2019	Ejercicio 2018
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	260.045,48	239.971,46
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 2019 y que todavía continúan en uso ascienden a un importe 260.045,48 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 2018 y 2019 han sido los siguientes:

<b>2018</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Construcciones</b>	<b>Construcciones en curso</b>	<b>TOTALES</b>
<b>COSTE</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.002.246,67</b>	<b>21.865.888,47</b>	<b>0,00</b>	<b>24.868.135,14</b>
Adiciones	0,00	15.691,28	0,00	15.691,28
Trasposos	0,00	0,00	0,00	0,00
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>3.002.246,67</b>	<b>21.881.579,75</b>	<b>0,00</b>	<b>24.883.826,42</b>
<b>AMORTIZACIONES</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>0,00</b>	<b>(6.869.217,06)</b>	<b>0,00</b>	<b>(6.869.217,06)</b>
Adiciones	0,00	(656.094,33)	0,00	(656.094,33)
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>0,00</b>	<b>(7.525.311,39)</b>	<b>0,00</b>	<b>(7.525.311,39)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.002.246,67</b>	<b>14.996.671,41</b>	<b>0,00</b>	<b>17.998.918,08</b>
<b>Saldo final</b>	<b>3.002.246,67</b>	<b>14.356.268,36</b>	<b>0,00</b>	<b>17.358.515,03</b>

<b>2019</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Construcciones</b>	<b>Construcciones en curso</b>	<b>TOTALES</b>
<b>COSTE</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.002.246,67</b>	<b>21.881.579,75</b>	<b>0,00</b>	<b>24.883.826,42</b>
Adiciones	0,00	27.378,72	0,00	27.378,72
Trasposos	0,00	0,00	0,00	0,00
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>3.002.246,67</b>	<b>21.908.958,47</b>	<b>0,00</b>	<b>24.911.205,14</b>
<b>AMORTIZACIONES</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>0,00</b>	<b>(7.525.311,39)</b>	<b>0,00</b>	<b>(7.525.311,39)</b>
Adiciones	0,00	(657.112,12)	0,00	(657.112,12)
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>0,00</b>	<b>(8.182.423,51)</b>	<b>0,00</b>	<b>(8.182.423,51)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.002.246,67</b>	<b>14.356.268,36</b>	<b>0,00</b>	<b>17.358.515,03</b>
<b>Saldo final</b>	<b>3.002.246,67</b>	<b>13.726.534,96</b>	<b>0,00</b>	<b>16.728.781,63</b>

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" (118 viviendas) y en c/ Jose Hierro, 2 Parcela 49 "Dehesa Vieja" (89 viviendas) 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 18 plazas alquiladas a 31 de diciembre. Además, existen 3 locales comerciales alquilados y 8 plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1, parcela 50 "Dehesa Vieja", estando alquiladas 6 a 31 de diciembre. Por último, la Sociedad también tiene disponible para el alquiler 1 local comercial en c/ Acacias, 6 Letra A.

En 2019 este epigrafe ha aumentado su coste en 27.378,72 euros por las obras de sustitución de tuberías de agua fría que se acometieron en el edificio de viviendas en alquiler en c/ Caño Gordo, 5 "La Hoya".

En cuanto a las amortizaciones, se ha procedido a amortizar los importes correspondientes al ejercicio anual por importe de 657.112,12 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
<b>Ejercicio 2019</b>				
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 2019	Ejercicio 2018
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	205.786,53	211.400,22
Inversiones Inmobiliarias:		
- Valor neto de la construcción	13.726.534,96	14.356.268,36
- 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 2019 y 2018 son los siguientes:

	2019	2018
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos por alquileres	1.308.026,72	1.280.914,83
Ingresos por subvenciones	98.943,39	98.463,91
Ingresos por cuotas de comunidad	155.947,10	154.459,27
<b>Gastos y Provisiones:</b>		
Gastos financieros por intereses de deudas	-115.719,79	-117.578,58
Dotaciones a la amortización	-657.112,12	-656.094,33
Provisión Deterioro Op. Comerciales	-80.127,99	-92.859,31
Tributos Municipales y Tasas	-92.546,60	-93.242,74
I.A.E. Alquiler Viviendas	-29.614,83	-29.867,99
I.A.E. Alquiler Locales	-2.313,50	-2.331,43
Otros costes de explotación	-228.888,60	-201.575,75
<b>Resultado</b>	<b>356.593,78</b>	<b>340.287,88</b>

## 7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2018 y 2019 han sido los siguientes:

<b>2018</b>	<b>Aplicaciones Informaticas</b>	<b>Total</b>
<b>Coste</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>20.391,40</b>	<b>20.391,40</b>
Adiciones	0,00	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>20.391,40</b>	<b>20.391,40</b>
<b>Amortizaciones</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>(14.486,81)</b>	<b>(14.486,81)</b>
Adiciones	(2.895,77)	(2.895,77)
<b>Saldo final</b>	<b>(17.382,58)</b>	<b>(17.382,58)</b>
<b>Valor neto contable</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>5.904,59</b>	<b>5.904,59</b>
<b>Saldo final</b>	<b>3.008,82</b>	<b>3.008,82</b>

  

<b>2019</b>	<b>Aplicaciones Informaticas</b>	<b>Total</b>
<b>Coste</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>20.391,40</b>	<b>20.391,40</b>
Adiciones	0,00	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>20.391,40</b>	<b>20.391,40</b>
<b>Amortizaciones</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>(17.382,58)</b>	<b>(17.382,58)</b>
Adiciones	(1.643,24)	(1.643,24)
<b>Saldo final</b>	<b>(19.025,82)</b>	<b>(19.025,82)</b>
<b>Valor neto contable</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.008,82</b>	<b>3.008,82</b>
<b>Saldo final</b>	<b>1.365,58</b>	<b>1.365,58</b>

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:

	<b>Ejercicio 2019</b>	<b>Ejercicio 2018</b>
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	16.131,40	13.388,25
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
<b>Ejercicio 2019</b>				
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 2018 y 2019 de acuerdo con las categorías y clasificación contables anteriormente descritas, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

#### Activos financieros a largo plazo

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2018	2018	2018	2018
<b>Activos financieros a largo plazo:</b>				
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	37.717,86	0,00	0,00	37.717,86
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	121.190,61	121.190,61
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
<b>TOTAL</b>	<b>37.717,86</b>	<b>0,00</b>	<b>121.190,61</b>	<b>158.908,47</b>
En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2019	2019	2019	2019
<b>Activos financieros a largo plazo:</b>				
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	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	127.684,37	127.684,37
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
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>127.684,37</b>	<b>127.684,37</b>

El detalle de los activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2019 incluidos en la categoría de *Otros* 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 (127.684,37 euros).

### Activos financieros a corto plazo

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2018	2018	2018	2018
<b>Activos financieros a corto plazo:</b>				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
b) Otros	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	9.657.605,15	<b>9.657.605,15</b>
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	14.366,99	883.045,00	<b>897.411,99</b>
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>14.366,99</b>	<b>10.540.650,15</b>	<b>10.555.017,14</b>
En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2019	2019	2019	2019
<b>Activos financieros a corto plazo:</b>				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
b) Otros	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	18.858,93	<b>18.858,93</b>
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	6.647,19	9.621.954,24	<b>9.628.601,43</b>
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	1.128.007,24	<b>1.128.007,24</b>
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>6.647,19</b>	<b>10.768.820,41</b>	<b>10.775.467,60</b>

Los créditos a corto plazo se corresponden a la periodificación de los seguros decenales de las promociones de las viviendas suscritos con una vida de diez años, quedando el último año por importe de 18.858,93 euros.

En valores representativos de deuda, la sociedad ha realizado la correspondiente periodificación de intereses de las imposiciones cuyo vencimiento es en el ejercicio 2020. Devengan un tipo de interés medio del 0,39%. Asimismo, se han periodificado los ingresos financieros por la subvención de préstamos imputables a 2019. El importe total asciende a 6.647,19 euros.

En el apartado Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, la sociedad es titular de dos Imposiciones a Plazo Fijo. Una con la entidad BBVA por importe de 321.929,16 euros, con vencimiento 20/03/2020 y rentabilidad de 0,01 TAE. Otra, con la entidad BANKIA por importe de 9.300.000,00 euros, con vencimiento 20/04/2020 y rentabilidad de 0,04 TAE.

Fianzas constituidas a corto plazo, 25,08 euros.

Préstamos y partidas a cobrar (1.128.007,24) se compone de Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, 26.697,11 euros y Efectivo y Activos líquidos equivalentes, 1.101.310,13 euros.

La Sociedad durante el ejercicio 2019 no ha procedido a realizar reclasificaciones de los activos financieros de forma que estos pasen a valorarse al coste o al coste amortizado. Asimismo, no ha realizado correcciones valorativas de activos financieros.

## 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 el coste de construcción mediante certificaciones de obra así como la imputación de honorarios de arquitectos, tasas municipales, etc.

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

1. 31 plazas de garaje que la sociedad posee en la c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 Dehesa Vieja con un coste de construcción de 312.977,58 euros.
2. 5 plazas de garaje en la promoción c/ Gloria Fuertes, 12 A2-1B "Tempranales" con un coste de construcción de 50.000,00 euros.
3. Deterioro de valor de las existencias - 27.977,58 euros.
4. Anticipos 769,36 euros.

En 2019 se han vendido 2 plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 Dehesa Vieja con un precio de venta de 9.000,00 euros cada una.

Para ajustar el valor contable de las existencias al precio de mercado en el que están ofrecidas en venta, existe un deterioro de valor de estas existencias por importe de 27.977,58 euros.

Los desgloses de costes al cierre de los ejercicios 2018 y 2019 son los siguientes:

<b>2018</b>	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00
Coste de existencias	0,00	382.463,19	1.865,19	384.328,38
Deterioro de valor existencias	0,00	-29.463,19	0,00	-29.463,19
<b>Saldo Final Existencias</b>	<b>0,00</b>	<b>353.000,00</b>	<b>1.865,19</b>	<b>354.865,19</b>

<b>2019</b>	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00
Coste de existencias	0,00	362.977,58	769,36	363.746,94
Deterioro de valor existencias	0,00	-27.977,58	0,00	-27.977,58
<b>Saldo Final Existencias</b>	<b>0,00</b>	<b>335.000,00</b>	<b>769,36</b>	<b>335.769,36</b>

## 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 47,98 euros y el resto a disposiciones en cuenta corriente depositadas en entidades financieras, por importe de 1.101.262,15 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.- ACTIVOS NO CORRIENTES Y CORRIENTES

Los importes de las categorías de los activos no corrientes y corrientes 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
	2018	2018	2018	2018
<b>Activos no corrientes</b>				
I. Inmovilizado Intangible	0,00	0,00	3.008,82	<b>3.008,82</b>
II. Inmovilizado Material	0,00	0,00	549.363,19	<b>549.363,19</b>
III. Inversiones Inmobiliarias	0,00	0,00	17.358.515,03	<b>17.358.515,03</b>
V. Inversiones Financieras a Largo Plazo	37.717,86	0,00	121.190,61	<b>158.908,47</b>
VI. Activos por Impuesto Diferido	0,00	0,00	606,17	<b>606,17</b>
<b>TOTAL</b>	<b>37.717,86</b>	<b>0,00</b>	<b>18.032.683,82</b>	<b>18.070.401,68</b>
<b>Activos corrientes</b>				
II. Existencias	0,00	0,00	354.865,19	<b>354.865,19</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	94.870,95	<b>94.870,95</b>
V. Inversiones financieras a corto plazo:				
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Valores representativos de deuda	0,00	14.366,99	0,00	<b>14.366,99</b>
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	25,08	<b>25,08</b>
Imposiciones	0,00	0,00	9.657.580,07	<b>9.657.580,07</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	22.684,47	<b>22.684,47</b>
VII: Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	765.489,58	<b>765.489,58</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>14.366,99</b>	<b>10.895.515,34</b>	<b>10.909.882,33</b>

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2019	2019	2019	2019
<b>Activos no corrientes</b>				
I. Inmovilizado Intangible	0,00	0,00	1.365,58	<b>1.365,58</b>
II. Inmovilizado Material	0,00	0,00	528.106,05	<b>528.106,05</b>
III. Inversiones Inmobiliarias	0,00	0,00	16.728.781,63	<b>16.728.781,63</b>
V. Inversiones Financieras a Largo Plazo	0,00	0,00	127.684,37	<b>127.684,37</b>
VI. Activos por Impuesto Diferido	0,00	0,00	1.197,57	<b>1.197,57</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17.387.135,20</b>	<b>17.387.135,20</b>
<b>Activos corrientes</b>				
II. Existencias	0,00	0,00	335.769,36	<b>335.769,36</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	104.772,07	<b>104.772,07</b>
V. Inversiones financieras a corto plazo:				
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	18.858,93	<b>18.858,93</b>
Valores representativos de deuda	0,00	6.647,19	0,00	<b>6.647,19</b>
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	25,08	<b>25,08</b>
Imposiciones	0,00	0,00	9.621.929,16	<b>9.621.929,16</b>
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	22.802,12	<b>22.802,12</b>
VII: Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	1.101.310,13	<b>1.101.310,13</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>6.647,19</b>	<b>11.205.466,85</b>	<b>11.212.114,04</b>

## 12.- PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

### Capital escriturado

El capital social esta fijado en 360.607,26 euros, representado por 360.607 acciones ordinarias nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 360.607, ambas inclusive siendo todas de la misma clase y serie.

Las acciones representativas del capital social están íntegramente suscritas y desembolsadas por el socio único, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

### Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio, si lo hubiera, a dotar la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del Capital Social. Está reserva no es distribuible a los accionistas y sólo puede utilizarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, para cubrir pérdidas y sólo sería distribuible en caso de liquidación de la Sociedad. La reserva legal está dotada por importe de 72.121,45 euros. La Sociedad tiene dotada esta reserva por el importe mínimo legal.

### Otras reservas

Dentro de estas reservas se registran las reservas voluntarias que la Sociedad ha aplicado en la distribución de resultados positivos en ejercicios anteriores, que a 31 de diciembre de 2019 ascienden a un importe de 17.307.057,62 euros.

### Resultados de ejercicios anteriores

Con la propuesta de la distribución del resultado del ejercicio anterior que ascendió a 58.635,67 euros, se aprobó en Junta General celebrada el 30 de abril de 2019 su aplicación a Reservas Voluntarias.

### Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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

<b>2018</b>	<b>Cesiones gratuitas de terrenos</b>	<b>Otras Construcciones</b>	<b>TOTALES</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.115.947,72</b>	<b>0,00</b>	<b>3.115.947,72</b>
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	-927,78	0,00	-927,78
<b>Saldo final</b>	<b>3.115.019,94</b>	<b>0,00</b>	<b>3.115.019,94</b>

<b>2019</b>	<b>Cesiones gratuitas de terrenos</b>	<b>Otras Construcciones</b>	<b>TOTALES</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.115.019,94</b>	<b>0,00</b>	<b>3.115.019,94</b>
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	-1.819,92	0,00	-1.819,92
<b>Saldo final</b>	<b>3.113.200,02</b>	<b>0,00</b>	<b>3.113.200,02</b>

**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 2019 se ha aplicado a resultados la parte correspondiente de terreno en la venta de dos plazas 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:

<b>2018</b>	Subvenciones viviendas en alquiler	TOTALES
Saldo inicial, subvenciones	1.023.843,72	1.023.843,72
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
Saldo final	977.799,99	977.799,99

<b>2019</b>	Subvenciones viviendas en alquiler	TOTALES
Saldo inicial, subvenciones	977.799,99	977.799,99
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
Saldo final	931.756,26	931.756,26

Las subvenciones recibidas por la Sociedad corresponden a ayudas económicas para la promoción de 118 viviendas en alquiler en la c/ Caño Gordo, 5 polígono "La Hoya". Se aplicó la subvención a la construcción de las viviendas con este destino y, una vez terminada y en actividad, se lleva anualmente a resultados del ejercicio en la misma proporción a la depreciación experimentada durante el periodo por el activo financiado con dicha subvención.

Así, se han llevado a resultados del ejercicio 46.043,73 euros.

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

### **13.- PASIVOS FINANCIEROS**

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo para los ejercicios 2018 y 2019 es la siguiente:

#### **Pasivos financieros a largo plazo**

<b>Pasivos financieros a largo plazo</b>	<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>Obligaciones y otros valores negociables</b>	<b>Otros</b>	<b>TOTAL</b>
	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>
Debitos y partidas a pagar	6.371.091,25	0,00	186.332,59	<b>6.557.423,84</b>
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Otros	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.371.091,25</b>	<b>0,00</b>	<b>186.332,59</b>	<b>6.557.423,84</b>

Pasivos financieros a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2019	2019	2019	2019
Debitos y partidas a pagar	5.952.949,00	0,00	179.739,94	<b>6.132.688,94</b>
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Otros	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.952.949,00</b>	<b>0,00</b>	<b>179.739,94</b>	<b>6.132.688,94</b>

### Pasivos financieros a corto plazo

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2018	2018	2018	2018
Debitos y partidas a pagar	423.822,24	0,00	154.108,43	<b>577.930,67</b>
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Otros	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>423.822,24</b>	<b>0,00</b>	<b>154.108,43</b>	<b>577.930,67</b>

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2019	2019	2019	2019
Debitos y partidas a pagar	428.876,83	0,00	8.898,48	<b>437.775,31</b>
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Otros	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>428.876,83</b>	<b>0,00</b>	<b>8.898,48</b>	<b>437.775,31</b>

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 428.876,83 euros. En Otros, se recogen las deudas con acreedores comerciales por la actividad de la sociedad (7.902,48 euros) y otros pasivos financieros a favor de contratistas en garantía de cumplimiento de concursos (996,00 euros).

- **Deudas con entidades de crédito.**

Las operaciones con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad al cierre del ejercicio 2019 corresponden con préstamos hipotecarios cuyo objeto son financiar las promociones destinadas para el alquiler. Las características de estas deudas son las siguientes:

2018	Garantías	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,041-1,75	423.822,24	6.371.091,25
<b>Saldo final</b>			<b>423.822,24</b>	<b>6.371.091,25</b>

<b>2019</b>	Garantias	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,00-1,8443	428.876,83	5.952.949,00
<b>Saldo final</b>			<b>428.876,83</b>	<b>5.952.949,00</b>

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

Los vencimientos de los pasivos financieros al cierre del ejercicio 2019 para cada una de las categorías de estos pasivos son los siguientes:

Vencimientos de pasivos financieros no corrientes	2.021	2.022	2.023	2.024	Mas de cinco años	Total
Deudas con entidades de crédito	433.165,60	437.497,25	441.872,23	446.290,95	4.194.122,97	5.952.949,00
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	179.739,94	179.739,94
<b>TOTALES</b>	<b>433.165,60</b>	<b>437.497,25</b>	<b>441.872,23</b>	<b>446.290,95</b>	<b>4.373.862,91</b>	<b>6.132.688,94</b>

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 2019	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	320.653,25	100,00
Resto	0,00	0,00
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>320.653,25</b>	<b>100,00</b>
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 2018	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	494.555,29	100,00
Resto	0,00	0,00
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>494.555,29</b>	<b>100,00</b>
PMPE (días) de pagos.	25,18	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.

## 14.- PASIVOS NO CORRIENTES Y CORRIENTES

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
	2018	2018	2018	2018
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Deudas con entidades de crédito	6.371.091,25	0,00	0,00	<b>6.371.091,25</b>
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	186.332,59	<b>186.332,59</b>
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	12.323,24	<b>12.323,24</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6.371.091,25</b>	<b>0,00</b>	<b>198.655,83</b>	<b>6.569.747,08</b>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Deudas con entidades de crédito	423.822,24	0,00	0,00	<b>423.822,24</b>
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	115.086,41	<b>115.086,41</b>
Acreedores varios	0,00	0,00	10.938,76	<b>10.938,76</b>
Otras deudas con Administraciones Públicas	0,00	0,00	28.083,26	<b>28.083,26</b>
<b>TOTAL</b>	<b>423.822,24</b>	<b>0,00</b>	<b>154.108,43</b>	<b>577.930,67</b>

En euros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	2019	2019	2019	2019
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	44.704,45	<b>44.704,45</b>
Deudas con entidades de crédito	5.952.949,00	0,00	0,00	<b>5.952.949,00</b>
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	179.739,94	<b>179.739,94</b>
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	12.179,65	<b>12.179,65</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.952.949,00</b>	<b>0,00</b>	<b>236.624,04</b>	<b>6.189.573,04</b>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Deudas con entidades de crédito	428.876,83	0,00	0,00	<b>428.876,83</b>
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	996,00	<b>996,00</b>
Acreedores varios	0,00	0,00	7.902,48	<b>7.902,48</b>
Otras deudas con Administraciones Públicas	0,00	0,00	38.963,43	<b>38.963,43</b>
<b>TOTAL</b>	<b>428.876,83</b>	<b>0,00</b>	<b>47.861,91</b>	<b>476.738,74</b>

### Pasivo No Corriente

El importe de los débitos y partidas a pagar a largo plazo al cierre del ejercicio 2019 recoge fundamentalmente:

Provisión por responsabilidades tras demanda recibida por Comunidad de Propietarios Gloria Fuertes, 12 en concepto de defectos constructivos por un importe de 44.704,45 euros.

Las deudas con entidades de crédito por préstamos promotor para financiar la construcción de viviendas ya finalizadas por importe de 5.952.949,00 euros.

Como Otros Pasivos financieros a largo, se registran las fianzas recibidas por el alquiler de viviendas, garajes y locales por 124.088,99 euros que se han depositado en el IVIMA y los avales recibidos por el arrendamiento de locales comerciales por valor de 55.650,95 euros.

En Pasivo por Impuesto Diferido, se registra el impuesto diferido generado por las subvenciones a distribuir en varios ejercicios por importe de 12.179,65 euros.

### **Pasivo Corriente**

El importe de los débitos y partidas a pagar a corto plazo al cierre del ejercicio 2019 recoge fundamentalmente:

Las deudas con entidades de crédito cuyo vencimiento es en 2020 por importe de 428.876,83 euros.

Como Otros Pasivos financieros a corto, se registran las garantías por cumplimiento de concursos (996,00 euros).

La deuda con acreedores comerciales a corto plazo, 7.902,48 euros. Otras deudas con Administraciones Públicas asciende a 38.963,43 euros.

### **15.- 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 2019 es el siguiente:

	<b>Saldos Deudores</b>	<b>Saldos Acreedores</b>
<b>Corriente:</b>		
Hacienda Pública, por IRPF	0,00	18.391,63
Organismos de la Seguridad Social	0,00	11.413,53
Hacienda Pública por IVA	0,00	9.158,27
Hacienda Pública Imp. Sociedades 2018	39.067,34	0,00
Hacienda Pública Imp. Sociedades 2019	38.987,89	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>78.055,23</b>	<b>38.963,43</b>
<b>No Corriente:</b>		
Impuesto Diferido L/P	1.197,57	12.179,65
<b>TOTALES</b>	<b>1.197,57</b>	<b>12.179,65</b>

#### **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
<b>Saldo ingresos-gastos</b>			<b>148.194,85</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Impuesto sobre sociedades	1.005,19	633,78	371,41	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:	253.512,13	16.953,39	236.558,74			
Otros gastos no deducibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Resultado contable ajustado</b>			<b>385.125,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Base Imponible</b>			<b>385.125,00</b>			<b>0,00</b>

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

IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	Cuota tributaria
Resultado Cta PP y GG por operaciones continuadas	148.194,85
Corrección por Impuesto de Sociedades	371,41
Total Correcciones al Resultado excluido I.Sociedades	236.558,74
Base Imponible antes compensación BI negativas	385.125,00
Bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base Imponible	385.125,00
Tipo impositivo aplicable 25%	96.281,25
Cuota íntegra positiva	96.281,25
Bonificaciones	95.318,44
Cuota íntegra ajustada positiva	962,81
Deducciones	-
Cuota líquida positiva	962,81
Retenciones/ pagos a cuenta ISS. 2019	- 40.094,29
Cuota del ejercicio	- 39.131,48
Pagos Fraccionados	-
Impuesto Diferido (Pérdida Beneficios Fiscales Ej. Anteriores)	143,59
Líquido a devolver	- <b>38.987,89</b>

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 38.987,89 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	606,17	0,00	606,17
Activo por Impuesto Diferido	0,00	633,78	633,78
Aplicaciones	0,00	-42,38	-42,38
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>606,17</b>	<b>591,40</b>	<b>1.197,57</b>

## 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	12.323,24	0,00	12.323,24
Nuevas concesiones	0,00	0,00	0,00
Aplicación subvenciones	0,00	-143,59	-143,59
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>12.323,24</b>	<b>-143,59</b>	<b>12.179,65</b>

## 16.- 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 2018 y 2019 son:

2018	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	134.578,42
<b>Saldos totales</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134.578,42</b>

2019	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	92.430,50
<b>Saldos totales</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>92.430,50</b>

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 92.430,50 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 neto contable de 4.362.136,76 euros (descontadas las amortizaciones).

## 17.- INGRESOS Y GASTOS DE EXPLOTACIÓN

### • 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	2019	2018
Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles	1.326.026,72	1.299.849,83
Prestaciones de servicios	82.852,48	79.969,38
<b>Importe Neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.408.879,20</b>	<b>1.379.819,21</b>
Otros ingresos de explotación	299.666,95	303.659,35
Imputación de subvenciones de inmov. no financiero	47.863,65	46.971,51
Otros Resultados	2.411,42	3.072,03
<b>Ingresos de Explotación</b>	<b>1.758.821,22</b>	<b>1.733.522,10</b>

- **Gastos**

Concepto de los gastos	2019	2018
Aprovisionamientos	19.383,64	99.281,85
Variación de Existencias	18.000,00	10.064,88
Gastos de personal	435.916,90	359.360,70
Otros gastos de explotación	342.416,10	413.633,96
Amortización de Inmovilizado	681.648,45	684.866,41
<b>Gastos de Explotación</b>	<b>1.497.365,09</b>	<b>1.567.207,80</b>

El desglose de la cuenta de “Aprovisionamientos” a 31 de diciembre de 2018 y 2019 ha sido el siguiente, correspondiendo a compras y consumos nacionales:

2018	Importe	Total
Trabajos realizados por otras empresas	69.818,66	69.818,66
Deterioro de mercaderías	29.463,19	29.463,19
<b>Coste de explotación</b>	<b>99.281,85</b>	<b>99.281,85</b>

2019	Importe	Total
Trabajos realizados por otras empresas	19.383,64	19.383,64
<b>Coste de explotación</b>	<b>19.383,64</b>	<b>19.383,64</b>

- El desglose de la cuenta de “Cargas sociales” a 31 de diciembre de 2018 y 2019 ha sido el siguiente:

	2019	2018
Seguridad social a cargo de la empresa	100.846,77	83.553,53
Otros gastos sociales	2.056,70	1.818,11
<b>Cargas Sociales</b>	<b>102.903,47</b>	<b>85.371,64</b>

- El número promedio de empleados durante el ejercicio 2018 y 2019, así como los miembros de alta dirección han sido los siguientes:

2018	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	3	5
Técnico	2	0	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
2019	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	3	5
Técnico	2,5	0,5	3
<b>Total</b>	<b>5,5</b>	<b>3,5</b>	<b>9</b>

A lo largo del ejercicio 2019 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 2018 y 2019 ha sido el siguiente:

<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Arrendamientos y cánones	6.638,40	7.150,73
Reparaciones y conservación	120.111,96	146.925,15
Servicio de profesionales independientes	169,19	7.773,14
Primas de seguros	28.282,96	32.306,29
Servicios bancarios y Similares	2.453,72	2.292,72
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	720,41	762,20
Suministros	16.380,10	13.738,56
Otros servicios	18.385,30	27.430,93
Tributos	124.474,93	167.713,53
Perdidas y Deterioro de operaciones comerciales	-19.905,32	7.540,71
Dotación Provisión por Responsabilidades	44.704,45	0,00
<b>Total</b>	<b>342.416,10</b>	<b>413.633,96</b>

## 18.- MEDIO AMBIENTE

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

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

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

## 19.- 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 2019, y se han devengado sueldos por personal de alta dirección (gerencia) por importe de 58.471,28 euros.

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

Los honorarios por servicios profesionales prestados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio 2019, con independencia del momento de su facturación, han ascendido a 6.500,00 euros en concepto de auditoría de Cuentas Anuales.

## 20.- 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:

	2019	2018
Segmentación por categorías de actividades:		
Venta y arrendamiento de inmuebles	1.326.026,72	1.299.849,83
Prestaciones de servicios	82.852,48	79.969,38
<b>Totales</b>	<b>1.408.879,20</b>	<b>1.379.819,21</b>
Segmentación por mercados geográficos:		
España	1.408.879,20	1.379.819,21
Europa	0,00	0,00
<b>Totales</b>	<b>1.408.879,20</b>	<b>1.379.819,21</b>

## 21.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19, una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado en dicha fecha a más de 150 países.

La mayoría de los Gobiernos mundiales están tomando medidas restrictivas para contener la propagación y, en el caso de España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo.

Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el miércoles 18 de marzo, en España se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y en particular el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, el cual regulaban actuaciones en el ámbito del arrendamiento de viviendas y locales de negocio.

Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

Aunque a la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se ha producido, ninguna consecuencia, la Entidad espera que se produzcan acontecimientos en el futuro, de los que no es posible realizar una estimación fiable, dada la incertidumbre actual.

La Entidad evaluará durante el ejercicio 2020, el impacto de dichos acontecimientos sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2019 constan de 38 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**

---

## 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 2019, 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 39 plazas de garajes en la c/ Margarita Salas, 1 de los que 31 están contabilizadas como disponibles para su venta y 8 están en régimen de alquiler estando alquiladas 6 a cierre del ejercicio. En la c/ José Hierro, 2 existen 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler de las que 18 están alquiladas a cierre del ejercicio. Por último, en la c/ Gloria Fuertes, 2 existen 5 plazas de garaje disponibles para su alquiler o venta.

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. Actualmente se está estudiando, con SAREB, la inclusión en el convenio de una vivienda más.

Como todos los años, paralelamente a su actividad promotora, la sociedad desarrolla trabajos de apoyo y asistencia al Ayuntamiento en la Revisión del Plan General de Ordenación del Municipio, encargados por el Ayuntamiento con fecha de 25 de junio de 2002, entre los denominados "Gestión del Plan General de Ordenación Urbana." En 2010 se presentó el Avance de planeamiento, y, en 2015, el documento para Aprobación y exposición pública. Actualmente, el departamento de Área Técnica de EMSV, está realizando trabajos con el fin de lograr la Aprobación Provisional, para su remisión a la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva. A estos efectos, en 2019 se ha incorporado un Arquitecto Superior para realizar las funciones de Asesoramiento en materia de Planeamiento, General y de Desarrollo, de Gestión Urbanística y de Urbanización y una nueva Técnica Delineante. Además, se trabaja para contar con una cartografía fiable y actualizada del suelo del municipio, especialmente del suelo urbano.

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, encargos 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 148.566,26 € desglosándose en un resultado positivo de explotación de 261.456,13 € y un resultado negativo financiero de - 112.889,87 €.

El resultado final después de impuestos del ejercicio 2019 ha sido de 148.194,85 €, una vez realizada la previsión del Impuesto de Sociedades con un impuesto sobre beneficios previsto de -371,41 €.

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

1. Baja de existencias de 2 plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 por importe de – 18.000,00.
2. Aprovisionamientos – 19.383,64.
3. Gastos de personal – 435.916,90.
4. Otros gastos de explotación como reparación y conservación de edificios, suministros, tributos, deterioro de operaciones comerciales, etc. – 342.416,10.
5. Amortización del inmovilizado de la sociedad por importe de – 681.648,45.
6. Gastos financieros – 115.719,79. Son los intereses financieros por deuda con entidades de crédito y otros gastos financieros por servicios bancarios incluyendo su periodificación.

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 1.408.879,20. Los ingresos principales de este ejercicio han venido por el arrendamiento del parque inmobiliario de la sociedad incluyendo viviendas, garajes y locales comerciales y la enajenación de dos plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 (1.326.026,72). Además hay que añadir los ingresos por prestación de servicios (82.852,48).
2. Otros ingresos de explotación 299.666,95.
3. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero 47.863,65.
4. Otros resultados 2.411,42. Diferencia entre ingresos y gastos extraordinarios.
5. Ingresos financieros 2.829,92.

Entrando en más detalle, se exponen a continuación las actividades realizadas en los distintos apartados por la Empresa durante el ejercicio 2019, 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**

En 2002, EMSV recibió de la Corporación Municipal, mediante cesión gratuita, una parcela sita en c/ Acacias s/n (Polígono La Hoya) para 118 Viviendas de Protección Pública en régimen de alquiler para jóvenes y mayores. En 2004, se adjudicó la construcción por un importe de 6.023.212,90 €, obteniéndose el préstamo cualificado por un importe 6.139.162,39 €. En 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 €. En 2007, se finalizó la inversión, disponiendo de la totalidad del préstamo y se comenzó a amortizar capital. 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 2019 son los siguientes:

- Capital amortizado en 2019 251.684,88 €; Capital amortizado total, 2.494.823,49 €; Capital pendiente, 3.644.338,90 €.
- Intereses financieros de 2019, 68.392,23 €, 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 567.984,56 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 80.245,48 €, 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 9.005,87 €.

## **2. PROMOCIONES DEHESA VIEJA**

➤ **C/ JOSE HIERRO, 2, PARCELA 49 “Dehesa Vieja”: Inicialmente 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 2005, se adjudicaron las obras mediante concurso público y para su financiación, en 2006, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid aprobó un préstamo cualificado máximo por importe de 3.981.465,05 €. Además, se firmó con la entidad Banco Santander, la Escritura Pública de dos Préstamos Hipotecarios de promoción libre por un importe de 5.507.598,95 € para completar la financiación. El importe total solicitado para la financiación de esta promoción es de 9.489.064 €. En 2008, se finalizó la inversión de la promoción, quedando liquidadas las obras de construcción y entregando las viviendas en octubre de 2008. En 2015, 17 inquilinos de las 53 viviendas con opción a compra ejercieron su derecho pasando a ser propietarios de pleno derecho por lo que, a partir de entonces, EMSV explota en alquiler 89 viviendas. La empresa canceló los préstamos que gravaban las viviendas vendidas y el 2 de agosto de 2016 amortizó totalmente el resto del préstamo que gravaba las viviendas con opción a compra por importe de 2.360.607,81 €.

Por tanto, la sociedad actualmente gestiona 89 viviendas en arrendamiento, 7 locales comerciales y 64 plazas de garaje en la c/ José Hierro, 2, a los que se refieren los datos económicos siguientes:

### **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 2019, 161.396,13 €; Capital amortizado total, 4.898.509,19 €; Capital pendiente, 2.895.018,51 €.
- Intereses financieros del ejercicio, 43.462,64 €, incluyendo la periodificación.

Junto al derecho al préstamo cualificado se reconoció una subsidiación de intereses, que ha representado en 2019, 77.390,88 €.

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

Los ingresos por arrendamiento de 89 viviendas (con garajes y trasteros anejos) han ascendido a 521.553,20 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 72.279,91 €, 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 18.178,80 €.

Por la actividad de alquiler de 7 locales comerciales, la empresa ha ingresado la cantidad de 138.921,79 €.

De las 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler, en 2019 la empresa tuvo un máximo de 20 alquiladas por lo que ingresó la cantidad de 6.733,75 € y 2.586,35 € de mantenimiento de comunidad.

### **➤ C/ MARGARITA SALAS, 1, PARCELA 50 “Dehesa Vieja”: Construcción de 113 VPPB en Venta, garajes y trasteros anejos, 3 Locales Comerciales y 39 Plazas de Garaje**

En 2005, se adjudicaron las obras mediante concurso público y para su financiación, en 2006, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid aprobó un préstamo cualificado máximo por importe de 12.231.856,16 €. Se firmó con la entidad Caja Madrid, la Escritura Pública de Préstamo Hipotecario por el importe máximo, 12.231.856,16 €. Además, se firmó un préstamo libre con la misma entidad por importe de 282.141,62. El importe total disponible para la financiación de las obras ascendió a 12.513.997,78 €. En 2008, se finalizó la inversión de la promoción, quedando liquidadas las obras de construcción y entregando las viviendas en julio de 2008.

La Empresa Municipal es titular, a 31 de diciembre, de 3 locales comerciales y 39 plazas de garaje. La sociedad, en la actualidad, tiene alquilados 2 locales comerciales por los que ha ingresado en 2019 la cantidad de 52.152,19 €. Asimismo, alquiló un máximo de 8 plazas de garaje, ingresando 2.615,36 € y 835,36 de mantenimiento de comunidad.

En 2019 se han vendido dos plazas de garaje por importe de 9.000 € cada una, estando en la actualidad disponibles para la venta 31 plazas de garaje.

### **3. AREA DE REPARTO 1 “TEMPRANALES”**

En 2006, el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes fue adjudicatario, en el proyecto de reparcelación del Área de Reparto de Tempranales, de un conjunto de parcelas que, posteriormente, cedió a EMSV para la construcción de Vivienda de Protección Pública de Precio Básico y su posterior enajenación.

Las parcelas y sus viviendas, son:

Parcela A2-1A	c/ Somiedo, 3	103 VPPB
Parcela A2-1B	c/ Gloria Fuertes, 12	102 VPPB
Parcela A2-2A	Bulevar Picos de Europa, 31	103 VPPB
Parcela A2-2B	c/ Gloria Fuertes, 10	119 VPPB

Las obras se iniciaron en 2009 y durante el 2011 se terminaron. Actualmente están entregadas la totalidad de las viviendas. Están liquidadas económicamente todas las obras y se han cancelado los préstamos promotor.

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 € y un IBI de 168,67 €.

#### **4. CAÑO GORDO, 4 PARCELA Z.01.05-2 “PILAR DE ABAJO” 42 VPPL, GARAJES Y TRASTEROS**

En 2012, EMSV firmó con el Ayuntamiento Convenio de Cesión por precio fijado para la transmisión de la parcela Z.01.05-2 de “Pilar de Abajo”, con uso de Vivienda de Protección de Precio Limitado. EMSV pagó 2.131.008 €, sin IVA. El Proyecto de Ejecución se ha realizado por personal técnico de la empresa con apoyo de asistencias técnicas externas, estimando el valor de la participación del personal propio de EMSV en un 50%. Las obras se finalizaron en 2016. En 2017, se finalizó la formalización de la compraventa, estando entregadas las 42 viviendas. El 10 de enero de 2018 se pagó el Impuesto por Incremento de Valor de los Terrenos (Plusvalía) por la venta de las cuarenta y dos viviendas por importe de 41.015,02.

En 2019, finalizado el periodo de garantía sin incidencias, se ha devuelto la retención por garantía a la constructora por importe de 114.090,41 €. Por último, se ha dado de baja una provisión por importe de 9.179,58 € reclamado a la Comunidad de Propietarios Caño Gordo, 4 por los gastos abonados por EMSV, una vez constituida la C.P. La deuda está saldada.

#### **5. VIVIENDAS DESTINADAS A EMERGENCIA SOCIAL**

En 2016, EMSV suscribió un Convenio de Colaboración con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por el 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. EMSV tomó la posesión del usufructo de dichas viviendas durante un periodo de cinco años y las tiene alquiladas a las personas en situación de emergencia social que cumplen con las condiciones establecidas.

Para dar cumplimiento al Convenio, EMSV abona a la SAREB una contraprestación de 75,00 €/mes por cada vivienda ocupada cedida (2) y 125,00 €/mes por cada vivienda vacía cedida (4). Por este concepto, se ha abonado 5.850,00. En concepto de reformas y mantenimiento de viviendas, el gasto ha sido de 5.214,00 €, pagado a partes iguales con SAREB.

Los inquilinos firmaron 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 9.060,00.

EMSV se encarga de la gestión y mantenimiento de las viviendas así como un seguimiento de posibles incidencias. Actualmente se está estudiando, con SAREB, la inclusión en el convenio de una vivienda más.

### **EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES**

#### **1. EDIFICIO DE APARTAMENTOS TUTELADOS**

En 2002, EMSV recibió de la Corporación Municipal, mediante cesión gratuita, la parcela H-26 del Sector DD de 2.912 m2 y con 10.104 m2 edificables, de los que 5.432 m2 eran de uso residencial y 3.978 m2 de uso dotacional. En 2003 fue convocado concurso para la enajenación de la edificabilidad que restaría, una vez construido un edificio de Apartamentos Tutelados Para Mayores. El precio sería la construcción de los Apartamentos Tutelados más el abono de una cantidad en efectivo. Se realizó la adjudicación por importe de 6.861.436,40, de los que la construcción suponía 4.156.326,40 y la cantidad en efectivo 2.705.110,00. En 2006 se recibió la obra y, a continuación, se firmó un convenio de cesión de uso, gestión, explotación y conservación del edificio entre la EMSV y el Ayuntamiento con un plazo de validez inicial de 25 años. Así pues, el edificio está explotado y gestionado por el Ayuntamiento. Corren a su cargo todos los gastos, tanto ordinarios como extraordinarios, necesarios para conservar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibe, incluyendo los siguientes:

- Los pagos derivados de la participación de este edificio en la Comunidad de Propietarios en la que se encuentra integrado.
- El IBI y los demás tributos que pudieran recaer sobre el titular del inmueble.
- Los suministros de todo tipo que se deriven del uso, gestión y explotación.

En 2019 se ha realizado la correspondiente amortización lineal por importe de 107.491,20.

## **2. ESCUELA DE MUSICA Y DANZA**

En 2003, se produjo la cesión por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes de la parcela K del Sector CC, de 2.381 m2 con 6.578 m2 edificables, de los que 4.198 m2 eran de uso residencial, 2.145 m2 de uso dotacional y 235 m2 de otros usos. En 2004 fue convocado concurso para la enajenación de la edificabilidad que restaría una vez construido el edificio dotacional de Escuela de Música y Danza. El precio sería la construcción de la Escuela más el abono de una cantidad en efectivo. En 2007, se efectuó la recepción de las obras por parte de EMSV. La construcción de este edificio dotacional ha supuesto 3.596.980,61. La cantidad percibida en efectivo fue 2.619.099,39. En fecha 8 de septiembre de 2008, se firmó con el Ayuntamiento un convenio de cesión de uso, gestión, explotación y conservación del edificio con un plazo de validez de 25 años en los mismos términos que el convenio para los Apartamentos Tutelados.

En 2019 se ha realizado la correspondiente amortización lineal por importe de 93.025,36.

## **ENCARGOS DE GESTIÓN**

### **1. GESTIONES DE PLANEAMIENTO**

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, en 2015 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 trabajos con el fin de lograr la Aprobación Provisional, para su remisión a la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva. A estos efectos, en 2019 se ha incorporado un Arquitecto Superior para realizar las funciones de Asesoramiento en materia de Planeamiento, General y de Desarrollo, de Gestión Urbanística y de Urbanización y una nueva Técnica Delineante. Además, se trabaja para contar con una cartografía fiable y actualizada del suelo del municipio, especialmente del suelo urbano.

Los gastos directos asociados a este encargo han sido 100.843,42, no habiéndose facturado al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ninguna cantidad por este concepto. El desglose de gastos es el siguiente:

- Gastos de personal 72.112,87
- Seguridad Social a cargo de la empresa 25.713,47
- Equipos Informáticos 1.131,27
- Mobiliario y Material de Oficina 1.885,81

## **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 1.613.456,29 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 1.497.365,09:

- Variación de Existencias de Productos Terminados 18.000,00
- Aprovisionamientos 19.383,64
- Gastos de personal 435.916,90
- Otros Gastos de Explotación 342.416,10
- Amortizaciones del inmovilizado 681.648,45

La partida de Gastos Financieros asciende a 115.719,79, por el pago de intereses para la financiación de las obras que permanecen en el Inmovilizado de la sociedad y otros gastos por servicios bancarios.

#### **Ingresos**

Los ingresos totales de la sociedad en 2019 ascendieron a 1.761.651,14 dividiéndose en las siguientes partidas:

El importe neto de la cifra de negocios es 1.408.879,20, ingresos por enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles de la Sociedad y prestación de servicios.

La cifra de "Otros ingresos de explotación" llega a 299.666,95. 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 47.863,65.

Otros resultados, 2.411,42.

La suma total de ingresos de explotación asciende a 1.758.821,22, teniendo un resultado de explotación positivo de 261.456,13.

La partida de Ingresos Financieros asciende a 2.829,92, ingresos procedentes de inversiones en productos financieros de rentabilidad fija y bajo riesgo. El resultado financiero fue -112.889,87.

### **2. BALANCE DE SITUACIÓN**

El Activo ha pasado de 28.980.284,01 en 2018 a 28.599.249,24 en 2019.

El Inmovilizado Material presenta una cifra de 528.106,05. 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 16.728.781,63. 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).

En 2019 se registró inversión inmobiliaria por la sustitución de tuberías de agua fría y proyecto de reforma de Agua Caliente Sanitaria (ACS) en el edificio de viviendas en c/ Caño Gordo, 5 por importe de 27.378,72.

El Activo corriente, suma el importe de 11.212.114,04, siendo el importe de 2018, 10.909.882,33. En este epígrafe se incluyen Existencias (335.769,36), deudores comerciales a corto plazo (104.772,07), inversiones financieras a corto plazo (9.647.460,36), periodificaciones (22.802,12) y efectivo y otros activos líquidos equivalentes (1.101.310,13).

En el Pasivo, los Acreedores comerciales a corto plazo representan 46.865,91. 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 17.887.981,18. La diferencia con el ejercicio anterior se debe al resultado positivo del presente ejercicio.

El Pasivo No Corriente presenta una cifra de 6.189.573,04, las más importantes son:

- Provisiones a largo plazo, 44.704,45.
- Deudas a largo plazo, 6.132.688,94, 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, 12.179,65.

El Pasivo Corriente presenta una cifra de 476.738,74, las más importantes son:

- Deudas a corto plazo, 429.872,83, representa las deudas con las entidades de crédito por la financiación de obras finalizadas que vencen en el ejercicio 2020 (428.876,83) y otros pasivos financieros a corto plazo (996,00).
- Acreedores comerciales a corto plazo, 46.865,91, incluyendo acreedores varios por prestación de servicios (7.902,48) y deudas con Administraciones Públicas (38.963,43).

### **3. SITUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA A TRAVÉS DE SUS RATIOS DE LOS EJERCICIOS 2018 Y 2019**

#### **1. RATIOS A CORTO PLAZO**

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

2018:	$\frac{10.909.882,33}{577.930,67}$	<b><u>18,88</u></b>
2019:	$\frac{11.212.114,04}{476.738,74}$	<b><u>23,52</u></b>

El ratio de solvencia indica que por cada € de Pasivo Corriente que tiene la EMSV, se cubre con 23,52 € de Activo Corriente, por tanto existe una elevada seguridad de pagar las deudas a corto plazo con Activo Corriente.

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

2018:  $\frac{765.489,58+9.671.972,14+94.870,95}{577.930,67}$  **18,22**

2019:  $\frac{1.101.310,13+9.647.460,36+104.772,07}{476.738,74}$  **22,77**

Este ratio indica que por cada € de Pasivo Corriente que tiene la EMSV, posee 22,77 € de Tesorería, Inversiones fin. Temporales y deudores comerciales a cobrar, para atenderlo.

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

2018:  $\frac{765.489,58+9.671.972,14}{577.930,67}$  **18,06**

2019:  $\frac{1.101.310,13+9.647.460,36}{476.738,74}$  **22,55**

Este ratio indica que por cada € de Pasivo Corriente, la EMSV posee 22,55 € de liquidez a corto plazo para atenderlo.

**Tesorería Estricta =  $\frac{\text{TESORERÍA}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$**

2018:  $\frac{765.489,58}{577.930,67}$  **1,32**

2019:  $\frac{1.101.310,13}{476.738,74}$  **2,31**

**2. RATIOS A LARGO PLAZO**

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

2018:  $\frac{28.980.284,01}{17.739.786,33}$  **1,63**

2019:  $\frac{28.599.249,24}{17.887.981,18}$  **1,60**

El ratio de solvencia a largo plazo indica la capacidad de la empresa para generar beneficios, en este caso el ratio 1,60 indica que la sociedad está saneada a largo plazo.

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

2018:  $\frac{10.909.882,33 - 577.930,67}{6.569.747,08}$  **1,57**

2019:  $\frac{11.212.114,04 - 476.738,74}{6.189.573,04}$  **1,73**

El Activo corriente además de financiar el pasivo corriente, posee 1,73 € de cada € de todo el pasivo a largo plazo.

#### 4. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS COMPARADO CON SU PRESUPUESTO

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	REAL	PRESUPUESTO
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.408.879,20</b>	<b>1.381.101,67</b>
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles	1.326.026,72	1.301.769,26
b) Prestaciones de servicios	82.852,48	79.332,41
<b>2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso</b>	<b>-18.000,00</b>	<b>285.209,71</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>-19.383,64</b>	<b>-415.139,71</b>
a) Consumo de mercaderías	0,00	-353.709,71
b) Trabajos realizados por otras empresas	-19.383,64	-61.430,00
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>299.666,95</b>	<b>292.604,41</b>
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	93.880,42	89.659,41
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado	205.786,53	202.945,00
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-435.916,90</b>	<b>-464.890,16</b>
a) Sueldos y salarios y asimilados	-333.013,43	-354.849,15
b) Cargas sociales	-102.903,47	-110.041,01
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-342.416,10</b>	<b>-295.831,25</b>
a) Servicios exteriores	-193.142,04	-203.524,20
b) Tributos	-124.474,93	-92.307,05
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	-24.799,13	0,00
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-681.648,45</b>	<b>-685.138,92</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros</b>	<b>47.863,65</b>	<b>46.043,73</b>
<b>11. Otros Resultados</b>	<b>2.411,42</b>	<b>6.000,00</b>
<b>A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>	<b>261.456,13</b>	<b>149.959,48</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>	<b>2.829,92</b>	<b>8.000,00</b>
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.	2.829,92	8.000,00
<b>13. Gastos financieros</b>	<b>-115.719,79</b>	<b>-114.366,00</b>
b) Por deudas con terceros	-115.719,79	-114.366,00
<b>A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)</b>	<b>-112.889,87</b>	<b>-106.366,00</b>
<b>A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>148.566,26</b>	<b>43.593,48</b>
17. Impuesto sobre beneficios	-371,41	-108,98
<b>A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	<b>148.194,85</b>	<b>43.484,50</b>
<b>A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)</b>	<b>148.194,85</b>	<b>43.484,50</b>

## **1. EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

Se presenta a continuación las previsiones de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, para el ejercicio 2020, 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 2020 a ingresar por los 118 adjudicatarios, representará unos ingresos para la Empresa Municipal de 536.200,33 una vez descontada la provisión por insolvencias.

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 79.332,41. Existen actuaciones de reformas previstas en el edificio para la sustitución de la red de tuberías de agua caliente sanitaria.

El local en c/ Acacias, 6 A está disponible para su arrendamiento.

### **2. PROMOCIONES DEHESA VIEJA**

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

La empresa, a través del Administrador de Fincas, prevé abonar a la Comunidad de Propietarios 72.375,60 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 10.068,75. 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 2020 se perciba una renta por el alquiler de las 89 viviendas un total de 491.834,73 una vez descontada la provisión por insolvencias.

En concepto de ingresos por repercusión de cuotas por gastos comunitarios, el importe percibido será 68.033,06.

Por último, y en relación a la financiación, en 2020 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 173.939,00 y los gastos financieros por intereses de deudas serán de 44.682,00.

#### **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, 140.260,81. En relación a las plazas de garaje, están en explotación 64 unidades. En la actualidad, existen 17 plazas de garaje del inmueble alquiladas a los inquilinos de las viviendas, que rentarán 6.816,71 y 2.609,52 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 39 plazas de garaje**

Se percibirán rentas de alquiler por los locales comerciales, 63.632,35. Se tienen alquiladas 6 plazas de garaje de las que se espera percibir 2.992,52 y 942,96 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 39 plazas de garaje se gastarán 7.172,28. 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 802,48 €.

### **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 su venta. 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)**

A día de hoy, no se prevén gastos e ingresos, pero en el ejercicio 2020 la sociedad realizará el seguimiento de aquellas incidencias que pudieran ser de su responsabilidad.

### **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 €.

Actualmente se está en conversaciones con SAREB para la inclusión en el convenio de una vivienda más. Se prevé un gasto de 1.750,00 € en concepto de adecuación de la vivienda y 1.525,00 € en concepto de posibles mantenimientos del resto de viviendas.

### **6. PROMOCIONES DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA**

#### **6.1 C/ ORENSE 13 y 17 SECTOR DD. PROYECTO DE EDIFICIO DE VIVIENDA PÚBLICA 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 prevé el desarrollo de una promoción de Vivienda Pública en las parcelas municipales de la Calle Orense del Sector DD, en el Barrio de los Arroyos. Son dos parcelas con uso Equipamiento Público, cualquier equipamiento público, conforme al art. 7.9.2.3.1.9 del PGOU 2001 y, conforme al art. 36.2. c.2º de la ley del suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid; desde su aprobación, la Vivienda Pública o de Integración Social no son de uso Vivienda sino uso Equipamiento de Servicio Público (conforme a ello se han realizado distintas cesiones del municipio a la Comunidad de Madrid). Con esta base se ha realizado el Anteproyecto de diseño y explotación: Son 4.554 m2 construidos para 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 insuficiente aparcamiento en superficie. Se ha estimado el presupuesto de ejecución de las obras en 4.005.233 euros (879 €/m2 construido), 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 85-90% de los precios 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 20-25 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.

## **6.2 AVENIDA RAMÓN Y CAJAL. EDIFICIO DE VIVIENDA PÚBLICA EN ALQUILER**

El Ayuntamiento es propietario de otra parcela con uso Equipamiento Público en la Avenida Ramón y Cajal, en Moscatelares, parcialmente edificada con el Centro Tecnológico y de Equipamiento. El Centro Tecnológico y de Equipamiento, con acceso por la Avenida Moscatelares que, aunque ocupa el 75% del solar, consume solo 4.000 m<sup>2</sup> construidos de los 20.000 m<sup>2</sup> radicados en la parcela. Existen casi 2.700 m<sup>2</sup> de solar sin uso en el que puede edificarse una Promoción de Vivienda Pública en Alquiler de unos 7.500 m<sup>2</sup> construidos con características y alturas similares a las del entorno, con capacidad para más de 100 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, de una media de 70 m<sup>2</sup> construidos, y con garajes ajustados a las exigencias del planeamiento que ocuparían unos 3.100 m<sup>2</sup> construidos. La inversión necesaria se estima en 5.876.000 €.

El Proyecto de Ejecución se abordará solo en función del resultado de los Estudios Previos y de la decisión municipal sobre la actuación, financiación, modo de tenencia y explotación, ejecución del espacio ajardinado interior, etc.

## **6.3 ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES PARA VIVIENDA PÚBLICA EN ALQUILER**

En distintas áreas del suelo urbano hay una baja ocupación, por resultar excesivos los locales de planta baja, espacios de usos Terciarios (comerciales, oficinas, ocio-restauración) que, en muchos casos tienen autorizado el uso Dotacional Equipamiento, Privado o Público. En estos casos, su capacidad de acogida se extiende a la Vivienda Pública o de Integración Social, y mediante el adecuado acondicionamiento, pueden permitir la habilitación de viviendas a ras de calle dirigidas a usuarios con movilidad reducida y personas mayores que actualmente viven en edificios sin ascensor, ven muy limitado su acceso a la calle y, en general, sus condiciones de confort. EMSV prevé realizar en 2020 una encuesta y catálogo de los locales que en el suelo urbano se encuentran en estas circunstancias, y estudiar el alcance de la posible actuación, el análisis de la demanda, el modo de gestión de la vivienda habilitada y de la abandonada, los costes previsibles, etc, para su presentación al Consejo de Administración.

## **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.

## **ENCARGOS DE GESTIÓN**

### **A. Gestiones de planeamiento**

Antecedentes:

EMSV desarrolla trabajos de apoyo y asistencia al Ayuntamiento en la Revisión del Plan General de Ordenación del Municipio, encargados por el Ayuntamiento con fecha de 25 de junio de 2002, entre los denominados "Gestión del Plan General de Ordenación Urbana."

Gestiones a realizar:

Con independencia de las que pudieran derivarse de actuaciones anteriores, hay que tener en cuenta que el art.2 de los Estatutos de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda concede competencia a la EMSV para la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas, en general, lo cual comprende todo tipo de Planes, incluido el Planeamiento General, y los distintos instrumentos de Gestión y Urbanización.

## **B. Levantamiento Cartográfico**

Por otra parte, al realizar los trabajos de PGOU se ha constatado la necesidad de contar con una cartografía fiable y actualizada del suelo del municipio, especialmente del suelo urbano. La topografía actual del término municipal es de 2017, elaborada por la Comunidad de Madrid, con vuelo de esa fecha; pero del suelo urbano la última elaborada fue de 2004, y ya no hará renovación por la CM. Se está utilizando la del Catastro, que es manifiestamente imprecisa e incompleta: no tiene topografía, ni le interesa lo que ocurre en el espacio público, ni en parques ni en los entornos urbanos. Nos proponemos contratar la realización de un vuelo del término municipal completo y su ortofoto, y encargar la restitución y levantamiento, con apoyo de campo, del actual suelo urbano estableciendo la base fotográfica para posteriores restituciones de las áreas que fueran necesarias, incluso renovación parcial de vuelos. El objetivo no es el PGOU sino que el Ayuntamiento cuente con una cartografía fiel actualizada, absolutamente necesaria para un GIS fiable y eficiente. Un Ayuntamiento de la dimensión de San Sebastián de los Reyes no puede estar sin cartografía propia.

## **HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19, una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado en dicha fecha a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos mundiales están tomando medidas restrictivas para contener la propagación y, en el caso de España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo. Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, el miércoles 18 de marzo, en España se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 y en particular el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, el cual regulaban actuaciones en el ámbito del arrendamiento de viviendas y locales de negocio. Las consecuencias derivadas del COVID-19, se consideran un hecho posterior que no requiere un ajuste en las cuentas anuales del ejercicio 2019, sin perjuicio de que deban ser objeto de reconocimiento en las cuentas anuales del ejercicio 2020. Aunque a la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se ha producido, ninguna consecuencia, la Entidad espera que se produzcan acontecimientos en el futuro, de los que no es posible realizar una estimación fiable, dada la incertidumbre actual. La Entidad evaluará durante el ejercicio 2020, el impacto de dichos acontecimientos sobre el patrimonio y la situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

## **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 2020, la Empresa Municipal podrá realizar todas aquellas gestiones y actividades por sí misma, o a través de 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 de hoy 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 1 de julio de dos mil veinte.

### Consejo de Administración:

 D. Miguel Ángel Martín Perdiguero Presidente	 Dª. Aránzazu García Garro Secretaria No Consejera
 D. Pedro Gironés Galiana Consejero	 Dª. Alba Coello Romero Consejera
 D. Andrés García-Caro Medina Consejero	 D. Jorge García Ruiz Consejero
 Dª. Patricia Jiménez Lebrana Consejera	 D. Diego Domingo García Muñoz Consejero
 D. Rubén Holguera Gozalo Consejero	 D. Jaime Parrondo Meño Consejero
 D. Javier Heras Villegas Consejero	 D. Félix Sobrino Álvarez 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](mailto: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 2019**

## **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 2019, 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 2019, 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, 2 de julio de 2020

**AUDISERVICIOS AUDITORES CONSULTORES, S.L.**

Inscrita en el ROAC con el nº S1437

AUDISERVICIOS - AUDITORES - CONSULTORES S.L.



AUDISERVICIOS

C/ Ferroz, 4 (Local) 28010 Madrid

E-mail: [audiservicios@audiservicios.com](mailto:audiservicios@audiservicios.com)

Fdo. D. Fernando Lozano Sánchez

Inscrito en el ROAC con el nº 14325

Socio-Auditor de Cuentas

D<sup>a</sup>. ARÁNZAZU GARCÍA GARRO, SECRETARIA DE LA JUNTA GENERAL DE LA **EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES S.A**, INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID Y CON C.I.F. A-83126706.

**CERTIFICO:**

**Primero.** - Que la **JUNTA GENERAL DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A. (C.I.F. A-83126706)**, se reunió en el Salón de Actos del Centro Municipal de Formación Ocupacional, Avda. Ramón y Cajal, 5, San Sebastián de los Reyes, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de noviembre de 2020, previa convocatoria efectuada conforme a la normativa vigente en materia de Régimen Local, según establece el artículo 13 de los Estatutos de la Sociedad, y con la antelación mínima de quince días para cumplir lo que determina el artículo 34 de aquellos. La convocatoria se notificó por medio de correo electrónico, con mensaje de lectura, y se entregó individualizado a cada uno de los miembros de la Junta, con copia al grupo político en el que se integran, obteniendo el recibí de notificación. La Junta quedo válidamente constituida en primera convocatoria al comparecer veinticuatro de los veinticinco de sus miembros que de derecho integran la Junta, constituyendo un quórum de asistencia a la Junta del noventa y seis por ciento.

Conforme al artículo 34 de los Estatutos de la Sociedad, consta puesto a disposición de los miembros de la Junta, en el domicilio social de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, a partir de la convocatoria de la Junta General, el informe de los Auditores, así como el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la Memoria, la propuesta de distribución de beneficios y el Informe de Gestión.

**Segundo.** - Que el texto íntegro de la convocatoria fue el siguiente:

**"CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL ORDINARIA**

*En base a lo establecido en los artículos 13, 15 y 34 de los Estatutos de la sociedad, se convoca al Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para celebración de Junta General Ordinaria de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A., el próximo día 13 de Noviembre de 2020 a las 12:00 horas en el Salón de Actos del Centro Municipal de Formación Ocupacional, Avda. Ramón y Cajal, nº 5, con el siguiente*

**ORDEN DEL DÍA**

1. *Aprobación, si procede, de las Cuentas correspondientes al ejercicio 2019, informe de gestión y propuesta de aplicación del resultado.*
2. *Aprobación, si procede, de la prórroga del contrato de los Servicios de Auditoría.*
3. *Cese y nombramiento de consejeros de esta sociedad.*
4. *Ruegos y preguntas.*
5. *Aprobación, si procede, del acta de la presente sesión.*

*Según el artículo 13 de los Estatutos Sociales, a las Juntas Generales podrán asistir, con voz pero sin voto, los miembros del Consejo de Administración que no pertenezcan al Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, así como aquellas otras personas que sean expresamente autorizadas por el Presidente de la propia Junta General a iniciativa propia o a propuesta del Consejo de Administración, así como la representación de la Gerencia.*

San Sebastián de los Reyes, a 27 de octubre de 2020  
EL PRESIDENTE, Fdo: Narciso Romero Morro"

**Tercero.** - Que en el punto primero del orden de dicha Junta se adoptó acuerdo:

**Primero.** - **Aprobar las Cuentas correspondientes al ejercicio 2019**, formuladas por el Consejo de Administración de la EMSV el pasado 1 de julio de 2020, que comprenden el Balance de situación a 31 de Diciembre de 2019, 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 beneficio de ciento cuarenta y ocho mil ciento noventa y cuatro euros y ochenta y cinco céntimos (148.194,85 €) una vez realizada la previsión del Impuesto sobre Sociedades por importe de trescientos setenta y un euros y cuarenta y un céntimos (371,41 €).

Dicho resultado se aplicará del siguiente modo:

	Importe
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	148.194,85
<b>Propuesta de distribución:</b>	
Reserva legal	0,00
Otras Reservas (Voluntarias)	148.194,85
A Compensar Resultados Negativos Ej. Anteriores	0,00
Dividendo Activo a Pagar	0,00
<b>Total distribución:</b>	<b>148.194,85</b>

El acuerdo es aprobado por mayoría de **12 votos a favor** (7 PSOE y 5 Ciudadanos), **ningún voto en contra y 12 abstenciones** (6 PP, 2 VOX, 2 II-ISSR, 1 Podemos, 1 Más Madrid-IU-Equo).

**Segundo.** - **Facultar por unanimidad** al Sr. Presidente del Consejo de Administración, D. Miguel Ángel Martín Perdiguero y a la Secretaria de este órgano, D<sup>a</sup>. Aránzazu García Garro, 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.

**Cuarto.** - Que el acta de dicha Junta General Ordinaria de 13 de noviembre de 2020 fue aprobada por unanimidad de los asistentes al final de la sesión.

**Quinto.** - Que todos los administradores asistentes han firmado las cuentas del ejercicio 2019 aprobadas por el Consejo de Administración en la ya citada sesión de 1 de julio de 2020.

Y para que así conste expido la presente con el visto bueno del Sr. Presidente del Consejo de Administración, en San Sebastián de los Reyes (Madrid), a 2 de diciembre de 2020.

SECRETARIA JUNTA GENERAL EMSV

Fdo. Aránzazu García Garro

Vº Bº  
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO  
DE ADMINISTRACION EMSV

Fdo. Miguel Ángel Martín Perdiguero

**REGISTRO MERCANTIL DE MADRID**

Paseo de la Castellana, 44

28046 - MADRID

**DEPÓSITO DE CUENTAS**

**Entidad: EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN  
SEBASTIAN DE LOS REYES SA**

**Cierre ejercicio: 31/12/2019**

**Número entrada: 2/2020/31634,0**

El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del depósito de cuentas que antecede, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 y 368 del Reglamento del Registro Mercantil ha procedido a su depósito bajo el número de archivo 3/2020/191899.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales.

MADRID, a once de diciembre de dos mil veinte.

El registrador,

Luis María Stampa Piñeiro

## REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

Paseo de la Castellana, 44

28046 - MADRID

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)