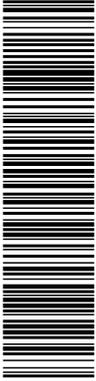


DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 1 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F548A66E1D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma-1>

**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 2022**

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 2 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



CUENTAS ANUALES

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

Período anual terminado el 31 de diciembre de 2022

- Balance de Situación
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estado de Flujos de Efectivo
- Memoria
- Informe de gestión

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR.B3F48A66E11D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstres.es/verificador/?idoma=1>



Pág. 3	ACTIVO	Importe en euros		Notas de Memoria	PASIVO	Importe en euros	
		2022	2021			2022	2021
	<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>15.791.962,55</b>	<b>16.305.227,13</b>		<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>22.171.650,56</b>	<b>21.957.804,20</b>
	<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>931,83</b>	<b>673,36</b>	4,7,11	<b>A.1) Fondos propios</b>	<b>18.265.758,93</b>	<b>18.005.868,84</b>
	5. Aplicaciones informáticas	931,83	673,36		<b>I. Capital</b>	<b>360.607,26</b>	<b>360.607,26</b>
	<b>III. Inmovilizado material</b>	<b>471.539,95</b>	<b>491.869,41</b>	4,5,11	1. Capital escriturado	360.607,26	360.607,26
	1. Terrenos y construcciones	463.153,29	483.603,51		<b>III. Reservas</b>	<b>17.645.261,58</b>	<b>17.530.097,56</b>
	2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	8.386,66	8.265,90		1. Reserva legal	72.121,45	72.121,45
	<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>15.191.257,05</b>	<b>15.686.153,35</b>	4,6,11	1. Otras reservas	17.573.140,13	17.457.976,11
	1. Terrenos	3.002.246,67	3.002.246,67		<b>VII.Resultado del ejercicio</b>	<b>259.890,09</b>	<b>115.164,02</b>
	2. Construcciones	12.189.010,38	12.683.906,68		<b>A.2) Ajustes por cambios de valor</b>	<b>3.112.266,56</b>	<b>3.112.266,56</b>
	<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>126.342,87</b>	<b>124.657,20</b>	4,8,11	<b>III.Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	<b>3.112.266,56</b>	<b>3.112.266,56</b>
	1. Instrumentos de patrimonio	0,00	0,00		<b>A.3) Subvenciones donaciones y legados recibidos</b>	<b>793.625,07</b>	<b>839.668,80</b>
	5. Otros activos financieros	126.342,87	124.657,20		<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4.840.748,47</b>	<b>5.275.366,35</b>
	<b>VI. Activos por Impuesto Diferido</b>	<b>1.890,85</b>	<b>1.873,81</b>	11,15	<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Activos por Impuesto Diferido	1.890,85	1.873,81		4. Otras provisiones	0,00	0,00
	<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>11.715.457,69</b>	<b>11.440.346,04</b>	11	<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>4.828.986,01</b>	<b>5.263.466,76</b>
	<b>III. Existencias</b>	<b>276.091,80</b>	<b>283.293,66</b>	4,9,11	2. Deudas con entidades de crédito	4.635.410,42	5.071.879,06
	4. Productos terminados	276.091,80	283.273,00		5. Otros pasivos financieros	193.575,59	191.586,70
	6. Anticipos	91,80	20,66		<b>V. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>11.762,46</b>	<b>11.900,59</b>
	<b>III. Deudores comerciales y otras deudas a cobrar</b>	<b>147.226,14</b>	<b>123.039,74</b>	4,8,11	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>495.021,21</b>	<b>512.402,62</b>
	1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	0,00	0,00		<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>444.523,14</b>	<b>453.896,41</b>
	2. Clientes empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00		2. Deudas con entidades de crédito	442.652,14	450.676,87
	4. Personal	0,00	0,00		5. Otros pasivos financieros	1.871,00	3.219,54
	6. Otros créditos con Administraciones Públicas	73.658,89	35.845,27	11,15	<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>50.498,07</b>	<b>58.506,21</b>
	<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>6.522,65</b>	<b>6.525,45</b>	4,8,11	3. Acreedores varios	7.392,69	18.390,75
	2. Créditos a corto plazo	0,00	0,00		6. Otras deudas con administraciones públicas	43.105,38	40.115,46
	3. Valores representativos de deuda	6.497,57	6.500,37		7. Anticipos de clientes	0,00	0,00
	5. Otros activos financieros	25,08	25,08		<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	<b>27.507.420,24</b>	<b>27.745.573,17</b>
	<b>VI. Periodificaciones a Corto Plazo</b>	<b>4.681,16</b>	<b>4.458,76</b>	11			
	<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente</b>	<b>11.280.935,94</b>	<b>11.023.028,43</b>	4,8,10,11			
	1. Tesorería	11.280.935,94	11.023.028,43				
	<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>	<b>27.507.420,24</b>	<b>27.745.573,17</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 2021 y 2022  
(Expresadas en Euros)

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	4,17,20	<b>1.443.607,11</b>	<b>1.396.542,22</b>
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles		1.356.421,83	1.316.715,22
b) Prestaciones de servicios		87.185,28	79.827,00
<b>2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso</b>	17	<b>-7.273,00</b>	<b>-7.273,00</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	4,17	<b>-14.527,18</b>	<b>-75.686,88</b>
c) Trabajos realizados por otras empresas		-14.527,18	-75.686,88
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	17	<b>502.339,17</b>	<b>297.487,43</b>
a) Ingresos accesorios y gestión corriente		299.998,13	95.133,39
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado		202.341,04	202.354,04
<b>6. Gastos de personal</b>	17	<b>-520.779,13</b>	<b>-518.454,85</b>
a) Sueldos y salarios y asimilados		-401.417,03	-395.353,50
b) Cargas sociales		-119.362,10	-123.101,35
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	17	<b>-659.504,95</b>	<b>-371.766,01</b>
a) Servicios exteriores		-305.177,04	-240.462,36
b) Tributos		-137.289,74	-125.038,15
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales		-15.781,23	-6.265,50
d) Otros gastos de gestión corriente		-201.256,94	0,00
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	4,5,6,7	<b>-474.880,64</b>	<b>-619.075,50</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros</b>	4,12,17	<b>46.043,73</b>	<b>46.043,73</b>
<b>10. Excesos de provisiones</b>		<b>0,00</b>	<b>44.704,45</b>
<b>13. Otros Resultados</b>	17	<b>16.680,12</b>	<b>6.435,74</b>
<b>A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>331.705,23</b>	<b>198.957,33</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>		<b>0,00</b>	<b>89,92</b>
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.		0,00	89,92
<b>13. Gastos financieros</b>		<b>-71.163,78</b>	<b>-83.594,60</b>
b) Por deudas con terceros		-71.163,78	-83.594,60
<b>A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)</b>		<b>-71.163,78</b>	<b>-83.504,68</b>
<b>A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>260.541,45</b>	<b>115.452,65</b>
17. Impuesto sobre beneficios	4,15	-651,36	-288,63
<b>A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)</b>		<b>259.890,09</b>	<b>115.164,02</b>
<b>A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)</b>	3	<b>259.890,09</b>	<b>115.164,02</b>

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022



**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 2021 y 2022 (Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas de la memoria	31/12/2022	31/12/2021
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>3</b>	<b>259.890,09</b>	<b>115.164,02</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		0,00	0,00
I Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1.- Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2.- Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
II Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
III Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
IV Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V Efectivo impositivo		0,00	0,00
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
VI Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1.- Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2.- Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
VII Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
VIII Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
IX Efecto impositivo		0,00	0,00
<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>259.890,09</b>	<b>115.164,02</b>

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma=1



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E11D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.asstres.es/verificador/fidomaef1>

**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 2021 y 2022  
(Expresado en euros)

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO		Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
Notas de memoria		12	12	12	3	3	4,12	4,12	
<b>C. SALDO AL 1 ENERO DE 2021</b>		360.607,26	72.121,45	17.455.252,47	0,00	2.723,64	3.112.266,56	885.712,53	21.888.683,91
I	Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	115.164,02	0,00	0,00	115.164,02
II	Operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	2.723,64	0,00	-2.723,64	0,00	-46.043,73	-46.043,73
<b>D. SALDO AJUSTADO, 31 DE DICIEMBRE DE 2021</b>		360.607,26	72.121,45	17.457.976,11	0,00	115.164,02	3.112.266,56	839.668,80	21.957.804,20
I	Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	259.890,09	0,00	0,00	259.890,09
II	Operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	(-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	(-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6.	Incremento (red.) de pat. neto de una combinación de neq	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7.	Otras operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	115.164,02	0,00	-115.164,02	0,00	-46.043,73	-46.043,73
<b>E. SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>		360.607,26	72.121,45	17.573.140,13	0,00	259.890,09	3.112.266,56	793.625,07	22.171.650,56



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F548A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.asstreyes.es/verificador/firmae1

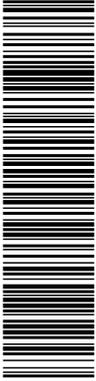
**EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES**

Estado de flujos de efectivo de los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2021 y 2022 (En euros)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas de la Memoria	31/12/2022	31/12/2021
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>260.541,45</b>	<b>115.452,65</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>393.712,37</b>	<b>622.016,86</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	4,5,6, 7	474.880,64	619.075,50
c) Variación de provisiones (+/-)		0,00	(44.704,45)
d) Imputación de subvenciones (-)	4,12,17	(248.364,77)	(46.043,73)
g) Ingresos financieros (-)		0,00	(89,92)
h) Gastos financieros (+)		71.163,78	83.594,60
k) Otros ingresos y gastos (+/-)		96.032,72	10.184,86
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>132.622,77</b>	<b>109.250,13</b>
a) Existencias (+/-)		10.000,00	7.709,94
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(24.051,74)	18.613,04
c) Otros activos corrientes (+/-)		73.524,23	71.725,04
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(8.008,14)	(35.051,41)
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		81.158,42	46.253,52
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>(71.163,78)</b>	<b>(80.860,05)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(71.163,78)	(80.860,05)
b) Cobros de intereses (+).		0,00	0,00
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>715.712,81</b>	<b>765.859,59</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(3.915,72)</b>	<b>(4.130,68)</b>
e) Otros activos financieros		(3.915,72)	(4.130,68)
<b>7. Cobro por desinversiones (+)</b>		<b>0,00</b>	<b>329.309,65</b>
<b>8. Otros cobros/(pagos) de inversión (+/-)</b>		<b>0,00</b>	<b>(205.016,08)</b>
<b>9. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+/-6+/-7+/-8)</b>		<b>(3.915,72)</b>	<b>120.162,89</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>(453.896,41)</b>	<b>(424.773,74)</b>
a) Emisión		0,00	24.282,50
b) Devolución y amortización de:		(453.896,41)	(449.056,24)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(453.896,41)	(449.056,24)
3. Otras deudas (+/-)		0,00	0,00
<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>(453.896,41)</b>	<b>(424.773,74)</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>257.900,68</b>	<b>461.248,74</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		11.023.028,43	10.561.779,69
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4,8,10,11	11.280.929,11	11.023.028,43

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 8 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F49A66E11D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidomae1

**EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A.**  
**Memoria del ejercicio anual**  
**cerrado a 31 de diciembre de 2022**  
(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. Tiene asignado el Número de Identificación Fiscal (NIF) A83126706 y el número de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) 4110, Promoción Inmobiliaria.

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:

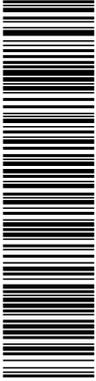
- A. La promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general, alcanzando todos los fines y facultades comprendidas en el artículo 3 del Decreto 1169/78 (o legislación que lo sustituya) y, en especial, asumirá la gestión, promoción y comercialización de aquellos solares, obras, servicios, 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, sobre creación de sociedades urbanísticas por el Estado, 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

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 9 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.srsy.es/verificador/firmae1>

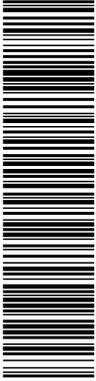
obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación vigente.

- 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.



Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 10 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma1

- 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 relevancia prioritaria 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. Diego Domingo García Muñoz.  
 Secretaria No Consejera: D<sup>a</sup>. Aranzazu García Garro.  
 Consejeros: D. César Javier García García.  
 D<sup>a</sup>. Tamara Barrientos Sierra.  
 D<sup>a</sup>. Natalia Elena Cabezas García.  
 D. Roberto Mateo Martín.  
 D. Andrés García-Caro Medina.  
 D<sup>a</sup>. Claudia Sánchez Montero.  
 D. Rubén Holguera Gozalo.  
 D. Alejandro Caro Manzanero.  
 D<sup>a</sup>. Ángela Millán Rodríguez.  
 D. Miguel Ángel Martín Perdiguero.

## 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 2022, 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 2021 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 13 de diciembre de 2022, sin modificación alguna respecto a las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
 Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidomac1

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

**b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las Cuentas Anuales de la Sociedad, el Consejo de Administración ha tenido que utilizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos y al desglose de activos y pasivos contingentes a la fecha de emisión de las presentes Cuentas Anuales.

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

Las presentes Cuentas Anuales se formulan bajo el principio de continuidad, entendiendo que no existe ningún problema para seguir desarrollando su actividad, contando con la explotación del parque inmobiliario propiedad de la sociedad sito en c/ Caño Gordo, 5, José Hierro, 2, Margarita Salas, 1 y promociones urbanísticas venideras.

**c) Comparación de la información**

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 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 2021.

**d) Elementos recogidos en varias partidas.**

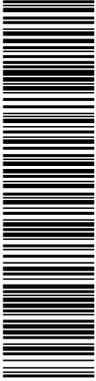
En las Cuentas Anuales del ejercicio los elementos patrimoniales que se registran en varias cuentas son las establecidas en la propia normativa contable al objeto de segregar los activos y pasivos corrientes y no corrientes.

**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	259.890,09
<b>Propuesta de distribución:</b>	
Reserva legal	0,00
Otras Reservas (Voluntarias)	259.890,09
A Compensar Resultados Negativos Ej. Anteriores	0,00
Dividendo Activo a Pagar	0,00
<b>Total distribución:</b>	<b>259.890,09</b>

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 12 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma1

### 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 2022 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



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F549A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma1

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:

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

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

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

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

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

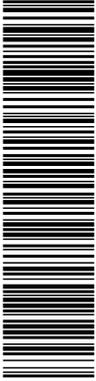
Dentro de este epígrafe se incluyen los inmuebles para uso propio y esencialmente el utilizado como sede social de la empresa municipal, así como otro inmovilizado material compuesto por mobiliario, equipos para procesos de información, etc.

**Inversiones Inmobiliarias**

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

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

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 14 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.srsy.es/verificador/firmae1

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.

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.

En relación a los edificios de Escuela de Música y Apartamentos Tutelados, inicialmente se estimó que su vida útil sería de 33 años, por lo que se realizó una amortización acelerada anual del 3%. Mediante la firma de sendos convenios con el Ayuntamiento se cedió el uso, la explotación, la gestión y el mantenimiento de ambos. EMSV no recibe ninguna contraprestación por la explotación ni asume ningún gasto por el mantenimiento de los edificios. A pesar del paso de los años sin gasto por parte de EMSV para su mantenimiento, pues recae en el Ayuntamiento, los edificios están en óptimas condiciones. Desde 2020, dichas circunstancias aconsejaron considerar una vida útil más larga por existir un reducido deterioro, por lo que se acordó estimar la vida útil de estos edificios en 50 años, reduciendo su amortización a un 2% anual.

Del mismo modo, en las inversiones inmobiliarias destinadas a viviendas y servicios (118 Viviendas c/ Caño Gordo, 5, 89 Viviendas c/ José Hierro, 2, locales y garajes) se estimó que su vida útil sería de 33 años. Por el estado de conservación de los edificios y estar destinados a viviendas y servicios, que permite su adecuación a las tablas de amortización fiscal, los administradores acuerdan cambiar la estimación de vida útil a 50 años, realizando una amortización anual del 2%.

El resto de inversiones inmobiliarias relativas a reformas estructurales (sustitución de tuberías de agua caliente sanitaria y agua fría, rotor de ascensores y reforma instalación eléctrica) se amortiza a un 10% anual.

El porcentaje de amortización de estos elementos es el siguiente:

INVERSIONES INMOBILIARIAS	Porcentaje
Escuela de Música y Danza	2 %
Apartamentos Tutelados	2 %
Edificio 118 Viviendas c/ Caño Gordo, 5	2 %
Edificio 89 Viviendas c/ José Hierro, 2	2 %
Locales y Garajes	2 %
Resto Inversiones Inmobiliarias (Reformas)	10 %

#### Activos Financieros

##### Clasificación y valoración

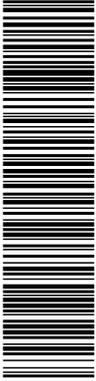
##### *Préstamos y partidas a cobrar*

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.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 15 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma-1

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 financiación 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.

Como todos los años, siguiendo el criterio del transcurso de 6 meses desde el vencimiento de la obligación, se ha dotado provisión por deterioro de créditos de operaciones comerciales del ejercicio por un importe de 43.470,98 euros y una reversión de 27.689,75 euros del deterioro del año anterior quedando un saldo neto de 15.781,23 euros.

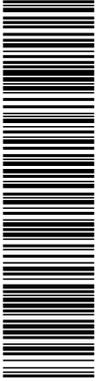
#### **Pasivos financieros**

##### Clasificación y valoración

##### *Débitos y partidas a pagar*

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 16 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstres.es/verificador/?idoma=1

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.

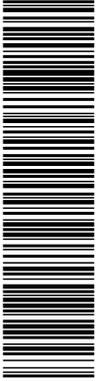
Aquí se registran aquellos inmuebles que no se han enajenado pero que están ofrecidos para su venta con independencia de si existe un compromiso de venta o no sobre ellos.

Estos productos son:

1. 30 plazas de garaje en la promoción c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 "Dehesa Vieja".

En el ejercicio 2022 las existencias han tenido un valor contable ajustado al precio de mercado ofrecidas para su venta realizando en años precedentes el deterioro de valor necesario para tal ajuste.

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 17 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F49A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.srayes.es/verificador/firmae1

### 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 2022 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. En ausencia de posibles contingencias no se ha dotado ninguna provisión por responsabilidades.

### 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.

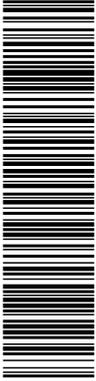
El impuesto sobre beneficios diferido se contabiliza siguiendo el método de registro de los pasivos, para todas las diferencias temporarias entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores en libros en las Cuentas Anuales.

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

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 18 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F49A66E11D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma1

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 651,36 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.

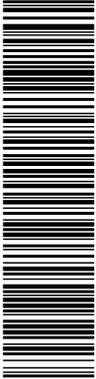
#### Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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.

#### 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

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 19 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3E48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.srsy.es/verificador/?idoma=1

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 2022, el importe de ingresos por arrendamientos de bienes inmuebles asciende a 1.349.148,83 euros. Además de la explotación de su parque inmobiliario en arrendamiento, la sociedad ha vendido mediante escritura pública de compraventa 1 plaza de garaje en la c/ Gloria Fuertes, 12 registrando en la cuenta de Ingresos un importe por ventas de inmuebles de 7.273,00 euros.

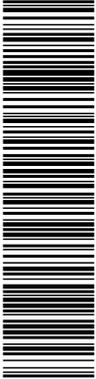
### Prestación de servicios

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. 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. El importe total por prestación de servicios de este ejercicio asciende a 87.185,28 euros.

## 5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2021 y 2022 han sido los siguientes:

2021	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTALES
<b>COSTE</b>			
Saldo inicial	767.004,78	267.435,06	1.034.439,84
Adiciones por compras nuevas	0,00	3.060,49	3.060,49
Altas por traspaso	0,00	0,00	0,00
Saldo final	767.004,78	270.495,55	1.037.500,33
<b>AMORTIZACIONES</b>			
Saldo inicial	(262.951,05)	(258.738,57)	(521.689,62)
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(3.491,08)	(23.941,30)
Saldo final	(283.401,27)	(262.229,65)	(545.630,92)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>			
Saldo inicial	504.053,73	8.696,49	512.750,22
Saldo final	483.603,51	8.265,90	491.869,41



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.asroyes.es/verificador/firmae1

2022	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTALES
<b>COSTE</b>			
Saldo inicial	767.004,78	270.495,55	1.037.500,33
Adiciones por compras nuevas	0,00	3.908,62	3.908,62
Altas por traspaso	0,00	0,00	0,00
Saldo final	767.004,78	274.404,17	1.041.408,95
<b>AMORTIZACIONES</b>			
Saldo inicial	(283.401,27)	(262.229,65)	(545.630,92)
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(3.787,86)	(24.238,08)
Saldo final	(303.851,49)	(266.017,51)	(569.869,00)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>			
Saldo inicial	483.603,51	8.265,90	491.869,41
Saldo final	463.153,29	8.386,66	471.539,95

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.

La sociedad no ha adquirido bienes de inmovilizado material al grupo o empresas asociadas, así como elementos fuera del territorio español o no afectos a la actividad social.

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2022 y que todavía continúan en uso ascienden a un importe 257.522,49 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 2021 y 2022 han sido los siguientes:

2021	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	TOTALES
<b>COSTE</b>				
Saldo inicial	3.002.246,67	21.917.163,89	0,00	24.919.410,56
Adiciones	0,00	134.364,84	0,00	134.364,84
Traspasos	0,00	0,00	0,00	0,00
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	3.002.246,67	22.051.528,73	0,00	25.053.775,40
<b>AMORTIZACIONES</b>				
Saldo inicial	0,00	(8.772.914,95)	0,00	(8.772.914,95)
Adiciones	0,00	(594.707,10)	0,00	(594.707,10)
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	0,00	(9.367.622,05)	0,00	(9.367.622,05)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>				
Saldo inicial	3.002.246,67	13.144.248,94	0,00	16.146.495,61
Saldo final	3.002.246,67	12.683.906,68	0,00	15.686.153,35

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.srsy.es/verificador/?idoma=1

2022	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	TOTALES
<b>COSTE</b>				
Saldo inicial	3.002.246,67	22.051.528,73	0,00	25.053.775,40
Adiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasposos	0,00	0,00	0,00	0,00
Bajas	0,00	(44.844,27)	0,00	(44.844,27)
Saldo final	3.002.246,67	22.006.684,46	0,00	25.008.931,13
<b>AMORTIZACIONES</b>				
Saldo inicial	0,00	(9.367.622,05)	0,00	(9.367.622,05)
Adiciones	0,00	(450.052,03)	0,00	(450.052,03)
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	0,00	(9.817.674,08)	0,00	(9.817.674,08)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>				
Saldo inicial	3.002.246,67	12.683.906,68	0,00	15.686.153,35
Saldo final	3.002.246,67	12.189.010,38	0,00	15.191.257,05

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 y 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler.

Además, existen 3 locales comerciales y 8 plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1, parcela 50 "Dehesa Vieja". Por último, la Sociedad también tiene en propiedad 1 local comercial en c/ Acacias, 6 Letra A.

En 2022 este epígrafe ha reducido su valor al dar de baja los mantenimientos realizados en pintura de zonas comunes, pulido, abrillantado y tratamiento de suelos al considerarlos gasto y no inversión. En cuanto a las amortizaciones, se ha procedido a amortizar los importes correspondientes al ejercicio anual por importe de 450.052,03 euros según los porcentajes indicados en el apartado Normas de Registro y Valoración.

En 2022 la sociedad no ha adquirido bienes de inversiones inmobiliarias al grupo o empresas asociadas, así como elementos fuera del territorio español o no afectos a la actividad social. El edificio de Apartamentos Tutelados y la Escuela de Música y Danza están cedidos, mediante convenio para su uso, gestión, explotación y conservación, al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes sin contraprestación alguna. Para reconocer tal situación, se ha registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, un ingreso a valor de mercado y un gasto de gestión corriente por el mismo importe. La valoración económica de la cesión a precio de mercado es de 201.256,94 euros

En concepto de subvenciones, donaciones y legados relacionados con las inversiones inmobiliarias se han recibido 202.341,04 euros.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F49A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidomac1

Los ingresos provenientes de estas inversiones así como los gastos para su explotación correspondientes a los ejercicios 2021 y 2022 son los siguientes:

	2022	2021
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos por alquileres	1.349.148,83	1.309.442,22
Ingresos por subvenciones	93.790,11	96.980,90
Ingresos por cuotas de comunidad	162.091,72	153.626,97
<b>Gastos y Provisiones:</b>		
Gastos financieros por intereses de deudas	-71.163,78	-83.594,60
Dotaciones a la amortización	-450.052,03	-594.707,01
Provision Deterioro Op. Comerciales	-43.470,98	-27.689,75
Tributos Municipales y Tasas	-105.428,30	-93.073,72
I.A.E. Alquiler Viviendas	-29.547,94	-29.614,83
I.A.E. Alquiler Locales	-2.313,50	-2.313,50
Otros costes de explotación	-431.215,23	-360.297,92
<b>Resultado</b>	<b>471.838,90</b>	<b>368.758,77</b>

#### 7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2021 y 2022 han sido los siguientes:

2021	Aplicaciones Informaticas	Total
<b>Coste</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>21.411,93</b>	<b>21.411,93</b>
Adiciones	273,70	273,70
<b>Saldo final</b>	<b>21.685,63</b>	<b>21.685,63</b>
<b>Amortizaciones</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>(20.585,17)</b>	<b>(20.585,17)</b>
Adiciones	(427,10)	(427,10)
<b>Saldo final</b>	<b>(21.012,27)</b>	<b>(21.012,27)</b>
<b>Valor neto contable</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>826,76</b>	<b>826,76</b>
<b>Saldo final</b>	<b>673,36</b>	<b>673,36</b>
<b>2022</b>		
<b>Coste</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>21.685,63</b>	<b>21.685,63</b>
Adiciones	849,00	849,00
<b>Saldo final</b>	<b>22.534,63</b>	<b>22.534,63</b>
<b>Amortizaciones</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>(21.012,27)</b>	<b>(21.012,27)</b>
Adiciones	(590,53)	(590,53)
<b>Saldo final</b>	<b>(21.602,80)</b>	<b>(21.602,80)</b>
<b>Valor neto contable</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>673,36</b>	<b>673,36</b>
<b>Saldo final</b>	<b>931,83</b>	<b>931,83</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 elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2022 y que todavía continúan en uso ascienden a un importe 20.391,40 euros.

La sociedad no ha adquirido activos de inmovilizado intangible a empresas del grupo y a empresas asociadas durante el ejercicio, así como elementos que se encuentran fuera del territorio español.

## 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 2021 y 2022 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
	2021	2021	2021	2021
<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
Partidas a cobrar	0,00	0,00	124.657,20	124.657,20
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
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>124.657,20</b>	<b>124.657,20</b>

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2022	2022	2022	2022
<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
Partidas a cobrar	0,00	0,00	126.342,87	126.342,87
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
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126.342,87</b>	<b>126.342,87</b>



El detalle de los activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2022 incluidos en la categoría de *Partidas a cobrar* 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 (126.342,87 euros).

**Activos financieros a corto plazo**

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2021	2021	2021	2021
<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	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	6.500,37	25,08	6.525,45
Partidas a cobrar	0,00	0,00	87.194,47	87.194,47
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>6.500,37</b>	<b>87.219,55</b>	<b>93.719,92</b>

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2022	2022	2022	2022
<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	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	6.497,57	25,08	6.522,65
Partidas a cobrar	0,00	0,00	73.567,25	73.567,25
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>6.497,57</b>	<b>73.592,33</b>	<b>80.089,90</b>

En valores representativos de deuda, la sociedad ha realizado la correspondiente periodificación de ingresos financieros por la subvención de préstamos imputables a 2022. El importe total asciende a 6.497,57 euros.

Fianzas constituidas a corto plazo, 25,08 euros. Partidas a cobrar se compone de Clientes por ventas y prestaciones de servicios, 73.567,25 euros.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F49A66E11D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.srsy.es/verificador/fidomac=1

La Sociedad durante el ejercicio 2022 no ha procedido a realizar reclasificaciones de los activos financieros de forma que estos pasen a valorarse al coste amortizado. Ha dotado provisión por deterioro de créditos de operaciones comerciales por importe de 43.470,98 euros y una reversión del deterioro del año anterior por importe de 27.689,75 euros quedando un saldo neto de 15.781,23 euros.

### 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.

A 31 de diciembre de 2022, las existencias de la Sociedad se componen exclusivamente de plazas de garaje:

1. 30 plazas de garaje que la sociedad posee en la c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 Dehesa Vieja con un coste de construcción de 303.234,77 euros.
2. Deterioro de valor de las existencias – 27.234,77 euros.
4. Anticipos 91,80 euros.

En 2022 se ha vendido 1 plaza de garaje en la c/ Gloria Fuertes, 12 con un precio de venta de 7.273,00 euros que coincide con su valor neto contable.

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 27.234,77 euros.

Los desgloses de costes al cierre de los ejercicios 2021 y 2022 son los siguientes:

2021	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00
Coste de existencias	0,00	313.234,77	20,66	313.255,43
Deterioro de valor existencias	0,00	-29.961,77	0,00	-29.961,77
<b>Saldo Final Existencias</b>	<b>0,00</b>	<b>283.273,00</b>	<b>20,66</b>	<b>283.293,66</b>

2022	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00
Coste de existencias	0,00	303.234,77	91,80	303.326,57
Deterioro de valor existencias	0,00	-27.234,77	0,00	-27.234,77
<b>Saldo Final Existencias</b>	<b>0,00</b>	<b>276.000,00</b>	<b>91,80</b>	<b>276.091,80</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 6,83 euros y el resto a disposiciones en cuenta corriente depositadas en entidades financieras, por importe de 11.280.929,11 euros. Los importes de 2021 fueron: 1.093,17 euros en caja y 11.021.935,26 euros en cuenta corriente depositadas en entidades financieras. En 2022 no se han percibido ingresos financieros por remuneración de saldos siendo la cifra de 2021, 89,92 euros. En la actualidad, las cuentas corrientes vuelven a ofrecer remuneración y ya no se paga comisión por mantenimiento de saldos en cuenta. No existen restricciones en 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:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidomae1

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2021	2021	2021	2021
<b>Activos no corrientes</b>				
I. Inmovilizado Intangible	0,00	0,00	673,36	673,36
II. Inmovilizado Material	0,00	0,00	491.869,41	491.869,41
III. Inversiones Inmobiliarias	0,00	0,00	15.686.153,35	15.686.153,35
V. Inversiones Financieras a Largo Plazo	0,00	0,00	124.657,20	124.657,20
VI. Activos por Impuesto Diferido	0,00	0,00	1.873,81	1.873,81
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.305.227,13</b>	<b>16.305.227,13</b>
<b>Activos corrientes</b>				
II. Existencias	0,00	0,00	283.293,66	283.293,66
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	123.039,74	123.039,74
V. Inversiones financieras a corto plazo:				
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Valores representativos de deuda	0,00	6.500,37	0,00	6.500,37
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	25,08	25,08
Imposiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	4.458,76	4.458,76
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	11.023.028,43	11.023.028,43
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>6.500,37</b>	<b>11.433.845,67</b>	<b>11.440.346,04</b>
<b>TOTAL</b>				
En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2022	2022	2022	2022
<b>Activos no corrientes</b>				
I. Inmovilizado Intangible	0,00	0,00	931,83	931,83
II. Inmovilizado Material	0,00	0,00	471.539,95	471.539,95
III. Inversiones Inmobiliarias	0,00	0,00	15.191.257,05	15.191.257,05
V. Inversiones Financieras a Largo Plazo	0,00	0,00	126.342,87	126.342,87
VI. Activos por Impuesto Diferido	0,00	0,00	1.890,85	1.890,85
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.791.962,65</b>	<b>15.791.962,65</b>
<b>Activos corrientes</b>				
II. Existencias	0,00	0,00	276.091,80	276.091,80
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	147.226,14	147.226,14
V. Inversiones financieras a corto plazo:				
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Valores representativos de deuda	0,00	6.497,57	0,00	6.497,57
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	25,08	25,08
Imposiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	4.681,16	4.681,16
VII. Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	11.280.935,94	11.280.935,94
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>6.497,57</b>	<b>11.708.960,12</b>	<b>11.715.457,69</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.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F549A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1

**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, reserva que ya estaba dotada en 2021. 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 2022 ascienden a un importe de 17.573.140,13 euros. A 31 de diciembre de 2021 ascendían a 17.457.976,11 euros.

**Resultados de ejercicios anteriores**

Con la propuesta de la distribución del resultado del ejercicio anterior que ascendió a 115.164,02 euros, se aprobó en Junta General celebrada el 13 de diciembre de 2022 su aplicación a Reservas Voluntarias.

**Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

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

2021	Cesiones gratuitas de terrenos	Otras Construcciones	TOTALES
Saldo inicial	3.112.266,56	0,00	3.112.266,56
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	0,00	0,00	0,00
Saldo final	3.112.266,56	0,00	3.112.266,56

2022	Cesiones gratuitas de terrenos	Otras Construcciones	TOTALES
Saldo inicial	3.112.266,56	0,00	3.112.266,56
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	0,00	0,00	0,00
Saldo final	3.112.266,56	0,00	3.112.266,56

**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.

**Subvenciones, donaciones y legados.**

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

2021	Subvenciones viviendas en alquiler	TOTALES
Saldo inicial, subvenciones	885.712,53	885.712,53
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
Saldo final	839.668,80	839.668,80



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.srsy.es/verificador/?idoma=1

2022	Subvenciones viviendas en alquiler	TOTALES
Saldo inicial, subvenciones	839.668,80	839.668,80
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
Saldo final	793.625,07	793.625,07

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 2021 y 2022 es la siguiente:

#### Pasivos financieros a largo plazo

Pasivos financieros a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2021	2021	2021	2021
Debitos y partidas a pagar	5.071.879,06	0,00	191.586,70	5.263.465,76
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>5.071.879,06</b>	<b>0,00</b>	<b>191.586,70</b>	<b>5.263.465,76</b>
Pasivos financieros a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2022	2022	2022	2022
Debitos y partidas a pagar	4.635.410,42	0,00	193.575,59	4.828.986,01
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.635.410,42</b>	<b>0,00</b>	<b>193.575,59</b>	<b>4.828.986,01</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstres.es/verificador/?idoma=1

### Pasivos financieros a corto plazo

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2021	2021	2021	2021
Debitos y partidas a pagar	450.676,87	0,00	21.610,29	472.287,16
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>450.676,87</b>	<b>0,00</b>	<b>21.610,29</b>	<b>472.287,16</b>

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2022	2022	2022	2022
Debitos y partidas a pagar	442.652,14	0,00	9.263,69	451.915,83
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>442.652,14</b>	<b>0,00</b>	<b>9.263,69</b>	<b>451.915,83</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 442.652,14 euros. En Otros, se recogen las deudas con acreedores comerciales por la actividad de la sociedad (7.392,69 euros) y otros pasivos financieros a favor de contratistas en garantía de cumplimiento de concursos (1.871,00 euros).

- Deudas con entidades de crédito.**

Las operaciones con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad al cierre del ejercicio 2022 corresponden con préstamos hipotecarios cuyo objeto son financiar las promociones destinadas para el alquiler. Las características de estas deudas son las siguientes:

2021	Garantías	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,00-1,459	450.676,87	5.071.879,06
<b>Saldo final</b>			<b>450.676,87</b>	<b>5.071.879,06</b>

2022	Garantías	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	1,328-3,218	442.652,14	4.635.410,42
<b>Saldo final</b>			<b>442.652,14</b>	<b>4.635.410,42</b>

Los gastos financieros han ascendido a 71.163,78 euros en 2022 siendo 83.594,60 euros en 2021.

- Vencimiento de las Deudas no corrientes.**

Los vencimientos de los pasivos financieros al cierre del ejercicio 2022 para cada una de las categorías de estos pasivos son los siguientes:



Vencimientos de pasivos financieros no corrientes	2.024	2.025	2.026	2.027	Mas de cinco años	Total
Deudas con entidades de crédito	460.404,00	466.913,00	473.524,00	480.235,00	2.754.334,42	4.635.410,42
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	193.575,59	193.575,59
<b>TOTALES</b>	<b>460.404,00</b>	<b>466.913,00</b>	<b>473.524,00</b>	<b>480.235,00</b>	<b>2.947.910,01</b>	<b>4.828.986,01</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 2022	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	423.147,75	100,00
Resto	0,00	0,00
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>423.147,75</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 2021	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	465.105,11	100,00
Resto	0,00	0,00
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>465.105,11</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

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:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F548A66E1D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstres.es/verificador/?idoma=1

En euros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	2021	2021	2021	2021
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	5.071.879,06	0,00	0,00	5.071.879,06
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	191.586,70	191.586,70
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	11.900,59	11.900,59
<b>TOTAL</b>	<b>5.071.879,06</b>	<b>0,00</b>	<b>203.487,29</b>	<b>5.275.366,35</b>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	450.676,87	0,00	0,00	450.676,87
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	3.219,54	3.219,54
Acreedores varios	0,00	0,00	18.390,75	18.390,75
Otras deudas con Administraciones Públicas	0,00	0,00	40.115,46	40.115,46
<b>TOTAL</b>	<b>450.676,87</b>	<b>0,00</b>	<b>61.725,75</b>	<b>512.402,62</b>

En euros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	2022	2022	2022	2022
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	4.635.410,42	0,00	0,00	4.635.410,42
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	193.575,59	193.575,59
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	11.762,46	11.762,46
<b>TOTAL</b>	<b>4.635.410,42</b>	<b>0,00</b>	<b>205.338,05</b>	<b>4.840.748,47</b>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	442.652,14	0,00	0,00	442.652,14
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	1.871,00	1.871,00
Acreedores varios	0,00	0,00	7.392,69	7.392,69
Otras deudas con Administraciones Públicas	0,00	0,00	43.105,38	43.105,38
<b>TOTAL</b>	<b>442.652,14</b>	<b>0,00</b>	<b>52.369,07</b>	<b>495.021,21</b>

**Pasivo No Corriente**

El importe de los débitos y partidas a pagar a largo plazo al cierre del ejercicio 2022 recoge fundamentalmente:

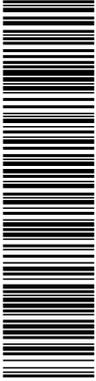
Las deudas con entidades de crédito por préstamos promotor para financiar la construcción de viviendas ya finalizadas por importe de 4.635.410,42 euros.

Como Otros Pasivos financieros a largo, se registran las fianzas recibidas por el alquiler de viviendas, garajes y locales por 128.501,08 euros que se han depositado en el IVIMA y los avales recibidos por el arrendamiento de locales comerciales por valor de 65.074,51 euros.

En Pasivo por Impuesto Diferido, se registra el impuesto diferido generado por las subvenciones a distribuir en varios ejercicios por importe de 11.762,46 euros.

**Pasivo Corriente**

El importe de los débitos y partidas a pagar a corto plazo al cierre del ejercicio 2022 recoge fundamentalmente:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F49A66E11D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.es/verificadorfirmas1

Las deudas con entidades de crédito cuyo vencimiento es en 2023 por importe de 442.652,14 euros.

Como Otros Pasivos financieros a corto, se registran las garantías por cumplimiento de concursos por importe de 1.871,00 euros.

La deuda con acreedores comerciales a corto plazo, 7.392,69 euros. Otras deudas con Administraciones Públicas asciende a 43.105,38 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 de 2022 es el siguiente:

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
<b>Corriente:</b>		
Hacienda Pública, por IRPF	0,00	22.923,91
Organismos de la Seguridad Social	0,00	11.686,07
Hacienda Pública por IVA	0,00	8.495,40
Hacienda Pública Imp. Sociedades 2021	35.845,27	0,00
Hacienda Pública Imp. Sociedades 2022	37.813,62	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>73.658,89</b>	<b>43.105,38</b>
<b>No Corriente:</b>		
Impuesto Diferido L/P	1.890,85	11.762,46
<b>TOTALES</b>	<b>1.890,85</b>	<b>11.762,46</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>259.890,09</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Impuesto sobre sociedades	668,40	17,04	651,36	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:	6.816,74	0,00	6.816,74			
Otros gastos no deducibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Resultado contable ajustado</b>			<b>267.358,19</b>			<b>0,00</b>
<b>Base Imponible</b>			<b>267.358,19</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:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.srayes.es/verificador/firmae1

IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	Cuota tributaria
Resultado Cta PP y GG por operaciones continuadas	259.890,09
Corrección por Impuesto de Sociedades	651,36
Total Correcciones al Resultado excluido I.Sociedades	6.816,74
Base Imponible antes compensación BI negativas	267.358,19
Bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base Imponible	267.358,19
Tipo impositivo aplicable 25%	66.839,55
Cuota íntegra positiva	66.839,55
Bonificaciones	66.171,15
Cuota íntegra ajustada positiva	668,40
Deducciones	-
Cuota líquida positiva	668,40
Retenciones/ pagos a cuenta ISS. 2022	- 38.620,15
Cuota del ejercicio	- 37.951,75
Pagos Fraccionados	-
Impuesto Diferido (Pérdida Beneficios Fiscales Ej.Anteriores)	138,13
Líquido a devolver	- <b>37.813,62</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 37.813,62 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	1.873,81	0,00	1.873,81
Activo por Impuesto Diferido	0,00	17,04	17,04
Aplicaciones	0,00	0,00	0,00
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>1.873,81</b>	<b>17,04</b>	<b>1.890,85</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	11.900,59	0,00	11.900,59
Nuevas concesiones	0,00	0,00	0,00
Aplicación subvenciones	0,00	-138,13	-138,13
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>11.900,59</b>	<b>-138,13</b>	<b>11.762,46</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstres.es/verificador/?idoma=1

### 16.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.

Los saldos y operaciones realizados por la Sociedad con el Accionista Único de la empresa así como las operaciones realizadas durante los ejercicios 2021 y 2022 son:

2021	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	93.083,72
<b>Saldos totales</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>93.083,72</b>

2022	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	105.242,54
<b>Saldos totales</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>105.242,54</b>

Para la formulación, gestión y ejecución de encargos municipales se está estudiando el reconocimiento de EMSV como Medio Propio Personificado del Ayuntamiento, así como las modificaciones estatutarias que fueren necesarias, según lo estipulado en la ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

Los gastos indicados en deudas a corto plazo se corresponden al pago de licencias, tasas y tributos del ejercicio tales como impuesto de bienes inmuebles, tasa de basuras, impuesto de plusvalías, paso de carruajes, etc que han ascendido a 105.242,54 euros.

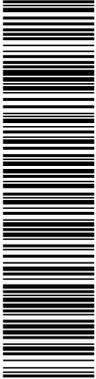
Por último, además de estas operaciones, la Sociedad tiene cedidos al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes el uso gratuito de dos edificios (Escuela de Música y Apartamentos Tutelados) por un periodo de 25 años. Estos inmuebles se encuentran registrados como Inversiones Inmobiliarias por un valor neto contable de 3.961.103,53 euros (incluyendo el valor de los terrenos y descontadas las amortizaciones). Para reconocer tal situación, se ha registrado en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, un ingreso a valor de mercado y un gasto de gestión corriente por el mismo importe. La valoración económica de la cesión a precio de mercado es de 201.256,94 euros

### 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	2022	2021
Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles	1.356.421,83	1.316.715,22
Prestaciones de servicios	87.185,28	79.827,00
<b>Importe Neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.443.607,11</b>	<b>1.396.542,22</b>
Otros ingresos de explotación	502.339,17	297.487,43
Imputación de subvenciones de inmov. no financiero	46.043,73	46.043,73
Excesos de provisiones	0,00	44.704,45
Otros Resultados	16.680,12	6.435,74
<b>Ingresos de Explotación</b>	<b>2.008.670,13</b>	<b>1.791.213,57</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.asrj.es/verificador/firmae1>

• **Gastos**

Concepto de los gastos	2022	2021
Aprovisionamientos	14.527,18	75.686,88
Variación de Existencias	7.273,00	7.273,00
Gastos de personal	520.779,13	518.454,85
Otros gastos de explotación	659.504,95	371.766,01
Amortización de Inmovilizado	474.880,64	619.075,50
<b>Gastos de Explotación</b>	<b>1.676.964,90</b>	<b>1.592.256,24</b>

El desglose de la cuenta de "Aprovisionamientos" a 31 de diciembre de 2022 y 2021 ha sido el siguiente, correspondiendo a compras y consumos nacionales:

2022	Importe	Total
Trabajos realizados por otras empresas	14.527,18	14.527,18
<b>Coste de explotación</b>	<b>14.527,18</b>	<b>14.527,18</b>

2021	Importe	Total
Trabajos realizados por otras empresas	75.686,88	75.686,88
<b>Coste de explotación</b>	<b>75.686,88</b>	<b>75.686,88</b>

• El desglose de la cuenta de "Cargas sociales" a 31 de diciembre de 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

	2022	2021
Seguridad social a cargo de la empresa	117.761,40	121.500,64
Otros gastos sociales	1.600,70	1.600,71
<b>Cargas Sociales</b>	<b>119.362,10</b>	<b>123.101,35</b>

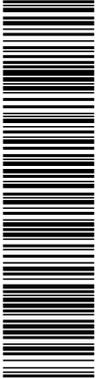
• El número promedio de empleados durante el ejercicio 2022 y 2021, así como los miembros de alta dirección han sido los siguientes:

2022	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	3,75	5,75
Técnico	2	1,50	3,50
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>5,25</b>	<b>10,25</b>

2021	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	4	6
Técnico	2	2	4
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>11</b>

A lo largo del ejercicio 2022 y al cierre del mismo, la Sociedad no ha contratado ni dispone de personal discapacitado.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E11D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1

- 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 2022 y 2021 ha sido el siguiente:

Otros gastos de explotación	2022	2021
Arrendamientos y cánones	3.938,40	7.688,40
Reparaciones y conservación	199.813,26	136.421,30
Servicio de profesionales independientes	696,33	95,56
Primas de seguros	11.055,25	29.384,72
Servicios bancarios y Similares	45.719,73	22.787,00
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.020,57	773,08
Suministros	17.828,05	15.613,56
Otros servicios	25.105,45	27.698,74
Tributos	137.289,74	125.038,15
Perdidas y Deterioro de operaciones comerciales	15.781,23	6.265,50
Otros gastos de gestión corriente	201.256,94	0,00
<b>Total</b>	<b>659.504,95</b>	<b>371.766,01</b>

En 2022 se han realizado dos ajustes, 44.844,27 euros que se han pasado de inversión a gasto por los mantenimientos realizados en la conservación de edificios y 201.256,94 euros por la valoración económica de la cesión al Ayuntamiento de Apartamentos Tutelados y Escuela de Música y Danza a precio de mercado.

#### 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

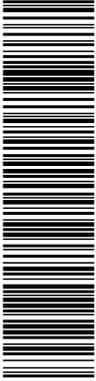
Los miembros del Consejo de Administración declaran que:

- 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 2022, y se han devengado sueldos por personal de alta dirección (gerencia) por importe de 73.555,78 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.

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 37 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidomac1

Los honorarios por servicios profesionales prestados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio 2022, con independencia del momento de su facturación, han ascendido a 3.500,00 euros en concepto de auditoría de Cuentas Anuales.

**20.- INFORMACIÓN SEGMENTADA**

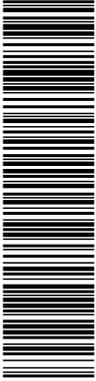
La distribución del importe neto de la cifra de negocios de la Sociedad correspondiente a sus actividades ordinarias, por categorías de actividades, así como por mercados geográficos es la siguiente:

	2022	2021
Segmentación por categorías de actividades:		
Venta y arrendamiento de inmuebles	1.356.421,83	1.316.715,22
Prestaciones de servicios	87.185,28	79.827,00
<b>Totales</b>	<b>1.443.607,11</b>	<b>1.396.542,22</b>
Segmentación por mercados geograficos:		
España	1.443.607,11	1.396.542,22
Europa	0,00	0,00
<b>Totales</b>	<b>1.443.607,11</b>	<b>1.396.542,22</b>

**21.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

A 31 de diciembre de 2022, la Entidad ha evaluado el impacto de los acontecimientos que han afectado de forma significativa a la economía global y que han provocado una ralentización de las cadenas de suministro y un aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por el aumento en la volatilidad del precio de los activos, inflación, subida de los tipos de interés, etc. Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, sobre el patrimonio y la situación financiera, se han realizado las provisiones oportunas. Durante el ejercicio 2023, seguirá evaluando estos acontecimientos para su reflejo sobre los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2023. Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 constan de 37 páginas, incluida ésta, y han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, de acuerdo a la legislación mercantil vigente.

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 38 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sede.sstreyes.es/verificador/?idoma=1>

## INFORME DE GESTIÓN

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2022

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 39 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F49A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/firmae1

## EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

En 2022 EMSV ha seguido aplicando los artículos 4, 5 y 6 del R.D. 11/2020, de 31 de marzo, y los artículos 1, 2, 3, 4 y 5 del R.D. 15/2020, de 21 de abril, por lo que la sociedad concedió moratorias en el pago de las rentas arrendaticias a aquellos inquilinos de viviendas y locales que tuvieron derecho. Estas moratorias se aplicaron sobre cuatro (4) mensualidades y su cobro se aplazó mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de treinta y seis (36) meses para los inquilinos de viviendas hasta agosto de 2023 y veinticuatro (24) meses para los inquilinos de locales hasta agosto de 2022.

Se continúa con las actividades iniciadas en años anteriores y 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 resultan 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 38 plazas de garajes en la c/ Margarita Salas, 1 de los que 30 están contabilizadas como disponibles para su venta y 8 están en régimen de alquiler estando alquiladas todas a cierre del ejercicio. En la c/ José Hierro, 2 existen 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler de las que 30 están alquiladas a cierre del ejercicio. En la c/ Gloria Fuertes, 12 se vendió la última plaza de garaje que quedaba disponible.

EMSV sigue gestionando viviendas propiedad de SAREB con el fin de destinarlas a alquiler asequible a personas en situación de emergencia social. Se tomó la posesión del usufructo de dichas viviendas y las tiene alquiladas a las personas en situación de emergencia social que han sido baremadas por los Servicios Sociales Municipales y que cumplen las condiciones establecidas. En la actualidad, el número de viviendas objeto del contrato de usufructo asciende a cinco.

Como todos los años, paralelamente a su actividad promotora, la sociedad viene desarrollando los trabajos de apoyo y asistencia al Ayuntamiento en el desarrollo y revisión del Plan General de Ordenación. En 2010 se presentó el Avance del Plan, y, en 2015, el Documento para Aprobación y Exposición Pública, iniciándose tras las alegaciones los trabajos para una Segunda Exposición Pública, Evaluación Ambiental Estratégica y Documento de Aprobación Provisional; actualmente los trabajos del PGOU están paralizados siguiendo el criterio de la Intervención municipal, por no considerar suficiente la encomienda de redacción, por el Pleno, a EMSV. Por otro lado, EMSV, colaborando con el técnico municipal de Urbanismo, ha formulado el Plan Especial Parque Dotacional La Marina, actualmente sometido a examen para su aprobación Inicial.

La evolución de la Empresa, enfocada en las actividades que conforman su objeto social, permite cumplir con las tareas presentes y esperar con enorme optimismo y esperanza el desarrollo de actividades futuras, incluyendo nuevas promociones de Vivienda Pública y de Protección Pública, así como todas aquellas actividades cuya naturaleza permita el desarrollo por la Sociedad. Centraremos la prioridad en la Vivienda de Protección Pública, preferiblemente de alquiler, y en la Vivienda Pública. En consonancia con ello, atendiendo a sendas mociones del pleno municipal -unánimes- EMSV ha desarrollado dos Proyectos básicos: de 56 Viviendas Públicas Municipales en Calle Orense, y de 68 Viviendas Protegidas de iniciativa pública municipal en Avda de Europa; y está a la espera de la cesión

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 40 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F49A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidomae1

o venta, por el Ayuntamiento a EMSV, para abordar los Proyectos de Ejecución y la Ejecución material de las obras de edificación.

La cuenta de pérdidas y ganancias, arroja un resultado positivo antes de impuestos de 260.541,45 € desglosándose en un resultado positivo de explotación de 331.705,23 € y un resultado negativo financiero de - 71.163,78 €.

El resultado final después de impuestos del ejercicio 2022 ha sido de 259.890,09 €, una vez realizada la previsión del Impuesto de Sociedades con un impuesto sobre beneficios previsto de 651,36 €.

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

1. Baja de existencias de 1 plaza de garaje en la c/ Gloria Fuertes, 12 por importe de - 7.273,00.
2. Aprovisionamientos - 14.527,18.
3. Gastos de personal - 520.779,13.
4. Otros gastos de explotación como reparación y conservación de edificios, suministros, tributos, deterioro de operaciones comerciales, etc. - 659.504,95.
5. Amortización del inmovilizado de la sociedad por importe de - 474.880,64.
6. Gastos financieros - 71.163,78. Son los intereses financieros por deuda con entidades de crédito y otros gastos financieros por servicios bancarios y comisiones de mantenimiento 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 1.443.607,11. 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 una plaza de garaje en la c/ Gloria Fuertes, 12 (1.356.421,83). Además hay que añadir los ingresos por prestación de servicios (87.185,28).
2. Otros ingresos de explotación 502.339,17.
3. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero 46.043,73.
4. Otros resultados 16.680,12. Diferencia entre ingresos y gastos extraordinarios.

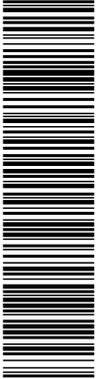
Entrando en más detalle, se exponen a continuación las actividades realizadas en los distintos apartados por la Empresa durante el ejercicio 2022, desglosando, para cada una de ellas, las cifras económicas:

### 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

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 41 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F49A66E11D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.esryes.es/verificador/fidoma=1

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 2022 son los siguientes:

- Capital amortizado en 2022 271.350,40 €; Capital amortizado total, 3.289.621,09 €; Capital pendiente, 2.849.541,30 €.
- Intereses financieros de 2022, 40.785,79 €, 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 587.706,56 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 87.185,28 €, 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 11.571,98 €.

Las moratorias, según los artículos 4, 5 y 6 del R.D. 11/2020 de 31 de marzo, aplicadas sobre cuatro mensualidades (mayo a agosto de 2020) y aplazadas mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de treinta y seis meses se siguen pasando al cobro hasta agosto de 2023.

**2. PROMOCIONES DEHESA VIEJA**

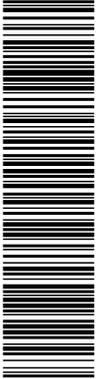
➤ **C/ JOSE HIERRO, 2, PARCELA 49 “Dehesa Vieja”: Inicialmente 106 VPP, garajes y trasteros (Antiguamente 53 sin opción a compra y 53 con opción a compra. Se vendieron 17 por lo que en la actualidad son 89 viviendas en arrendamiento). 7 locales comerciales y 64 plazas de garaje**

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 €.

La sociedad 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**

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 42 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E11D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidomae1

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 2022, 173.134,48 €; Capital amortizado total, 5.406.246,45 €; Capital pendiente, 2.225.885,12 €.
- Intereses financieros del ejercicio, 27.741,85 €, incluyendo la periodificación.

Junto al derecho al préstamo cualificado se reconoció una subsidiación de intereses, que ha representado en 2022, 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 534.237,08 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 74.906,44 €, 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 18.355,33 €.

Las moratorias, según los artículos 4, 5 y 6 del R.D. 11/2020 de 31 de marzo, aplicadas sobre cuatro mensualidades (mayo a agosto de 2020) y aplazadas mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de treinta y seis meses se siguen pasando al cobro hasta agosto de 2023.

Por la actividad de alquiler de 7 locales comerciales, la empresa ha ingresado la cantidad de 136.845,53 €.

Las moratorias, según los artículos 4, 5 y 6 del R.D. 11/2020 de 31 de marzo, aplicadas sobre cuatro mensualidades (mayo a agosto de 2020) y aplazadas mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de veinticuatro meses se han pasado al cobro hasta agosto de 2022.

De las 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler, en 2022 la empresa tuvo un máximo de 31 alquiladas por lo que ingresó la cantidad de 10.893,78 € y 4.367,11 € de mantenimiento de comunidad.

➤ **C/ MARGARITA SALAS, 1, PARCELA 50 "Dehesa Vieja": 3 Locales Comerciales y 38 Plazas de Garaie**

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 de 3 locales comerciales y 38 plazas de garaje.

En la actualidad, se tienen alquilados los 3 locales comerciales por los que se ha ingresado la cantidad de 54.846,20 €.

Las moratorias, según los artículos 4, 5 y 6 del R.D. 11/2020 de 31 de marzo, aplicadas sobre cuatro mensualidades (mayo a agosto de 2020) y aplazadas mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de veinticuatro meses se han pasado al cobro hasta agosto de 2022.

Respecto a las plazas de garaje, alquiló un máximo de 8 plazas, ingresando 3.627,70 € y 1.112,31 de mantenimiento de comunidad.

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 43 de 56	FIRMAS
	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E11D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma1

En la actualidad existen disponibles para la venta 30 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 viviendas que construyó:

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.

La plaza de garaje que quedaba en propiedad en la c/ Gloria Fuertes, 12 parcela A2-1B ha sido vendida en 2022 por 7.273 € coincidiendo con su valor neto contable. En 2022 se ha pagado en gastos de mantenimiento 86,24 € y un IBI de 36,44 €.

La provisión por responsabilidades registrada el 31 de diciembre de 2019 tras demanda recibida por la Comunidad de Propietarios en concepto de defectos constructivos por un importe de 44.704,45 euros, se dió de baja, en virtud de la sentencia número 489/2021 en la que se desestimó íntegramente la demanda presentada por la actora y se absuelve a las demandas, con imposición de costas devengadas en la instancia a la demandante. Se han cobrado las costas en el presente ejercicio por un importe de 5.495,02 euros.

**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, finalizó el periodo de garantía sin incidencias y se devolvió la retención por garantía a la constructora por importe de 114.090,41 €.

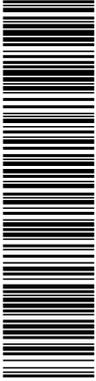
**5. VIVIENDAS DESTINADAS A EMERGENCIA SOCIAL**

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. Se tomó posesión del usufructo de las viviendas y en 2022 ha tenido alquiladas cinco viviendas a las personas en situación de emergencia social que han sido baremadas por los Servicios Sociales Municipales y que cumplen las condiciones establecidas.

Para dar cumplimiento al Convenio, se ha abonado una contraprestación de 75,00 €/mes por cada vivienda ocupada cedida (2) y 125,00 €/mes por cada vivienda vacía cedida (3).

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.

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 44 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3E48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.srsy.es/verificador/?idoma=1

Las moratorias, según los artículos 4, 5 y 6 del R.D. 11/2020 de 31 de marzo, aplicadas sobre cuatro mensualidades (mayo a agosto de 2020) y aplazadas mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de treinta y seis meses se siguen pasando al cobro hasta agosto de 2023.

La sociedad se encarga de la gestión y mantenimiento de las viviendas así como un seguimiento de posibles incidencias.

## **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.

Se realiza una amortización anual del inmueble del 2% por importe de 71.660,80 y se registra la cesión a precio de mercado.

### **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.

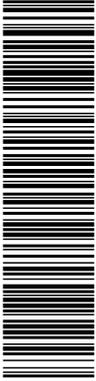
Se realiza una amortización anual del inmueble del 2% por importe de 62.016,91 y se registra la cesión a precio de mercado.

## **TRABAJOS DE APOYO URBANÍSTICO AMBIENTALES**

### **1. GESTIONES DE PLANEAMIENTO Y LEVANTAMIENTO CARTOGRÁFICO**

Como todos los años, paralelamente a su actividad promotora, la sociedad viene desarrollando los trabajos de apoyo y asistencia al Ayuntamiento en el desarrollo y revisión del Plan General de Ordenación, encargados por el Ayuntamiento en 25 de junio de 2002, entre los denominados "Gestión del Plan General de Ordenación Urbana." En 2010 se presentó el Avance del Plan, y, en 2015, el Documento para Aprobación y Exposición

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 45 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/?idocma=1

Pública, iniciándose tras las alegaciones los trabajos para una Segunda Exposición Pública, Evaluación Ambiental Estratégica y Documento de Aprobación Provisional; actualmente los trabajos del PGOU están paralizados siguiendo el criterio de la Intervención municipal, por no considerar suficiente la encomienda de redacción, por el Pleno, a EMSV. Por otro lado, EMSV, colaborando con el técnico municipal de Arquitectura y Urbanismo, ha formulado el Plan Especial Parque Dotacional La Marina, actualmente sometido a examen para su aprobación Inicial.

Además, EMSV abordará la Revisión o modificaciones de PGOU que encargue el Ayuntamiento; hay que tener en cuenta que el art 2 de los Estatutos de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda concede competencia para la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general, lo cual comprende todo tipo de Planes, incluido el Planeamiento General, y los instrumentos de Gestión y Urbanización.

Se ha reducido el número y cuantías de los contratos de Asistencia Técnica a los esenciales para la ejecución de los trabajos urbanístico ambientales en curso, y para seguir prestando asistencia a la relación entre el Ayuntamiento y las instituciones supramunicipales (además de las actividades de planeamiento señaladas más arriba, EMSV auxilia técnicamente en la relación del municipio con la DG. Carreteras y DG. Vivienda de la Comunidad de Madrid, y con la Demarcación de Carreteras del Estado y con las DG. Carreteras y DG. Ferrocarriles del MITMA). Y con la confianza en que, en algún momento, el Ayuntamiento decidirá considerar EMSV como Medio Propio y encargarle formalmente las paralizadas actividades urbanísticas que venía realizando, y, en consecuencia, se reanuden los trabajos y se efectúen las contrataciones de Asistencia que resulten necesarias.

## 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 1.748.128,68 en el ejercicio objeto del informe.

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

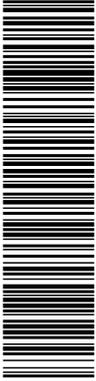
- Gastos de Explotación por importe de 1.676.964,90:
  - Variación de Existencias de Productos Terminados 7.273,00
  - Aprovisionamientos 14.527,18
  - Gastos de personal 520.779,13
  - Otros Gastos de Explotación 659.504,95
  - Amortizaciones del inmovilizado 474.880,64
- La partida de Gastos Financieros asciende a 71.163,78, 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 2022 ascendieron a 2.008.670,13 dividiéndose en las siguientes partidas:

- El importe neto de la cifra de negocios es 1.443.607,11, ingresos por enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles de la Sociedad y prestación de servicios.
- La cifra de "Otros ingresos de explotación" llega a 502.339,17. Esto se debe a ingresos por servicios diversos y subvenciones a la explotación, es decir, subsidiaciones de capital e intereses financieros.
- Se han imputado subvenciones a resultados del ejercicio por importe 46.043,73.

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 46 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E11D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidomac1

- Otros resultados, 16.680,12.

Se ha obtenido un resultado de explotación positivo de 331.705,23.

No se han percibido Ingresos Financieros por lo que el resultado financiero es -71.163,78.

## 2. BALANCE DE SITUACIÓN

El Activo ha pasado de 27.745.573,17 en 2021 a 27.507.420,24 en 2022.

El Inmovilizado Material presenta una cifra de 471.539,95. 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 15.191.257,05. Son todos aquellos inmuebles que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, actuales o en el futuro. En la actualidad, están incluidos todos los inmuebles de la sociedad de los que espera obtener un rendimiento por alquiler (89 viviendas, 7 locales, 64 plazas de garaje en arrendamiento en la c/ Jose Hierro, 2, 118 viviendas en arrendamiento en c/ Caño Gordo, 5, 1 local en arrendamiento en la c/ Acacias, 6 A, Apartamentos Tutelados, Escuela de Música y Danza, 3 locales y 8 plazas de garaje en arrendamiento en c/ Margarita Salas, 1).

El Activo corriente, suma el importe de 11.715.457,69, siendo el importe de 2021, 11.440.346,04. En este epígrafe se incluyen Existencias (276.091,80), deudores comerciales a corto plazo (147.226,14), inversiones financieras a corto plazo (6.522,65), periodificaciones (4.681,16) y efectivo y otros activos líquidos equivalentes (11.280.935,94).

En el Pasivo, los Acreedores comerciales a corto plazo representan 50.498,07. 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 18.265.758,93. La diferencia con el ejercicio anterior se debe al resultado positivo del presente ejercicio.

El Pasivo No Corriente presenta una cifra de 4.840.748,47, las más importantes son:

- Deudas a largo plazo, 4.828.986,01, 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, 11.762,46.

El Pasivo Corriente presenta una cifra de 495.021,21, las más importantes son:

- Deudas a corto plazo, 444.523,14, representa las deudas con las entidades de crédito por la financiación de obras finalizadas que vencen en el ejercicio 2022 (442.652,14) y otros pasivos financieros a corto plazo (1.871,00).
- Acreedores comerciales a corto plazo, 50.498,07, incluyendo acreedores varios por prestación de servicios (7.392,69) y deudas con Administraciones Públicas (43.105,38).

## 3. SITUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA A TRAVÉS DE SUS RATIOS DE LOS EJERCICIOS 2021 Y 2022

### 1. RATIOS A CORTO PLAZO

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

2021:  $\frac{11.440.346,04}{512.402,62}$  22,33

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 47 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E11D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.es Reyes.es/verificador/?idoma=1

2022:  $\frac{11.715.457,69}{495.021,21}$  23,67

El ratio de solvencia indica que por cada € de Pasivo Corriente que tiene EMSV, se cubre con 23,67 € de Activo Corriente. Por tanto, existe una elevada seguridad de pagar las deudas a corto plazo con Activo Corriente.

**Ácido = TESORERIA + INVERSIONES FIN. TEMPORALES + CR. ACTIVOS  
PASIVO CORRIENTE**

2021:  $\frac{11.023.028,43+6.525,45+123.039,74}{512.402,62}$  21,77

2022:  $\frac{11.280.935,94+6.522,65+147.226,14}{495.021,21}$  23,10

Este ratio indica que por cada € de Pasivo Corriente que tiene EMSV, posee 23,10 € de Tesorería, Inversiones fin. Temporales y deudores comerciales a cobrar, para atenderlo.

**Tesorería = TESORERIA + INVERSIONES FIN. TEMPORALES  
PASIVO CORRIENTE**

2021:  $\frac{11.023.028,43+6.525,45}{512.402,62}$  21,53

2022:  $\frac{11.280.935,94+6.522,65}{495.021,21}$  22,80

Este ratio indica que por cada € de Pasivo Corriente, EMSV posee 22,80 € de liquidez inmediata para atenderlo.

**Tesorería Estricta = TESORERIA  
PASIVO CORRIENTE**

2021:  $\frac{11.023.028,43}{512.402,62}$  21,51

2022:  $\frac{11.280.935,94}{495.021,21}$  22,79

**2. RATIOS A LARGO PLAZO**

**Solvencia a l/p = PASIVO TOTAL  
FONDOS PROPIOS**

2021:  $\frac{27.745.573,17}{18.005.868,84}$  1,54

2022:  $\frac{27.507.420,24}{18.265.758,93}$  1,51

El ratio de solvencia a largo plazo indica la capacidad de la empresa para generar beneficios. En este caso, el ratio 1,51 indica que la sociedad está saneada a largo plazo.

**CAPITAL CORRIENTE = ACT. CORRIENTE - PAS. CORRIENTE  
PASIVO A L/P PASIVO NO CORRIENTE**

2021:  $\frac{11.440.346,04 - 512.402,62}{5.275.366,35}$  2,07

2022:  $\frac{11.715.457,69 - 495.021,21}{4.840.748,47}$  2,32

El Activo corriente además de financiar el pasivo corriente, posee 2,32 € por cada euro de todo el pasivo a largo plazo.



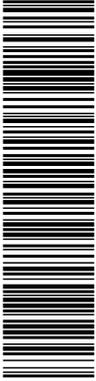
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F548A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.srsy.es/verificador/fidomac1

**4. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS COMPARADO CON SU PAAIF**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	REAL	PAAIF
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>1.443.607,11</b>	<b>1.419.808,70</b>
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles	1.356.421,83	1.339.632,32
b) Prestaciones de servicios	87.185,28	80.176,38
<b>2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso</b>	<b>-7.273,00</b>	<b>399.039,85</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>-14.527,18</b>	<b>-537.002,05</b>
a) Consumo de mercaderías	0,00	-461.769,85
b) Trabajos realizados por otras empresas	-14.527,18	-75.232,20
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>502.339,17</b>	<b>292.790,91</b>
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	299.998,13	92.418,91
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado	202.341,04	200.372,00
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-520.779,13</b>	<b>-533.664,23</b>
a) Sueldos y salarios y asimilados	-401.417,03	-407.036,72
b) Cargas sociales	-119.362,10	-126.627,51
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-659.504,95</b>	<b>-323.753,92</b>
a) Servicios exteriores	-305.177,04	-199.606,43
b) Tributos	-137.289,74	-124.147,49
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	-15.781,23	0,00
d) Otros gastos de gestión corriente	-201.256,94	0,00
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-474.880,64</b>	<b>-622.664,24</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros</b>	<b>46.043,73</b>	<b>46.043,73</b>
<b>10. Excesos de provisiones</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Otros Resultados</b>	<b>16.680,12</b>	<b>3.000,00</b>
<b>A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>	<b>331.705,23</b>	<b>143.598,75</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.	0,00	0,00
<b>13. Gastos financieros</b>	<b>-71.163,78</b>	<b>-111.245,00</b>
b) Por deudas con terceros	-71.163,78	-111.245,00
<b>A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)</b>	<b>-71.163,78</b>	<b>-111.245,00</b>
<b>A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>260.541,45</b>	<b>32.353,75</b>
<b>17. Impuesto sobre beneficios</b>	<b>-651,36</b>	<b>-80,88</b>
<b>A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)</b>	<b>259.890,09</b>	<b>32.272,87</b>
<b>A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)</b>	<b>259.890,09</b>	<b>32.272,87</b>

**EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

La evolución de la Empresa, enfocada en las actividades que conforman su objeto social, permite cumplir con las tareas presentes y espera con optimismo el desarrollo de actividades futuras, incluyendo nuevas promociones de Vivienda Pública y de Protección Pública así como todas aquellas actividades cuya naturaleza permita el desarrollo por la Sociedad. La Empresa Municipal puede realizar todas aquellas gestiones y actividades que señalan sus Estatutos y admite la LCAP, por sí misma o que el municipio demande en el área de edificación, urbanismo, suelo, administración del patrimonio y prestación de servicios.

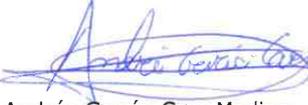


### FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN

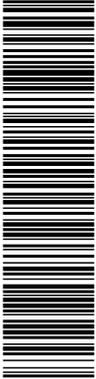
Los miembros del Consejo de Administración han formulado en su reunión del día de hoy las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A., en 49 hojas, visadas por un Consejero y firmadas en esta última por todos los Señores Consejeros.

En San Sebastián de los Reyes, a diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés.

**Consejo de Administración:**

 D. Diego Domingo García Muñoz Presidente	 Dª. Aránzazu García Garro Secretaria No Consejera
 D. César Javier García García Consejero	 Dª. Tamara Barrientos Sierra Consejera
 Dª. Natalia Elena Cabezas García Consejera	 D. Roberto Mateo Martín Consejero
 Dª. Andrés García-Caro Medina Consejero	 Dª. Claudia Sánchez Montero Consejera
 D. Rubén Holguera Gozalo Consejero	 D. Alejandro Caro Manzanero Consejero
 Dª. Ángela Millán Rodríguez Consejera	 D. Miguel Ángel Martín Perdiguero Consejero

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 50 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F549A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstreyes.es/verificador/fidoma=1



[www.gnca.es](http://www.gnca.es)

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

Al accionista único de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de Los Reyes, S.A., por encargo del Consejero Delegado de la entidad:

### Opinión

Hemos auditado las Cuentas Anuales de 2022 de la sociedad Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de Los Reyes, S.A., que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las Cuentas Anuales de adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la introducción de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables y presupuestarios contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente para el sector 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 entidad de conformidad con los requerimientos de ética y protección de la 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 a lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia, de modo que se haya visto comprometida.

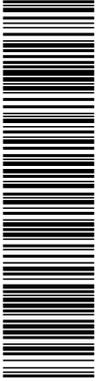
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

GNC Audit & Consultancy, S.L.U.



CÓRDOBA · MADRID · BARCELONA · VALENCIA · SEVILLA

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 51 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



[www.gnca.es](http://www.gnca.es)

### Otras Cuestiones

Las cuentas anuales de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de Los Reyes, S.A., correspondientes al ejercicio 2021, fueron auditadas por otros auditores, emitiendo una opinión sin salvedades.

### Aspectos más relevantes de auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las Cuentas Anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las Cuentas Anuales de en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

No hemos considerado necesario destacar ningún aspecto relevante, más allá de los destacados como Salvedades en este informe.

### Otra información. Informe de gestión

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2022 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

### Responsabilidad del Consejo de Administración con las Cuentas Anuales

El Consejo General es responsable de formular las Cuentas Anuales de adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, y del resultado económico-patrimonial de la entidad y de la ejecución del presupuesto de la entidad, 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.

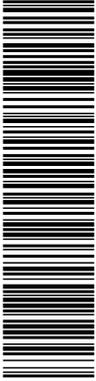
En la preparación de las Cuentas Anuales, el órgano de gestión es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el órgano de gestión tiene la intención o la obligación legal de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

GNC Audit & Consultancy, S.L.U.



CÓRDOBA · MADRID · BARCELONA · VALENCIA · SEVILLA

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 52 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F49A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sstaryes.es/verificador/fidomac1



[www.gnca.es](http://www.gnca.es)

## 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 para el Sector Público 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 para el Sector Público en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

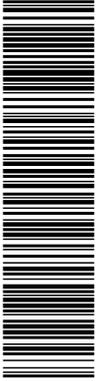
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las Cuentas Anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 el órgano de gestión.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por el órgano de gestión, 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.

GNC Audit & Consultancy, S.L.U.



CÓRDOBA · MADRID · BARCELONA · VALENCIA · SEVILLA

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 53 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.sesreyes.es/verificador/fidoma=1



[www.gnca.es](http://www.gnca.es)

- 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 el órgano de gobierno de la entidad (Consejo de Administración) en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al órgano de gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

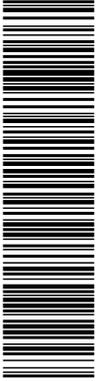
*En Sebastián de los Reyes, a 20 de noviembre, de 2023*

GNC Audit & Consultancy, S.L  
Nº ROAC S2593

José Luis López Expósito  
Nº ROAC 24152

Firmado por LOPEZ  
EXPOSITO JOSE LUIS  
- \*\*\*1053\*\* el día  
20/11/2023 con un  
certificado

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 54 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



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 N.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. (N.I.F. A-83126706)**, se reunió en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, San Sebastián de los Reyes, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de diciembre de 2023, 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 veintitrés de los veinticinco miembros que de derecho integran la Junta, constituyendo un quórum de asistencia a la Junta del noventa y dos 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 11 de diciembre de 2023 a las 10:00 horas en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, con el siguiente*

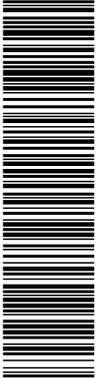
**ORDEN DEL DÍA**

1. *Aprobación, si procede, de las Cuentas correspondientes al ejercicio 2022, informe de gestión y propuesta de aplicación del resultado.*
2. *Ruegos y preguntas.*
3. *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 21 de noviembre de 2023  
LA PRESIDENTA, Fdo: Lucía Soledad Fernández  
Alonso"

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 55 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E9E2A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.srsy.es/verificador/?idoma=1



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

**Primero.** - Aprobamos las Cuentas correspondientes al ejercicio 2022, formuladas por el Consejo de Administración de la EMSV el pasado 17 de noviembre de 2023, que comprenden el Balance de situación a 31 de diciembre de 2022, 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 doscientos cincuenta y nueve mil ochocientos noventa euros con nueve céntimos (259.890,09 €).

Dicho resultado se aplicará del siguiente modo:

	Importe
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	259.890,09
<b>Propuesta de distribución:</b>	
Reserva legal	0,00
Otras Reservas (Voluntarias)	259.890,09
A Compensar Resultados Negativos Ej. Anteriores	0,00
Dividendo Activo a Pagar	0,00
<b>Total distribución:</b>	<b>259.890,09</b>

El acuerdo es aprobado por **unanimidad de los presentes**, con **23 votos a favor** (10 PP, 5 PSOE, 3 VOX, 3 II-SSR, 1 MM-VQ SSR y 1 VxSSR-Cs.).

**Segundo.** - **Facultar por unanimidad de los presentes** al Sr. Presidente del Consejo de Administración, D. Diego Domingo García Muñoz 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 11 de diciembre de 2023 fue aprobada por **unanimidad de los presentes**, con **23 votos a favor** (10 PP, 5 PSOE, 3 VOX, 3 II-SSR, 1 MM-VQ SSR y 1 VxSSR-Cs.).

**Quinto.** - Que todos los administradores asistentes han firmado las cuentas del ejercicio 2022 aprobadas por el Consejo de Administración en la ya citada sesión de 17 de noviembre de 2023.

**Sexto.** - Que la **HUELLA DIGITAL** resultante de la generación del depósito es la siguiente:

**4jpmrB+1/uBkdL63jqy234bIHICXUAvLkPpF7wknrw=**

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 14 de diciembre de 2023.

SECRETARIA JUNTA GENERAL EMSV

Fdo. Aránzazu García Garro

Vº Bº  
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO  
DE ADMINISTRACION EMSV

Fdo. Diego Domingo García Muñoz

DOCUMENTO Anexo: Cuenta General 2022 3 EMSV Cuentas Anuales	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: LLZUJ-FRS4K-V64AR Página 56 de 56	FIRMAS	ESTADO <b>NO REQUIERE FIRMAS</b>



## CERTIFICACIÓN DE LA HUELLA DIGITAL

**H**

SOCIEDAD:	EMPRESA MUNICIPAL SUELO Y VIVIENDA SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	NIF:	A83126706
DOMICILIO SOCIAL:	C/ ACACIAS, 6 LOCAL B		
MUNICIPIO:	SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	PROVINCIA:	MADRID
		EJERCICIO:	2022

**NOMBRE DE LAS PERSONAS QUE EXPIDEN LA CERTIFICACIÓN**

DIEGO DOMINGO GARCIA MUÑOZ

ARANZAZU GARCIA GARRO

**FIRMAS:**

LAS PERSONAS ARRIBA INDICADAS CERTIFICAN QUE EL DEPÓSITO DIGITAL GENERA LA HUELLA DIGITAL SIGUIENTE:

4jpiMrB+1/uBkdL63jqy234bIHICXUAvLkPpF7wknw=



Fecha de generación de la huella digital: 14/12/2023 12:54

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1639409.LLZUJ-FRS4K-V64AR-B3F48A66E1D76497C78A0B44E962A7B12CFBA) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sede.esreyes.es/verificador/?idoma=1