

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

**Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión
del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2012**



Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2012

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

**Memoria del ejercicio anual
cerrado a 31 de diciembre de 2012**
(Expresada en euros)

1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.

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

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

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

Constituye el objeto social de la Sociedad, desarrollar la competencia municipal en materia de vivienda, de conformidad con las directrices generales dadas por el Ayuntamiento y coordinadas por su Consejo de Administración. Asimismo, constituye su objeto social:

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

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

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



convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación vigente.

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

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.

c) Comparación de la información

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2012 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 2011.

d) Elementos recogidos en varias partidas.

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

3.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

	Importe
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio	137.820,67
Propuesta de distribución:	
Reserva legal	0,00
Otras Reservas (Voluntarias)	137.820,67
Total distribución:	137.820,67

En referencia a la distribución del Resultado del ejercicio 2011: Con fecha 19 de abril de 2012, la Junta General aprobó un Dividendo Activo por importe de 22.317.469,85 euros, el cual ha sido pagado íntegramente durante el ejercicio con cargo a reservas voluntarias, 4.215.121,30 euros, y con cargo a resultado del ejercicio 2011, un importe de 18.102.348,55 euros.

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.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2012

11

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

El ejercicio económico coincide con el año natural.

El Consejo de Administración de la Sociedad, lo componen:

Presidente: D. Manuel Ángel Fernández Mateo.

Secretario: D. Enrique Seoane Horcajada (D. Fernando García Rubio, Secretario accidental por Decreto nº 866/2013, de 2 de abril).

Consejeros: D. Raúl Terrón Fernández.

D. Víctor Matías Sánchez.

D. Francisco Sánchez Rico.

D. Ismael García Ruiz.

D. Alfredo Merillas García-Solís.

D. Narciso Romero Morro.

D. Fernando Fernández Molina.

D. Jose Antonio Fernández Santín.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.

a) Imagen Fiel

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

Estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2012, 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 consiguiente, las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 19 de abril de 2012.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2012



La reserva legal a 31 de diciembre de 2012 se encuentra totalmente dotada.

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Inmovilizado Intangible

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

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

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

Aplicaciones informáticas

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

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

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

Inmovilizado Material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. Los impuestos indirectos que gravan los elementos de inmovilizado solo se incluyen en el precio de adquisición o producción cuando no sean recuperables directamente de Hacienda Pública.

Asimismo, forman parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo tales como costes de rehabilitación de lugar sobre el que se asientan, siempre que

estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de conformidad con lo indicado en la norma de valoración de provisiones en esta memoria.

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

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

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal en función de la vida útil estimada de los bienes y de su valor residual. Los porcentajes de amortización para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

Inversiones Inmobiliarias

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

Los terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes se encuentran valorados por el importe acordado en su cesión y se consideran como una subvención.

El coste de producción de los inmuebles se corresponde con los costes de los terrenos, coste de las construcciones y todos los demás costes directamente imputables a dichos inmuebles.

Dentro de este epígrafe se incluyen esencialmente la construcción de viviendas de protección pública, locales y garajes para el alquiler y también las infraestructuras y dotaciones

municipales de titularidad de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes realizadas a través de encomiendas de gestión.

Activos Financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la Sociedad retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. En estos casos, la Sociedad reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

Deterioro de valor de los activos financieros

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

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

Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda que no tengan condiciones sustancialmente diferentes, el pasivo financiero original no se da de baja del balance, registrando el importe de las comisiones pagadas como un ajuste de su valor contable. El nuevo coste amortizado del pasivo financiero se determina aplicando el tipo de interés efectivo, que es aquel que iguala el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

Existencias

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

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

A 31 de diciembre de 2012, se ha dado de baja de existencias, aquellos inmuebles que quedaban del ámbito de Tempranales sobre los que se ha otorgado escritura pública de compraventa y se ha puesto el inmueble a disposición del comprador, es decir, se ha procedido a su venta. Además, se han vendido tres plazas de garaje en la parcela 50 de "Dehesa Vieja".

Las existencias consistentes en promociones de viviendas en curso de construcción o terminadas para su venta, están valoradas a su coste de producción, e incluyen todos los costes externos afectos directamente a cada promoción.

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

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

Asimismo, se ha procedido a realizar una reclasificación de Existencias a Inversiones Inmobiliarias de 1 plaza de garaje en la parcela 50 "Dehesa Vieja" por encontrarse en este momento alquilada con abono al epígrafe "Trabajos realizados por la empresa para Inversiones Inmobiliarias"

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 2012 se han estimado las reclamaciones judiciales y/o contingencias para determinar el importe máximo de la potencial pérdida en estos asuntos, de conformidad con la dirección de la Sociedad, realizando la provisión por este importe. A 31 de diciembre de 2012, se han dado de baja las provisiones sobre aquellos asuntos ya resueltos y se mantiene la provisión para riesgos y gastos, estimada en 2011, por la solicitud de pago de impuestos de la Oficina Liquidadora de San Sebastián de los Reyes.

Asimismo, se ha procedido a regularizar el saldo de clientes que ha pasado a dudoso cobro.

Transacciones en moneda extranjera

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A.
Cuentas Anuales, Memoria e Informe de Gestión Ejercicio 2012



b) Su venta sea altamente probable.

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos; son convertibles en efectivo, en el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses, no están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor, forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

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

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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

En el ejercicio 2012, se ha dado de baja de Ingresos a distribuir en varios ejercicios, el porcentaje correspondiente de aquellos terrenos que han sido vendidos.

Subvenciones de capital

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

Ingresos y gastos

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

Ventas

La Sociedad sigue el criterio de reconocer los ingresos de su actividad promotora de acuerdo con el método de obra terminada o en el momento de producirse el cambio de titularidad de cada inmueble o vivienda.

Durante 2012, se han reconocido en los Registros Contables de la Sociedad las ventas en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y puesta a disposición del inmueble al comprador.

