



Audiservicios Auditores Consultores, S.L.

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

INFORME DE AUDITORIA

* * * * *

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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2020**

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Accionista Único de:

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

Opinión:

Hemos auditado las Cuentas Anuales adjuntas de la Sociedad **EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A. (la Sociedad de ahora en adelante)** que comprenden el Balance al 31 de diciembre de 2020, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo, la Memoria y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, así como de los resultados de sus operaciones, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de opinión:

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría 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 los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Madrid, 28 de septiembre de 2021

AUDISERVICIOS AUDITORES CONSULTORES, S.L.

Inscrita en el ROAC con el nº S1437



Fdo.D. Fernando Lesmes Sánchez

Inscrito en el ROAC con el nº 14325

Socio-Auditor de Cuentas

**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 2020**

CUENTAS ANUALES

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

Período anual terminado
el 31 de diciembre de 2020

Balance de Situación

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo

Memoria

Informe de gestión

Pág. 3		Importe en euros		Importe en euros			
ACTIVO	Notas de Memoria	2020	2019	PASIVO	Notas de Memoria	2020	2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE	11	16.782.125,25	17.387.135,20	A) PATRIMONIO NETO	12	21.888.683,91	21.932.937,46
I. Inmovilizado intangible	4,7,11	826,76	1.365,58	A.1) Fondos propios		17.890.704,82	17.887.981,18
5. Aplicaciones informáticas		826,76	1.365,58	I. Capital	12	360.607,26	360.607,26
II. Inmovilizado material	4,5,11	512.750,22	528.106,05	1. Capital escriturado		360.607,26	360.607,26
1. Terrenos y construcciones		504.053,73	524.503,95	III. Reservas	12	17.527.373,92	17.379.179,07
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		8.696,49	3.602,10	1. Reserva legal		72.121,45	72.121,45
III. Inversiones Inmobiliarias	4,6,11	16.146.495,61	16.728.781,63	1. Otras reservas		17.455.252,47	17.307.057,62
1. Terrenos		3.002.246,67	3.002.246,67	VII.Resultado del ejercicio	3	2.723,64	148.194,85
2. Construcciones		13.144.248,94	13.726.534,96	A.2) Ajustes por cambios de valor		3.112.266,56	3.113.200,02
V. Inversiones financieras a largo plazo	4,8,11	120.526,52	127.684,37	III.Ingresos a distribuir en varios ejercicios	4,12	3.112.266,56	3.113.200,02
1. Instrumentos de patrimonio		0,00	0,00	A.3) Subvenciones donaciones y legados recibidos	4,12	885.712,53	931.756,26
5. Otros activos financieros		120.526,52	127.684,37	B) PASIVO NO CORRIENTE	14	5.759.173,50	6.189.573,04
VI. Activos por Impuesto Diferido	11,15	1.526,14	1.197,57	I. Provisiones a largo plazo	4,14	44.704,45	44.704,45
1. Activos por Impuesto Diferido		1.526,14	1.197,57	4. Otras provisiones		44.704,45	44.704,45
B) ACTIVO CORRIENTE	11	11.399.954,60	11.212.114,04	II. Deudas a largo plazo	4,13,14	5.702.430,33	6.132.688,94
II. Existencias	4,9,11	291.003,60	335.769,36	2. Deudas con entidades de crédito		5.517.703,44	5.952.949,00
4. Productos terminados		290.546,00	335.000,00	5. Otros pasivos financieros		184.726,89	179.739,94
6. Anticipos		457,60	769,36	V. Pasivos por impuesto diferido	4,14,15	12.038,72	12.179,65
III. Deudores comerciales y otras deudas a cobrar	4,8,11	194.764,78	104.772,07	C) PASIVO CORRIENTE	14	534.222,44	476.738,74
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		112.955,09	26.697,11	III. Deudas a corto plazo	4,13,14	441.664,56	429.872,83
2. Clientes empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00	2. Deudas con entidades de crédito		440.668,56	428.876,83
4. Personal		0,00	19,73	5. Otros pasivos financieros		996,00	996,00
6. Otros créditos con Administraciones Publicas	11,15	81.809,69	78.055,23	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	4,13,14	92.557,88	46.865,91
V. Inversiones financieras a corto plazo	4,8,11	329.334,73	9.647.460,36	3. Acreedores varios		42.308,47	7.902,48
2. Créditos a corto plazo		0,00	18.858,93	6. Otras deudas con administraciones publicas	14,15	49.749,41	38.963,43
3. Valores representativos de deuda		7.380,49	6.647,19	7. Anticipos de clientes		500,00	0,00
5. Otros activos financieros		321.954,24	9.621.954,24	TOTAL ACTIVO (A+B)		28.182.079,85	28.599.249,24
VI. Periodificaciones a Corto Plazo	11	23.071,80	22.802,12	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		28.182.079,85	28.599.249,24
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	4,8,10,11	10.561.779,69	1.101.310,13				
1. Tesorería		10.561.779,69	1.101.310,13				

**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 2019 y 2020
(Expresadas en Euros)**

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Notas	31/12/2020	31/12/2019
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios	4,17,20	1.353.654,52	1.408.879,20
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles		1.274.075,29	1.326.026,72
b) Prestaciones de servicios		79.579,23	82.852,48
2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso	17	-44.454,00	-18.000,00
4. Aprovisionamientos	4,17	-85.508,89	-19.383,64
c) Trabajos realizados por otras empresas		-85.508,89	-19.383,64
5. Otros ingresos de explotación	17	299.087,81	299.666,95
a) Ingresos accesorios y gestión corriente		93.404,67	93.880,42
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado		205.683,14	205.786,53
6. Gastos de personal	17	-516.566,89	-435.916,90
a) Sueldos y salarios y asimilados		-397.298,58	-333.013,43
b) Cargas sociales		-119.268,31	-102.903,47
7. Otros gastos de explotación	17	-343.692,80	-342.416,10
a) Servicios exteriores		-212.009,92	-193.142,04
b) Tributos		-128.281,72	-124.474,93
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales		-3.401,16	-24.799,13
8. Amortización del inmovilizado	4,5,6,7	-615.683,24	-681.648,45
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros	4,12,17	46.977,19	47.863,65
13. Otros Resultados	17	9.964,27	2.411,42
A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		103.777,97	261.456,13
12. Ingresos financieros		1.274,43	2.829,92
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.		1.274,43	2.829,92
13. Gastos financieros		-102.321,93	-115.719,79
b) Por deudas con terceros		-102.321,93	-115.719,79
A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)		-101.047,50	-112.889,87
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		2.730,47	148.566,26
17. Impuesto sobre beneficios	4,15	-6,83	-371,41
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)		2.723,64	148.194,85
A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)	3	2.723,64	148.194,85

**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 2019 y 2020
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Notas de la memoria	31/12/2020	31/12/2019
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	3	2.723,64	148.194,85
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		0,00	0,00
I Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1.- Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2.- Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
II Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
III Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
IV Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V Efectivo impositivo		0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		0,00	0,00
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		0,00	0,00
VI Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1.- Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2.- Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
VII Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
VIII Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
IX Efecto impositivo		0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		2.723,64	148.194,85

**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 2019 y 2020
(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	
C. SALDO AL 1 ENERO DE 2019	360.607,26	72.121,45	17.248.421,95	0,00	58.635,67	3.115.019,94	977.799,99	21.832.606,26
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	148.194,85	0,00	0,00	148.194,85
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	58.635,67	0,00	-58.635,67	-1.819,92	-46.043,73	-47.863,65
D. SALDO AJUSTADO, 31 DE DICIEMBRE DE 2019	360.607,26	72.121,45	17.307.057,62	0,00	148.194,85	3.113.200,02	931.756,26	21.932.937,46
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	2.723,64	0,00	0,00	2.723,64
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 negocios	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	148.194,85	0,00	-148.194,85	-933,46	-46.043,73	-46.977,19
E. SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	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

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 2019 y 2020 (En euros)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas de la Memoria	31/12/2020	31/12/2019
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		2.730,47	148.566,26
2. Ajustes del resultado.		680.475,61	803.195,76
a) Amortización del inmovilizado (+)	4,5,6, 7	615.683,24	681.648,45
d) Imputación de subvenciones (-)	4,12,17	(46.977,19)	(47.863,65)
f) Ingresos financieros (-)		(1.274,43)	(2.829,92)
g) Gastos financieros (+)		102.321,93	115.719,79
h) Otros ingresos y gastos (+/-)		10.722,06	56.521,09
3. Cambios en el capital corriente.		14.079,13	(91.448,85)
a) Existencias (+/-)		44.765,76	19.095,83
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		(89.992,71)	(9.901,12)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		42.541,69	8.751,39
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		16.764,39	(109.394,95)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		(101.672,03)	(107.418,86)
a) Pagos de intereses (-)		(102.954,62)	(111.854,87)
b) Cobros de intereses (+).		1.282,59	4.436,01
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		595.613,18	752.894,31
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-)		(119,80)	(9.306.493,76)
e) Otros activos financieros		(119,80)	(9.306.493,76)
7. Cobro por desinversiones (+)		9.315.805,75	9.348.281,35
8. Otros cobros/(pagos) de inversión (+/-)		(28.548,43)	(43.971,12)
9. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (+/-6+/-7+/-8)		9.287.137,52	(2.183,53)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
10. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
11. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(422.281,14)	(414.890,23)
a) Emisión		12.964,42	10.141,32
b) Devolución y amortización de:		(435.245,56)	(425.031,55)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(435.245,56)	(422.013,82)
3. Otras deudas (+/-)		0,00	(3.017,73)
12. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
13. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (10+11+12)		(422.281,14)	(414.890,23)
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		0,00	0,00
E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+9+13+D)		9.460.469,56	335.820,55
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		1.101.310,13	765.489,58
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	4,8,10,11	10.561.779,69	1.101.310,13

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

**Memoria del ejercicio anual
cerrado a 31 de diciembre de 2020**
(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 y en la realización de las siguientes actividades:

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

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

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

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

El ejercicio económico coincide con el año natural.

El Consejo de Administración de la Sociedad, lo componen:

Presidente: D. Miguel Ángel Martín Perdiguero.
 Secretaria No Consejera: D^a. Aranzazu García Garro.
 Consejeros: D. Pedro Gironés Galiana.
 D^a. Alba Coello Romero.
 D. Andrés García-Caro Medina.
 D. Jorge García Ruiz.
 D^a. Tatiana Jiménez Liébana.
 D. Ismael García Ruiz.
 D. Rubén Holguera Gozalo.
 D. Jaime Parrondo Meño.
 D. Javier Heras Villegas.
 D. Mario González Reyes.

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 2020, 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 2019 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 13 de noviembre de 2020, sin modificación alguna respecto a las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración.

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

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

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

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

Las presentes Cuentas Anuales se formulan bajo el principio de continuidad, entendiéndose que no existe ningún problema para seguir desarrollando su actividad, contando con la explotación del parque inmobiliario propiedad de la sociedad sito en c/ Caño Gordo, 5, José Hierro, 2, Margarita Salas, 1, Gloria Fuertes, 12 y promociones urbanísticas venideras.

c) Comparación de la información

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2020 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 2019.

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	2.723,64
Propuesta de distribución:	
Reserva legal	0,00
Otras Reservas (Voluntarias)	2.723,64
A Compensar Resultados Negativos Ej. Anteriores	0,00
Dividendo Activo a Pagar	0,00
Total distribución:	2.723,64

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 2020 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:

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.

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, se estimó que su vida útil sería de 33 años, por lo que hasta ahora se ha realizado 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. Parece cuestionable una amortización acelerada como la que se está haciendo, ya que existen circunstancias que aconsejan considerar una vida útil más larga por existir un reducido deterioro. Los administradores acuerdan cambiar la estimación contable, estimando la vida útil de estos edificios en 50 años, reduciendo su amortización a un 2% anual.

El porcentaje de amortización para estos elementos queda de la siguiente manera:

INVERSIONES INMOBILIARIAS	Porcentaje
Escuela de Música y Danza	2 %
Apartamentos Tutelados	2 %
Edificio 118 Viviendas c/ Caño Gordo, 5	3 %
Edificio 89 Viviendas c/ José Hierro, 2	3%
Resto Inversiones Inmobiliarias (Locales y Garajes)	3%

Activos Financieros

Clasificación y valoración

Préstamos y partidas a cobrar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

La Sociedad no da de baja los activos financieros en las cesiones en las que retiene sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las operaciones de factoring, las ventas de activos financieros con pacto de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las 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 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 83.528,15 euros y una reversión de 80.126,99 euros del deterioro del año anterior quedando un saldo neto de 3.401,16 euros.

Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Débitos y partidas a pagar

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

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

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

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

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

Cancelación

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

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

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

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

Existencias

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

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

Estos productos son:

1. 30 plazas de garaje en la promoción c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 "Dehesa Vieja".
2. 2 plazas de garaje en la promoción c/ Gloria Fuertes, 12 A2-1B "Tempranales".

En el ejercicio 2020 las existencias tienen un valor contable ajustado al precio de mercado en el que están ofrecidas para su venta por lo que ha realizado un deterioro de valor de las 2 plazas de garaje en c/ Gloria Fuertes 12 por importe de 5.454 euros.

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 2020 se han estudiado las posibles reclamaciones judiciales y/o contingencias para determinar el importe máximo de la potencial pérdida en estos asuntos, de conformidad con la dirección de la Sociedad. Se mantiene una provisión por responsabilidades registrada a 31 de diciembre de 2019 tras demanda recibida por Comunidad de Propietarios Gloria Fuertes, 12 en concepto de defectos constructivos por un importe de 44.704,45 euros. Se inició el Procedimiento Ordinario, nuestra sociedad se opuso a la demanda y el litigio está en curso en el Juzgado 1ª Instancia nº 39 de Madrid.

Transacciones en moneda extranjera

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

Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

descuento financiero.

En el presente ejercicio, se ha contabilizado un impuesto sobre beneficios por importe de 6,83 euros.

Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

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

Activos no corrientes mantenidos para la venta

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

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

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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

En el ejercicio 2020 la partida Ingresos a distribuir en varios ejercicios ha sufrido una disminución de 933,46 euros debido a la venta de una plaza de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 Parcela 50 "Dehesa Vieja".

Subvenciones de capital

Las Subvenciones concedidas por la Dirección General de Vivienda de la Comunidad de Madrid para la promoción de viviendas de Protección Pública en alquiler se valoran por el importe

concedido y se aplican a resultados de acuerdo al criterio de amortización del coste de la propia promoción subvencionada.

Ingresos y gastos

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

Ventas y Arrendamientos de Inmuebles

La Sociedad sigue el criterio de reconocer los ingresos de su actividad promotora de acuerdo con el método de obra terminada o en el momento de producirse el cambio de titularidad de cada inmueble o vivienda. Dentro de su actividad inmobiliaria, como así lo indica el objeto social en los Estatutos, se encuentra el alquiler de bienes inmuebles por lo que en el presente epígrafe también se registran los ingresos procedentes de arrendamientos de bienes inmuebles.

En el ejercicio 2020, se ha vendido mediante escritura pública de compraventa 1 plaza de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 y 3 plazas de garaje en la c/ Gloria Fuertes, 12 quedando registrado en la cuenta de Ingresos un importe por ventas de inmuebles de 30.819,00 euros. Además, el importe de ingresos por arrendamientos de bienes inmuebles asciende a 1.243.256,29 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 (78.224,30 euros) y 1.354,93 euros corresponden a la repercusión de gastos de reformas de las viviendas suscritas en el contrato con SAREB. El importe total por prestación de servicios de este ejercicio asciende a 79.579,23 euros.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2019 y 2020 han sido los siguientes:

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

2020	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTALES
COSTE			
Saldo inicial	767.004,78	259.158,44	1.026.163,22
Adiciones por compras nuevas	0,00	8.276,62	8.276,62
Altas por traspaso	0,00	0,00	0,00
Saldo final	767.004,78	267.435,06	1.034.439,84
AMORTIZACIONES			
Saldo inicial	(242.500,83)	(255.556,34)	(498.057,17)
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(3.182,23)	(23.632,45)
Saldo final	(262.951,05)	(258.738,57)	(521.689,62)
VALOR NETO CONTABLE			
Saldo inicial	524.503,95	3.602,10	528.106,05
Saldo final	504.053,73	8.696,49	512.750,22

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

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

En relación a los bienes de inmovilizado material adquiridos al grupo o empresas asociadas, así como los elementos fuera del territorio español o no afecto a la actividad social, la información es la siguiente:

	Valor contable	Amortización acumulada	Corrección de valor por deterioro	Valor neto contable
Ejercicio 2020				
Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones en Inmovilizado material fuera de territorio español	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado material no afecto a la explotación	0,00	0,00	0,00	0,00

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

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos	0,00	0,00
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	0,00	0,00
Compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por elementos deteriorados, perdidos o retirados.	0,00	0,00
Importe de los bienes totalmente amortizados en uso:		
- Construcciones	0,00	0,00
- Resto de inmovilizado material	255.152,07	243.885,24
Bienes afectos a garantías		
Bienes afectos a reversión	0,00	0,00
Importe de las restricciones a la titularidad	0,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con el inmovilizado material	0,00	0,00
Bienes inmuebles:		
- Valor de la construcción	681.674,03	681.674,03
- Valor del terreno	85.330,75	85.330,75
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de elementos de inmovilizado material	0,00	0,00

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2020 y que todavía continúan en uso ascienden a un importe 255.152,07 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 2019 y 2020 han sido los siguientes:

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

2020	Terrenos	Construcciones	Construcciones en curso	TOTALES
COSTE				
Saldo inicial	3.002.246,67	21.908.958,47	0,00	24.911.205,14
Adiciones	0,00	8.205,42	0,00	8.205,42
Trasposos	0,00	0,00	0,00	0,00
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	3.002.246,67	21.917.163,89	0,00	24.919.410,56
AMORTIZACIONES				
Saldo inicial	0,00	(8.182.423,51)	0,00	(8.182.423,51)
Adiciones	0,00	(590.491,44)	0,00	(590.491,44)
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo final	0,00	(8.772.914,95)	0,00	(8.772.914,95)
VALOR NETO CONTABLE				
Saldo inicial	3.002.246,67	13.726.534,96	0,00	16.728.781,63
Saldo final	3.002.246,67	13.144.248,94	0,00	16.146.495,61

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 2020 este epígrafe ha aumentado su coste en 8.205,42 euros por las obras de sustitución de rotor de ascensores e inicio de las obras para reforma de instalaciones de Agua Caliente Sanitaria en el edificio de viviendas en alquiler en c/ Caño Gordo, 5 "La Hoya".

En cuanto a las amortizaciones, se ha procedido a amortizar los importes correspondientes al ejercicio anual por importe de 590.491,44 euros. Como se ha indicado en el apartado Normas de Registro y Valoración, la vida útil del edificio de Apartamentos Tutelados y la Escuela de Música y Danza se ha aumentado a 50 años y su amortización anual es del 2%.

En relación a los bienes de inversiones inmobiliarias adquiridos al grupo o empresas asociadas, así como los elementos fuera del territorio español o no afecto a la actividad social, la información es la siguiente:

	Valor contable	Amortización acumulada	Corrección de valor por deterioro	Valor neto contable
Ejercicio 2020				
Inversiones inmobiliarias adquiridas a empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias adquiridas a empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias fuera del territorio español	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado material no afecto a la explotación	0,00	0,00	0,00	0,00

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

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos	0,00	0,00
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	0,00	0,00
Compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por elementos deteriorados, perdidos o retirados.	0,00	0,00
Importe de los bienes totalmente amortizados en uso:		
- Construcciones	0,00	0,00
- Resto de inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
Bienes afectos a garantías	0,00	0,00
Bienes afectos a reversión	0,00	0,00
Importe de las restricciones a la titularidad	0,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias	205.683,14	205.786,53
Inversiones Inmobiliarias:		
- Valor neto de la construcción	13.144.248,94	13.726.534,96
- Valor del terreno	3.002.246,67	3.002.246,67
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de inversiones inmobiliarias	0,00	0,00

Los ingresos provenientes de estas inversiones así como los gastos para su explotación correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 son los siguientes:

	2020	2019
Ingresos:		
Ingresos por alquileres	1.243.256,29	1.308.026,72
Ingresos por subvenciones	101.642,92	98.943,39
Ingresos por cuotas de comunidad	153.368,04	155.947,10
Gastos y Provisiones:		
Gastos financieros por intereses de deudas	-102.321,93	-115.719,79
Dotaciones a la amortización	-590.491,44	-657.112,12
Provision Deterioro Op. Comerciales	-83.528,15	-80.127,99
Tributos Municipales y Tasas	-94.347,92	-92.546,60
I.A.E. Alquiler Viviendas	-31.095,57	-29.614,83
I.A.E. Alquiler Locales	-2.429,18	-2.313,50
Otros costes de explotación	-316.096,02	-228.888,60
Resultado	277.957,04	356.593,78

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2019 y 2020 han sido los siguientes:

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

2020	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste		
Saldo inicial	20.391,40	20.391,40
Adiciones	1.020,53	1.020,53
Saldo final	21.411,93	21.411,93
Amortizaciones		
Saldo inicial	(19.025,82)	(19.025,82)
Adiciones	(1.559,35)	(1.559,35)
Saldo final	(20.585,17)	(20.585,17)
Valor neto contable		
Saldo inicial	1.365,58	1.365,58
Saldo final	826,76	826,76

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

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

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

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Activos afectos a garantías	0,00	0,00
Activos afectos a reversión	0,00	0,00
Importe de las restricciones a la titularidad de inmovilizados intangibles	0,00	0,00
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	0,00	0,00
Importe del inmovilizado intangible totalmente amortizado en uso	20.391,40	16.131,40
Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado intangible	0,00	0,00
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de elementos de inmovilizado intangible	0,00	0,00
Importe agregado de los desembolsos por investigación y desarrollo reconocidos como gasto durante el ejercicio	0,00	0,00
Importe de activos distintos del fondo de comercio con vida útil indefinida	0,00	0,00

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

	Valor de Coste	Amortización acumulada	Corrección de valor por deterioro	Valor neto contable
Ejercicio 2020				
Inmovilizado intangible adquirido a empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado intangible adquirido a empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones en Inmovilizado intangible fuera de territorio español	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado intangible no afecto directamente a la explotación	0,00	0,00	0,00	0,00

8.- ACTIVOS FINANCIEROS

8.1 Clasificación de los activos financieros

La composición de los activos financieros a largo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2019 y 2020 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
	2019	2019	2019	2019
Activos financieros a largo plazo:				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00
Instrumentos de Patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	127.684,37	127.684,37
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00		0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	127.684,37	127.684,37

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2020	2020	2020	2020
Activos financieros a largo plazo:				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00
Instrumentos de Patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	120.526,52	120.526,52
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00		0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	120.526,52	120.526,52

El detalle de los activos financieros a largo plazo a 31 de diciembre de 2020 incluidos en la categoría de *Otros* se corresponde a las Fianzas recibidas por los inmuebles alquilados, tanto viviendas como locales comerciales, que a su vez se depositaron en el IVIMA como indica la legislación vigente (120.526,52 euros).

Activos financieros a corto plazo

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2019	2019	2019	2019
Activos financieros a corto plazo:				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	18.858,93	18.858,93
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	6.647,19	9.621.954,24	9.628.601,43
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	1.128.007,24	1.128.007,24
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	6.647,19	10.768.820,41	10.775.467,60
En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2020	2020	2020	2020
Activos financieros a corto plazo:				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	7.380,49	321.954,24	329.334,73
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	10.674.734,78	10.674.734,78
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	7.380,49	10.996.689,02	11.004.069,51

En valores representativos de deuda, la sociedad ha realizado la correspondiente periodificación de ingresos financieros por la subvención de préstamos imputables a 2021. El importe total asciende a 7.380,49 euros.

En el apartado Inversiones mantenidas hasta el vencimiento, la sociedad es titular de una Imposición a Plazo Fijo con la entidad BBVA por importe de 321.929,16 euros, con vencimiento 20/03/2021 y rentabilidad de 0,00 TAE.

Fianzas constituidas a corto plazo, 25,08 euros.

Préstamos y partidas a cobrar (10.674.734,78) se compone de Clientes por ventas y prestaciones de servicios, 112.955,09 euros y Efectivo y Activos líquidos equivalentes, 10.561.779,69 euros.

La Sociedad durante el ejercicio 2020 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 83.528,15 euros y una reversión del deterioro del año anterior por importe de 80.126,99 euros quedando un saldo neto de 3.401,16 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.

Actualmente, 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. 2 plazas de garaje en la promoción c/ Gloria Fuertes, 12 A2-1B "Tempranales" con un coste de construcción de 20.000,00 euros.
3. Deterioro de valor de las existencias – 32.688,77 euros.
4. Anticipos 457,60 euros.

En 2020 se ha vendido 1 plaza de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 Dehesa Vieja con un precio de venta de 9.000,00 euros y 3 plazas de garaje en la c/ Gloria Fuertes, 12 con un precio de venta de 7.273,00 euros cada una.

Para ajustar el valor contable de las existencias al precio de mercado en el que están ofrecidas en venta, existe un deterioro de valor de estas existencias por importe de 32.688,77 euros.

Los desgloses de costes al cierre de los ejercicios 2019 y 2020 son los siguientes:

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

2020	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00
Coste de existencias	0,00	323.234,77	457,60	323.692,37
Deterioro de valor existencias	0,00	-32.688,77	0,00	-32.688,77
Saldo Final Existencias	0,00	290.546,00	457,60	291.003,60

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 695,63 euros y el resto a disposiciones en cuenta corriente depositadas en entidades financieras, por importe de 10.561.084,06 euros.

En la actualidad, las cuentas corrientes no están remuneradas y hay que atender a diversas comisiones de mantenimiento. 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:

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2019	2019	2019	2019
Activos no corrientes				
I. Inmovilizado Intangible	0,00	0,00	1.365,58	1.365,58
II. Inmovilizado Material	0,00	0,00	528.106,05	528.106,05
III. Inversiones Inmobiliarias	0,00	0,00	16.728.781,63	16.728.781,63
V. Inversiones Financieras a Largo Plazo	0,00	0,00	127.684,37	127.684,37
VI. Activos por Impuesto Diferido	0,00	0,00	1.197,57	1.197,57
TOTAL	0,00	0,00	17.387.135,20	17.387.135,20
Activos corrientes				
II. Existencias	0,00	0,00	335.769,36	335.769,36
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	104.772,07	104.772,07
V. Inversiones financieras a corto plazo:				
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	18.858,93	18.858,93
Valores representativos de deuda	0,00	6.647,19	0,00	6.647,19
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	25,08	25,08
Imposiciones	0,00	0,00	9.621.929,16	9.621.929,16
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	22.802,12	22.802,12
VII: Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	1.101.310,13	1.101.310,13
TOTAL	0,00	6.647,19	11.205.466,85	11.212.114,04
En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2020	2020	2020	2020
Activos no corrientes				
I. Inmovilizado Intangible	0,00	0,00	826,76	826,76
II. Inmovilizado Material	0,00	0,00	512.750,22	512.750,22
III. Inversiones Inmobiliarias	0,00	0,00	16.146.495,61	16.146.495,61
V. Inversiones Financieras a Largo Plazo	0,00	0,00	120.526,52	120.526,52
VI. Activos por Impuesto Diferido	0,00	0,00	1.526,14	1.526,14
TOTAL	0,00	0,00	16.782.125,25	16.782.125,25
Activos corrientes				
II. Existencias	0,00	0,00	291.003,60	291.003,60
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	194.764,78	194.764,78
V. Inversiones financieras a corto plazo:				
Créditos a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Valores representativos de deuda	0,00	7.380,49	0,00	7.380,49
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	25,08	25,08
Imposiciones	0,00	0,00	321.929,16	321.929,16
VI. Periodificaciones a corto plazo	0,00	0,00	23.071,80	23.071,80
VII: Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	10.561.779,69	10.561.779,69
TOTAL	0,00	7.380,49	11.392.574,11	11.399.954,60

12.- PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

Capital escriturado

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

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

Reserva legal

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

Otras reservas

Dentro de estas reservas se registran las reservas voluntarias que la Sociedad ha aplicado en la distribución de resultados positivos en ejercicios anteriores, que a 31 de diciembre de 2020 ascienden a un importe de 17.455.252,47 euros.

Resultados de ejercicios anteriores

Con la propuesta de la distribución del resultado del ejercicio anterior que ascendió a 148.194,85 euros, se aprobó en Junta General celebrada el 13 de noviembre de 2020 su aplicación a Reservas Voluntarias.

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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

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

2020	Cesiones gratuitas de terrenos	Otras Construcciones	TOTALES
Saldo inicial	3.113.200,02	0,00	3.113.200,02
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	-933,46	0,00	-933,46
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.

En el ejercicio 2020 se ha aplicado a resultados la parte correspondiente de terreno en la venta de una plaza de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 Parcela 50 "Dehesa Vieja".

Subvenciones, donaciones y legados.

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

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

2020	Subvenciones viviendas en alquiler	TOTALES
Saldo inicial, subvenciones	931.756,26	931.756,26
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
Saldo final	885.712,53	885.712,53

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 2019 y 2020 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
	2019	2019	2019	2019
Debitos y partidas a pagar	5.952.949,00	0,00	179.739,94	6.132.688,94
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	5.952.949,00	0,00	179.739,94	6.132.688,94

Pasivos financieros a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2020	2020	2020	2020
Debitos y partidas a pagar	5.517.703,44	0,00	184.726,89	5.702.430,33
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	5.517.703,44	0,00	184.726,89	5.702.430,33

Pasivos financieros a corto plazo

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

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2020	2020	2020	2020
Debitos y partidas a pagar	440.668,56	0,00	43.304,47	483.973,03
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	440.668,56	0,00	43.304,47	483.973,03

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 440.668,56 euros. En Otros, se recogen las deudas con acreedores comerciales por la actividad de la sociedad (42.308,47 euros) y otros pasivos financieros a favor de contratistas en garantía de cumplimiento de concursos (996,00 euros).

- **Deudas con entidades de crédito.**

Las operaciones con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad al cierre del ejercicio 2020 corresponden con préstamos hipotecarios cuyo objeto son financiar las promociones destinadas para el alquiler. Las características de estas deudas son las siguientes:

2019	Garantías	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,00-1,8443	428.876,83	5.952.949,00
Saldo final			428.876,83	5.952.949,00

2020	Garantías	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,00-1,657	440.668,56	5.517.703,44
Saldo final			440.668,56	5.517.703,44

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

Los vencimientos de los pasivos financieros al cierre del ejercicio 2020 para cada una de las categorías de estos pasivos son los siguientes:

Vencimientos de pasivos financieros no corrientes	2.022	2.023	2.024	2.025	Mas de cinco años	Total
Deudas con entidades de crédito	449.481,93	458.471,57	467.641,00	476.993,82	3.665.115,12	5.517.703,44
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	184.726,89	184.726,89
TOTALES	449.481,93	458.471,57	467.641,00	476.993,82	3.849.842,01	5.702.430,33

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

- **Acreeedores 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 2020	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	391.394,54	100,00
Resto	0,00	0,00
Total pagos del ejercicio	391.394,54	100,00
PMPE (días) de pagos.	30,00	100,00
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0,00	0,00

Pagos realizados durante el ejercicio	Ejercicio 2019	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	320.653,25	100,00
Resto	0,00	0,00
Total pagos del ejercicio	320.653,25	100,00
PMPE (días) de pagos.	30,00	100,00
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0,00	0,00

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

14.- PASIVOS NO CORRIENTES Y CORRIENTES

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

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

En euros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	2020	2020	2020	2020
Pasivos no corrientes				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	44.704,45	44.704,45
Deudas con entidades de crédito	5.517.703,44	0,00	0,00	5.517.703,44
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	184.726,89	184.726,89
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	12.038,72	12.038,72
TOTAL	5.517.703,44	0,00	241.470,06	5.759.173,50
Pasivos corrientes				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	440.668,56	0,00	0,00	440.668,56
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	1.496,00	1.496,00
Acreedores varios	0,00	0,00	42.308,47	42.308,47
Otras deudas con Administraciones Públicas	0,00	0,00	49.749,41	49.749,41
TOTAL	440.668,56	0,00	93.553,88	534.222,44

Pasivo No Corriente

El importe de los débitos y partidas a pagar a largo plazo al cierre del ejercicio 2020 recoge fundamentalmente:

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

Las deudas con entidades de crédito por préstamos promotor para financiar la construcción de viviendas ya finalizadas por importe de 5.517.703,44 euros.

Como Otros Pasivos financieros a largo, se registran las fianzas recibidas por el alquiler de viviendas, garajes y locales por 125.368,62 euros que se han depositado en el IVIMA y los avales recibidos por el arrendamiento de locales comerciales por valor de 59.358,27 euros.

En Pasivo por Impuesto Diferido, se registra el impuesto diferido generado por las subvenciones a distribuir en varios ejercicios por importe de 12.038,72 euros.

Pasivo Corriente

El importe de los débitos y partidas a pagar a corto plazo al cierre del ejercicio 2020 recoge fundamentalmente:

Las deudas con entidades de crédito cuyo vencimiento es en 2021 por importe de 440.668,56 euros.

Como Otros Pasivos financieros a corto, se registran las garantías por cumplimiento de concursos (996,00 euros) y Anticipos de Clientes (500,00 euros).

La deuda con acreedores comerciales a corto plazo, 42.308,47 euros. Otras deudas con Administraciones Públicas asciende a 49.749,41 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 2020 es el siguiente:

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Corriente:		
Hacienda Pública, por IRPF	0,00	24.293,83
Organismos de la Seguridad Social	0,00	12.294,87
Hacienda Pública por IVA	0,00	13.160,71
Hacienda Pública por IVA No Deducido	13.563,90	0,00
Hacienda Pública Imp. Sociedades 2019	38.987,89	0,00
Hacienda Pública Imp. Sociedades 2020	29.257,90	0,00
TOTALES	81.809,69	49.749,41
No Corriente:		
Impuesto Diferido L/P	1.526,14	12.038,72
TOTALES	1.526,14	12.038,72

Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

CONCEPTOS	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ing y Gtos Imputados Patrimonio		
	Aumentos	Dismin.	Saldo	Aumentos	Dismin.	Saldo
Saldo ingresos-gastos			2.723,64	0,00		0,00
Impuesto sobre sociedades	404,55	397,72	6,83	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:	159.087,99	27.658,01	131.429,98			
Otros gastos no deducibles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado contable ajustado			134.160,45			0,00
Base Imponible			134.160,45			0,00

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

IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS	Cuota tributaria
Resultado Cta PP y GG por operaciones continuadas	2.723,64
Corrección por Impuesto de Sociedades	6,83
Total Correcciones al Resultado excluido I.Sociedades	131.429,98
Base Imponible antes compensación BI negativas	134.160,45
Bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base Imponible	134.160,45
Tipo impositivo aplicable 25%	33.540,11
Cuota íntegra positiva	33.540,11
Bonificaciones	33.204,71
Cuota íntegra ajustada positiva	335,40
Deducciones	-
Cuota líquida positiva	335,40
Retenciones/ pagos a cuenta ISS. 2020	- 29.734,23
Cuota del ejercicio	- 29.398,83
Pagos Fraccionados	-
Impuesto Diferido (Pérdida Beneficios Fiscales Ej.Anteriores)	140,93
Líquido a devolver	- 29.257,90

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 29.257,90 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	1.197,57	0,00	1.197,57
Activo por Impuesto Diferido	0,00	397,72	397,72
Aplicaciones	0,00	-69,15	-69,15
Resultado contable ajustado	1.197,57	328,57	1.526,14

Pasivos por impuestos diferido

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

Impuesto diferido subvenciones	Saldo inicial	Aumentos / Disminuciones	Saldo final
Impuesto diferido, saldo inicial	12.179,65	0,00	12.179,65
Nuevas concesiones	0,00	0,00	0,00
Aplicación subvenciones	0,00	-140,93	-140,93
Resultado contable ajustado	12.179,65	-140,93	12.038,72

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 2019 y 2020 son:

2019	Saldos deudores	Saldos acreedores	Ingresos	Gastos
Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	92.430,50
Saldos totales	0,00	0,00	0,00	92.430,50

2020	Saldos deudores	Saldos acreedores	Ingresos	Gastos
Clientes	0,00	0,00	88.805,28	88.805,28
Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	94.640,87
Saldos totales	0,00	0,00	88.805,28	183.446,15

En el ejercicio se facturaron al Ayuntamiento servicios de Planeamiento del municipio y Levantamiento Cartográfico para la creación de una nueva cartografía municipal por importe de 88.805,28 euros, en virtud del encargo por el Ayuntamiento con fecha de 25 de junio de 2002, entre los denominados "Gestión del Plan General de Ordenación Urbana" y del Programa Anual de Actuación, Inversiones y Financiación (PAAIF) del ejercicio 2020, aprobado por la Junta General de fecha 24 de enero de 2020. Recibida respuesta, en la que las facturas habían sido anuladas y devueltas por la Dirección General del Territorio por considerar que no han sido encargados formalmente dichos trabajos, se ha realizado un ajuste a 31 de diciembre rectificando dicha facturación.

En relación con esto, 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 94.640,87 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 3.943.492,56 euros (descontadas las amortizaciones).

17.- INGRESOS Y GASTOS DE EXPLOTACIÓN

• Ingresos

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

Concepto de los ingresos	2020	2019
Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles	1.274.075,29	1.326.026,72
Prestaciones de servicios	79.579,23	82.852,48
Importe Neto de la cifra de negocios	1.353.654,52	1.408.879,20
Otros ingresos de explotación	299.087,81	299.666,95
Imputación de subvenciones de inmov. no financiero	46.977,19	47.863,65
Otros Resultados	9.964,27	2.411,42
Ingresos de Explotación	1.709.683,79	1.758.821,22

• Gastos

Concepto de los gastos	2020	2019
Aprovisionamientos	85.508,89	19.383,64
Variación de Existencias	44.454,00	18.000,00
Gastos de personal	516.566,89	435.916,90
Otros gastos de explotación	343.692,80	342.416,10
Amortización de Inmovilizado	615.683,24	681.648,45
Gastos de Explotación	1.605.905,82	1.497.365,09

El desglose de la cuenta de "Aprovisionamientos" a 31 de diciembre de 2019 y 2020 ha sido el siguiente, correspondiendo a compras y consumos nacionales:

2019	Importe	Total
Trabajos realizados por otras empresas	19.383,64	19.383,64
Deterioro de mercaderías	0,00	0,00
Coste de explotación	19.383,64	19.383,64
2020	Importe	Total
Trabajos realizados por otras empresas	85.508,89	85.508,89
Coste de explotación	85.508,89	85.508,89

- El desglose de la cuenta de "Cargas sociales" a 31 de diciembre de 2019 y 2020 ha sido el siguiente:

	2020	2019
Seguridad social a cargo de la empresa	117.392,08	100.846,77
Otros gastos sociales	1.876,23	2.056,70
Cargas Sociales	119.268,31	102.903,47

- El número promedio de empleados durante el ejercicio 2019 y 2020, así como los miembros de alta dirección han sido los siguientes:

2019	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	3	5
Técnico	2,5	0,5	3
Total	5,5	3,5	9

2020	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	3,25	5,25
Técnico	3	1	4
Total	6	4,25	10,25

A lo largo del ejercicio 2020 y al cierre del mismo, la Sociedad no ha contratado ni dispone de personal discapacitado.

- Dentro del epígrafe de “Otros gastos de explotación” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se incluyen esencialmente los gastos por servicios exteriores, los tributos y otros gastos, cuyo desglose en el ejercicio 2019 y 2020 ha sido el siguiente:

Otros gastos de explotación	2020	2019
Arrendamientos y cánones	7.313,40	6.638,40
Reparaciones y conservación	130.022,17	120.111,96
Servicio de profesionales independientes	366,17	169,19
Primas de seguros	28.771,48	28.282,96
Servicios bancarios y Similares	2.849,30	2.453,72
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	722,00	720,41
Suministros	16.081,59	16.380,10
Otros servicios	25.883,81	18.385,30
Tributos	128.281,72	124.474,93
Perdidas y Deterioro de operaciones comerciales	3.401,16	-19.905,32
Dotación Provisión por Responsabilidades	0,00	44.704,45
Total	343.692,80	342.416,10

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 2020, y se han devengado sueldos por personal de alta dirección (gerencia) por importe de 72.109,50 euros.

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

Los honorarios por servicios profesionales prestados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio 2020, con independencia del momento de su facturación, han ascendido a 6.500,00 euros en concepto de auditoria 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:

	2020	2019
Segmentación por categorías de actividades:		
Venta y arrendamiento de inmuebles	1.274.075,29	1.326.026,72
Prestaciones de servicios	79.579,23	82.852,48
Totales	1.353.654,52	1.408.879,20
Segmentación por mercados geograficos:		
España	1.353.654,52	1.408.879,20
Europa	0,00	0,00
Totales	1.353.654,52	1.408.879,20

21.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de Coronavirus COVID-19, una pandemia, debido a su rápida propagación por el mundo, habiendo afectado en dicha fecha a más de 150 países. La mayoría de los Gobiernos mundiales tomaron medidas restrictivas para contener la propagación y, en el caso de España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Esta situación está afectando de forma significativa a la economía global, debido a la interrupción o ralentización de las cadenas de suministro y al aumento significativo de la incertidumbre económica, evidenciado por un aumento en la volatilidad del precio de los activos, tipos de cambio y disminución de los tipos de interés a largo plazo. Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, en España se publicaron diversos Reales Decretos por los que se adoptaron medidas urgentes en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, los cuales regulan actuaciones en el ámbito del arrendamiento de viviendas y locales de negocio. A 31 de diciembre de 2020, la Entidad ha evaluado el impacto de dichos acontecimientos sobre el patrimonio y la situación financiera realizando los deterioros de valor y provisiones oportunas. Durante el ejercicio 2021, 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 2021. Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2020 constan de 39 páginas, incluida ésta, y han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, de acuerdo a la legislación mercantil vigente.

INFORME DE GESTIÓN

EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

El año 2020 ha venido marcado por la pandemia de COVID-19 que ha afectado al mundo. Se han tomado medidas restrictivas para contener la propagación y, en España, el Gobierno adoptó el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, y el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. Esta situación afecta de manera significativa a la economía global, aumentando la incertidumbre económica y afectando a la volatilidad del precio de los activos. Para mitigar los impactos económicos de esta crisis, se publicaron el Real Decreto 11/2020 de 31 de marzo y el Real Decreto 15/2020 de 21 de abril, por los que se adoptaron medidas urgentes en el ámbito social y económico y que regulan actuaciones en el ámbito del arrendamiento de viviendas y locales de negocio que realiza nuestra sociedad.

Con motivo de la aplicación de 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, la sociedad ha concedido moratorias en el pago de las rentas arrendaticias a aquellos inquilinos de viviendas y locales que han tenido derecho. Estas moratorias se han aplicado sobre cuatro (4) mensualidades y su cobro se aplaza mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de treinta y seis (36) meses para los inquilinos de viviendas y veinticuatro (24) meses para los inquilinos de locales.

Asimismo, mediante Resoluciones del Consejero Delegado y acuerdo en Consejo de Administración de fecha 1 de julio de 2020, la sociedad concedió ayudas directas a aquellos arrendatarios que padecían extraordinarias dificultades para el pago del alquiler, según las condiciones que se estipularon. Estas ayudas se aplicaron en el período de abril a julio de 2020, cuatro (4) mensualidades, renovadas mensualmente, mediante la acreditación de dichas circunstancias excepcionales. Consistieron en una bonificación en el importe del arrendamiento hasta un máximo del 90%. Los importes globales de bonificaciones y moratorias viene detallado en el apartado PROMOCIONES INMOBILIARIAS donde se desglosan cada una de las actividades inmobiliarias de la sociedad,

Una vez indicado el rasgo significativo que ha marcado el 2020, EMSV SSRR continúa con el desarrollo de las actividades urbanísticas que comprenden su objeto social para los ciudadanos de San Sebastián de los Reyes. Se realizan las actividades iniciadas en años anteriores y continúa con sus actuaciones inmobiliarias que comprenden el alquiler de viviendas, garajes y locales comerciales en los edificios de su propiedad y la realización de todo tipo de estudios, proyectos, informes y cuantos trabajos y servicios resulten necesarios conformes con su objeto social.

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

Dentro de la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles, se gestionan los locales comerciales alquilados en los edificios situados en la c/ Margarita Salas, 1 (3), c/ José Hierro, 2 (7) y c/ Acacias, 6 A (1). Asimismo, existen 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 5 a cierre del ejercicio. En la c/ José Hierro, 2 existen 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler de las que 20 están alquiladas a cierre del ejercicio. Por último, en la c/ Gloria Fuertes, 2 existen 2 plazas de garaje disponibles para su alquiler o venta.

El 22 de julio de 2016, la Empresa Municipal suscribió un Convenio de Colaboración, por cinco años, con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por la que EMSV gestiona viviendas propiedad de la SAREB con el fin de destinarlas a alquiler asequible a personas en situación de emergencia social. El número de viviendas objeto del contrato de usufructo asciende a seis. EMSV 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.

Como todos los años, paralelamente a su actividad promotora, la sociedad viene desarrollando trabajos de apoyo y asistencia al Ayuntamiento en la Revisión del Plan General de Ordenación del Municipio, encargados por el Ayuntamiento con fecha de 25 de junio de 2002, entre los denominados "Gestión del Plan General de Ordenación Urbana." En 2010 se presentó el Avance de planeamiento, y, en 2015, el documento para Aprobación y exposición pública. Actualmente, EMSV está realizando los estudios preparatorios de Planes Especiales y abordará las modificaciones de PGOU que resultaren pertinentes, con independencia de las que pudieran derivarse de actuaciones precedentes; hay que tener en cuenta que el art 2 de los Estatutos de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda concede competencia a la EMSV para la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas, en general, lo cual comprende todo tipo de Planes, incluido el Planeamiento General, y los distintos instrumentos de Gestión y Urbanización.

A estos efectos, en 2019 se incorporó un Arquitecto Superior para realizar las funciones de Coordinación y Asesoramiento en materia de Planeamiento, General y de Desarrollo, de Gestión Urbanística y de Urbanización, y, además, realizar las funciones de Coordinación del Área Técnica para el cumplimiento de los objetivos de EMSV en materia de vivienda; por su jubilación, a fin de 2020, se ha contratado una Arquitecta Superior para cubrir su vacante. Para materializar estos trabajos existía en plantilla un Delineante Proyectista, y en 2019 se contrató una segunda Delineante, con título de Arquitecto Superior; ambos participan plenamente en los trabajos, tanto de urbanismo como de edificación. El resto de personal laboral (administrativo y técnico) realiza labores menores en estos ámbitos.

La evolución de la Empresa, enfocada en las actividades que conforman su objeto social, permite cumplir con las tareas presentes y esperar con optimismo el desarrollo de actividades futuras, incluyendo nuevas promociones de Vivienda Pública y De Protección Pública así como todas aquellas actividades por cuya naturaleza puedan ser desarrolladas por la sociedad. Centraremos la prioridad en la Vivienda Pública, siempre de alquiler.

La cuenta de pérdidas y ganancias, arroja un resultado positivo antes de impuestos de 2.730,47 € desglosándose en un resultado positivo de explotación de 103.777,97 € y un resultado negativo financiero de -101.047,50 €.

El resultado final después de impuestos del ejercicio 2020 ha sido de 2.723,64 €, una vez realizada la previsión del Impuesto de Sociedades con un impuesto sobre beneficios previsto de -6,83 €.

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/ Margarita Salas, 1 por importe de – 9.000,00 y 3 plazas de garajes en la c/ Gloria Fuertes, 12 por importe de – 44.454,00.
2. Aprovisionamientos – 85.508,89.
3. Gastos de personal – 516.566,89.
4. Otros gastos de explotación como reparación y conservación de edificios, suministros, tributos, deterioro de operaciones comerciales, etc. – 343.692,80.
5. Amortización del inmovilizado de la sociedad por importe de – 615.683,24.
6. Gastos financieros – 102.321,93. Son los intereses financieros por deuda con entidades de crédito y otros gastos financieros por servicios bancarios incluyendo su periodificación.

Se siguen provisionando los deterioros de créditos de dudoso cobro según la normativa vigente. Existe un compromiso adquirido por parte de la Corporación Municipal en lo relativo a impagos y situaciones excepcionales en lo que respecta al alquiler de inquilinos de las viviendas gestionadas por la Empresa Municipal. La Empresa Municipal es sensible a la situación social de aquellos inquilinos que lo necesitan y pone en práctica todas aquellas medidas recogidas en el protocolo anti desahucios municipal de tal manera que se pueda evitar, en la medida de lo posible, cualquier situación de lanzamiento.

En la contrapartida de la cuenta de pérdidas y ganancias, en el capítulo de ingresos, las partidas son las siguientes:

1. Importe neto de la cifra de negocios 1.353.654,52. 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/ Margarita Salas, 1 y tres plazas de garaje en la c/ Gloria Fuertes, 12 (1.274.075,29). Además hay que añadir los ingresos por prestación de servicios (79.579,23).
2. Otros ingresos de explotación 299.087,81.
3. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero 46.977,19.
4. Otros resultados 9.964,27. Diferencia entre ingresos y gastos extraordinarios.
5. Ingresos financieros 1.274,43.

Entrando en más detalle, se exponen a continuación las actividades realizadas en los distintos apartados por la Empresa durante el ejercicio 2020, desglosando, para cada una de ellas, las cifras económicas:

PROMOCIONES INMOBILIARIAS

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

En 2002, EMSV recibió de la Corporación Municipal, mediante cesión gratuita, una parcela sita en c/ Acacias s/n (Polígono La Hoya) para 118 Viviendas de Protección Pública en régimen de alquiler para jóvenes y mayores. En 2004, se adjudicó la construcción por un importe de 6.023.212,90 €, obteniéndose el préstamo cualificado por un importe 6.139.162,39 €. En 2006, se firmó una adenda al contrato por el que se modificó el Proyecto de Construcción ascendiendo el nuevo importe a 6.573.018,18 €. En 2007, se finalizó la inversión, disponiendo de la totalidad del préstamo y se comenzó a amortizar capital. Desde esa fecha, el edificio está en pleno funcionamiento y todas las viviendas están a disposición de los adjudicatarios ingresando la sociedad la renta mensual estipulada en la calificación definitiva más las correspondientes actualizaciones de IPC. Asimismo, en el capítulo de gastos, la sociedad atiende todos los gastos asociados a la conservación y funcionamiento del edificio (suministros, limpieza e higiene, ascensores, jardinería, etc.) así como la amortización del préstamo hipotecario vigente y los correspondientes intereses.

a) Financiación al promotor

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

Los datos relativos a capital amortizado e intereses abonados a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

- Capital amortizado en 2020 257.879,56 €; Capital amortizado total, 2.752.703,05 €; Capital pendiente, 3.386.459,34 €.
- Intereses financieros de 2020, 60.630,18 €, 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 555.359,54 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 78.224,30 €, 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 5.138,71 €.

Las ayudas en forma de bonificación en el importe de los arrendamientos a aquellos arrendatarios que padecían extraordinarias dificultades para el pago del alquiler, en el periodo de abril a julio de 2020, han ascendido a la cantidad de 15.748,95 euros. Las moratorias, según los artículos 4, 5 y 6 del R.D. 11/2020 de 31 de marzo, aplicadas sobre cuatro mensualidades y aplazadas mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de treinta y seis meses representan, a 31 de diciembre de 2020, la cantidad de 20.009,71 euros.

PROMOCIONES DEHESA VIEJA

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

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

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

a) Financiación al promotor

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

- Capital amortizado en 2020, 164.991,95 €; Capital amortizado total, 5.063.501,47 €; Capital pendiente, 2.568.630,10 €.
- Intereses financieros del ejercicio, 41.691,76 €, incluyendo la periodificación.

Junto al derecho al préstamo cualificado se reconoció una subsidiación de intereses, que ha representado en 2020, 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 515.739,69 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 71.302,11 €, 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 18.260,93 €.

Las ayudas en el importe de los arrendamientos, a aquellos arrendatarios de viviendas que padecían extraordinarias dificultades para el pago del alquiler, en el periodo de abril a julio de 2020, han ascendido a la cantidad de 3.359,83 euros. Las moratorias, según los artículos 4, 5 y 6 del R.D. 11/2020 de 31 de marzo, aplicadas sobre cuatro mensualidades y aplazadas mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de treinta y seis meses representan, a 31 de diciembre de 2020, la cantidad de 34.968,26 euros.

Por la actividad de alquiler de 7 locales comerciales, la empresa ha ingresado la cantidad de 112.504,37 €.

Las ayudas en el importe de los arrendamientos, a inquilinos de locales comerciales que padecían extraordinarias dificultades para el pago del alquiler, representó el 90% de la facturación de abril y mayo de 2020, ascendiendo a la cantidad de 20.933,32 euros. Las moratorias, según los artículos 1, 2, 3, 4 y 5 del R.D. 15/2020 de 21 de abril, aplicadas sobre cuatro mensualidades y aplazadas mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de venticuatro meses representan, a 31 de diciembre de 2020, la cantidad de 30.528,89 euros.

Además, por efectos de la pandemia, el inquilino del local 1 rescindió el contrato el 30/06/2020. El local ha estado vacío 5 meses y la sociedad ha dejado de facturar 4.716,75 euros.

De las 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler, en 2020 la empresa tuvo un máximo de 20 alquiladas por lo que ingresó la cantidad de 7.412,22 € y 2.891,91 € de mantenimiento de comunidad.

➤ **C/ MARGARITA SALAS, 1, PARCELA 50 “Dehesa Vieja”: Construcción de 113 VPPB en Venta, garajes y trasteros anejos, 3 Locales Comerciales y 38 Plazas de Garaje**

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

La Empresa Municipal es titular de 3 locales comerciales y 38 plazas de garaje.

En la actualidad, se tienen alquilados los 3 locales comerciales pero en el ejercicio 2020 han estado alquilados 2 locales por los que se ha ingresado la cantidad de 37.058,01 €.

Las ayudas en el importe de los arrendamientos, a inquilinos de locales comerciales que padecían extraordinarias dificultades para el pago del alquiler, representó el 90% de la facturación de abril y mayo de 2020, ascendiendo a la cantidad de 6.292,21 euros. Las moratorias, según los artículos 1, 2, 3, 4 y 5 del R.D. 15/2020 de 21 de abril, aplicadas sobre cuatro mensualidades y aplazadas mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de venticuatro meses representan, a 31 de diciembre de 2020, la cantidad de 9.184,97 euros.

El inquilino del local 2 rescindió el contrato el 31/01/2020. Por efectos de la pandemia no se ha podido alquilar y el local ha estado vacío 11 meses. La sociedad ha dejado de facturar 16.437,63 euros.

Respecto a las plazas de garaje, alquiló un máximo de 8 plazas, ingresando 2.974,25 € y 949,72 de mantenimiento de comunidad.

En 2020 se han vendido una plaza de garaje por importe de 9.000 €, estando en la actualidad disponibles para la venta 30 plazas de garaje.

2. AREA DE REPARTO 1 “TEMPRANALES”

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

Las parcelas y sus viviendas, son:

Parcela A2-1A c/ Somiedo, 3 103 VPPB

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

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

Quedan en propiedad de la empresa dos plazas de garaje en la c/ Gloria Fuertes, 12 parcela A2-1B después de la venta de tres plazas de garajes por importe de 7.273 € cada una. El valor neto contable de las dos disponibles para la venta es de 14.546 €. Por las cinco, EMSV ha pagado en gastos de mantenimiento 901,04 € y un IBI de 168,67 €.

Se mantiene una provisión por responsabilidades registrada a 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 inició el Procedimiento Ordinario, nuestra sociedad se opuso a la demanda y el litigio está en curso en el Juzgado 1ª Instancia nº 39 de Madrid.

3. 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 €. Asimismo, se dió de baja una provisión por importe de 9.179,58 € reclamado a la Comunidad de Propietarios por los gastos abonados por EMSV, una vez constituida la C.P. La deuda está saldada.

4. VIVIENDAS DESTINADAS A EMERGENCIA SOCIAL

En 2016, EMSV suscribió un Convenio de Colaboración con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por el que EMSV gestiona viviendas propiedad de la SAREB con el fin de destinarlas a alquiler asequible a personas en situación de emergencia social. El número de viviendas objeto del contrato de usufructo asciende a seis. EMSV tomó la posesión del usufructo de dichas viviendas 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.

Para dar cumplimiento al Convenio, EMSV abona a la SAREB una contraprestación de 75,00 €/mes por cada vivienda ocupada cedida (2) y 125,00 €/mes por cada vivienda vacía cedida (4). Por este concepto, se ha abonado 6.525,00 €. En concepto de reformas y mantenimiento de viviendas, el gasto ha sido de 3.008,92 €. Se ha facturado el 50% a SAREB para que atienda la mitad de los gastos, no estando cobrado a día de hoy.

Los inquilinos firmaron sus contratos en el primer trimestre de 2017, con una renta mensual por vivienda que varía entre 125 y 180 €/mes, según las características de la unidad familiar, ingresando por este concepto la cantidad de 7.069,50 €.

Las ayudas en el importe de los arrendamientos, a aquellos arrendatarios de viviendas que padecían extraordinarias dificultades para el pago del alquiler, representó el 90% de la facturación de abril a julio de 2020, ascendiendo a la cantidad de 2.290,50 euros. Las moratorias, según los artículos 4, 5 y 6 del R.D. 11/2020 de 31 de marzo, aplicadas sobre cuatro mensualidades y aplazadas mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo

de treinta y seis meses representan, a 31 de diciembre de 2020, la cantidad de 1.403,28 euros.

EMSV se encarga de la gestión y mantenimiento de las viviendas así como un seguimiento de posibles incidencias. Actualmente se cumplen los cinco años de convenio y debe renovarse o dejarlo vencer.

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 estimó que su vida útil sería de 33 años, por lo que hasta ahora se ha realizado una amortización acelerada anual del 3%. A pesar del paso de los años sin gasto por parte de EMSV para su mantenimiento, que recae en el Ayuntamiento, el edificio está en óptimas condiciones. Se ha aumentado la vida útil del edificio a 50 años, realizando una amortización anual del 2% por importe de 71.660,80.

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 estimó que su vida útil sería de 33 años, por lo que hasta ahora se ha realizado una amortización acelerada anual del 3%. A pesar del paso de los años sin gasto por parte de EMSV para su mantenimiento, que recae en el Ayuntamiento, el edificio está en óptimas condiciones. Se ha aumentado la vida útil del edificio a 50 años, realizando una amortización anual del 2% por importe de 62.016,91.

TRABAJOS DE APOYO URBANÍSTICO AMBIENTALES

1. GESTIONES DE PLANEAMIENTO Y LEVANTAMIENTO CARTOGRÁFICO

EMSV viene desarrollando los trabajos de apoyo y asistencia al Ayuntamiento en la Revisión del Plan General de Ordenación del Municipio, trabajos que le fueron

encomendados por el Ayuntamiento con fecha de 25 de Junio de 2002 entre los de “Gestión del Plan General de Ordenación Urbana”. En 2010 se presentó el Avance de planeamiento, y, en 2015, el documento para Aprobación y exposición pública.

Actualmente, EMSV está realizando los estudios preparatorios relativos a Planes Especiales y las modificaciones de PGOU que resultaren pertinentes, con independencia de las que pudieran derivarse de actuaciones precedentes; hay que tener en cuenta que el art 2 de los Estatutos de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda concede competencia a la EMSV para la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas, en general, lo cual comprende todo tipo de Planes, incluido el Planeamiento General, y los distintos instrumentos de Gestión y Urbanización. A estos efectos, en 2019 se incorporó un Arquitecto Superior para realizar las funciones de Coordinación y Asesoramiento en materia de Planeamiento, General y de Desarrollo, de Gestión Urbanística y de Urbanización, y, además, realizar las funciones de Coordinación del Área Técnica para el cumplimiento de los objetivos de EMSV en materia de vivienda; por su jubilación, a fin de 2020, se ha contratado una Arquitecta Superior para cubrir su vacante. Para materializar estos trabajos existía en plantilla un Delineante Proyectista, y en 2019 se contrató una segunda Delineante, con título de Arquitecto Superior; ambos participan plenamente en los trabajos, tanto de urbanismo como de edificación. El resto de personal laboral (administrativo y técnico) realiza labores menores en estos ámbitos.

Los gastos asociados a este encargo han sido 88.805,28, con el siguiente desglose:

- Imputación Coste Laboral 10.651,38
- Vuelo fotogramétrico para creación de nueva cartografía municipal 15.125,00
- Creación de ortofoto y nueva cartografía municipal 48.508,90
- Redacción del Catálogo Bienes y Espacios Protegidos del municipio 14.520,00

Se han facturado al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes estos servicios, siendo anuladas y devueltas las facturas por la Dirección General del Territorio, por considerar que no han sido encargados formalmente dichos trabajos. Se ha realizado un ajuste a 31 de diciembre rectificando dicha facturación.

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 1.708.227,75 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 1.605.905,82:

- Variación de Existencias de Productos Terminados 44.454,00
- Aprovisionamientos 85.508,89
- Gastos de personal 516.566,89
- Otros Gastos de Explotación 343.692,80
- Amortizaciones del inmovilizado 615.683,24

La partida de Gastos Financieros asciende a 102.321,93, 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 2020 ascendieron a 1.710.958,12 dividiéndose en las siguientes partidas:

El importe neto de la cifra de negocios es 1.353.654,52, ingresos por enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles de la Sociedad y prestación de servicios.

La cifra de "Otros ingresos de explotación" llega a 299.087,81. 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 46.977,19.

Otros resultados, 9.964,27.

La suma total de ingresos de explotación asciende a 1.709.683,69, teniendo un resultado de explotación positivo de 103.777,97.

La partida de Ingresos Financieros asciende a 1.274,43, ingresos procedentes de inversiones en productos financieros de rentabilidad fija y bajo riesgo. El resultado financiero fue -101.047,50.

2. BALANCE DE SITUACIÓN

El Activo ha pasado de 28.599.249,24 en 2019 a 28.182.079,85 en 2020.

El Inmovilizado Material presenta una cifra de 512.750,22. Representa el coste de la sede social de la EMSV más instalaciones técnicas y otro inmovilizado material entre los que se encuentra el mobiliario, equipos para procesos de información, etc junto con sus correspondientes amortizaciones.

Las Inversiones Inmobiliarias han bajado su valor, debido a su amortización acumulada, representando 16.146.495,61. Son todos aquellos inmuebles que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, actuales o en el futuro y que no sean para utilizarlos en la producción. En la actualidad, están incluidos todos los inmuebles de la sociedad de los que espera obtener un rendimiento por alquiler (89 viviendas, 7 locales, 64 plazas de garaje en arrendamiento en la c/ Jose Hierro, 2, 118 viviendas en arrendamiento en c/ Caño Gordo, 5, 1 local en arrendamiento en la c/ Acacias, 6 A, Apartamentos Tutelados, Escuela de Música y Danza, 3 locales y 8 plazas de garaje en arrendamiento en c/ Margarita Salas, 1).

En 2020 se registró inversión inmobiliaria por la sustitución de rotor en ascensores e inicio de reforma de instalaciones de Agua Caliente Sanitaria (ACS) en el edificio de viviendas en c/ Caño Gordo, 5 por importe de 8.205,42.

El Activo corriente, suma el importe de 11.399.954,60, siendo el importe de 2019, 11.212.114,04. En este epígrafe se incluyen Existencias (291.003,60), deudores comerciales a corto plazo (194.764,78), inversiones financieras a corto plazo (329.334,73), periodificaciones (23.071,80) y efectivo y otros activos líquidos equivalentes (10.561.779,69).

En el Pasivo, los Acreedores comerciales a corto plazo representan 92.557,88. Las deudas a largo plazo con entidades de crédito disminuyen por la amortización de los préstamos que financiaron obras pasadas.

Los Fondos Propios representan una cifra de 17.890.704,82. La diferencia con el ejercicio anterior se debe al resultado positivo del presente ejercicio.

El Pasivo No Corriente presenta una cifra de 5.759.173,50, las más importantes son:

- Provisiones a largo plazo, 44.704,45.
- Deudas a largo plazo, 5.702.430,33, representa las deudas con las entidades financieras por la financiación de obras finalizadas cuyo vencimiento es superior al año y otros pasivos financieros.
- Pasivo por Impuesto Diferido, 12.038,72.

El Pasivo Corriente presenta una cifra de 534.222,44, las más importantes son:

- Deudas a corto plazo, 441.664,56, representa las deudas con las entidades de crédito por la financiación de obras finalizadas que vencen en el ejercicio 2020 (440.668,56) y otros pasivos financieros a corto plazo (996,00).
- Acreedores comerciales a corto plazo, 92.557,88, incluyendo acreedores varios por prestación de servicios (42.308,47), deudas con Administraciones Públicas (49.749,41) y anticipos de clientes (500,00).

3. SITUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA A TRAVÉS DE SUS RATIOS DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2020

1. RATIOS A CORTO PLAZO

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

2019: $\frac{11.212.114,04}{476.738,74}$ 23,52

2020: $\frac{11.399.954,60}{534.222,44}$ 21,34

El ratio de solvencia indica que por cada € de Pasivo Corriente que tiene la EMSV, se cubre con 21,34 € de Activo Corriente, por tanto existe una elevada seguridad de pagar las deudas a corto plazo con Activo Corriente.

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

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

2020: $\frac{10.561.779,69+329.334,73+194.764,78}{534.222,44}$ 20,75

Este ratio indica que por cada € de Pasivo Corriente que tiene la EMSV, posee 20,75 € de Tesorería, Inversiones fin. Temporales y deudores comerciales a cobrar, para atenderlo.

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

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

2020: $\frac{10.561.779,69+329.334,73}{534.222,44}$ 20,39

Este ratio indica que por cada € de Pasivo Corriente, la EMSV posee 20,39 € de liquidez inmediata para atenderlo.

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

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

2020: $\frac{10.561.779,69}{534.222,44}$ 19,77

2. RATIOS A LARGO PLAZO

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

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

2020: $\frac{28.182.079,85}{17.890.704,82}$ 1,58

El ratio de solvencia a largo plazo indica la capacidad de la empresa para generar beneficios, en este caso el ratio 1,58 indica que la sociedad está saneada a largo plazo.

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

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

2020: $\frac{11.399.954,60 - 534.222,44}{5.759.173,50}$ 1,89

El Activo corriente además de financiar el pasivo corriente, posee 1,89 € por 1 € de todo el pasivo a largo plazo.

4. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS COMPARADO CON SU PRESUPUESTO

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	REAL	PRESUPUESTO
A) OPERACIONES CONTINUADAS	2020	2020
1. Importe neto de la cifra de negocios	1.353.654,52	1.732.489,19
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles	1.274.075,29	1.349.190,60
b) Prestaciones de servicios	79.579,23	383.298,59
2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso	-44.454,00	266.762,06
4. Aprovisionamientos	-85.508,89	-553.638,86
a) Consumo de mercaderías	0,00	-353.762,06
b) Trabajos realizados por otras empresas	-85.508,89	-199.876,80
5. Otros ingresos de explotación	299.087,81	294.166,46
a) Ingresos accesorios y gestión corriente	93.404,67	90.443,46
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado	205.683,14	203.723,00
6. Gastos de personal	-516.566,89	-523.530,33
a) Sueldos y salarios y asimilados	-397.298,58	-401.136,21
b) Cargas sociales	-119.268,31	-122.394,12
7. Otros gastos de explotación	-343.692,80	-288.735,75
a) Servicios exteriores	-212.009,92	-196.466,64
b) Tributos	-128.281,72	-92.269,11
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales	-3.401,16	0,00
8. Amortización del inmovilizado	-615.683,24	-684.375,03
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros	46.977,19	46.043,73
11. Otros Resultados	9.964,27	3.000,00
A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	103.777,97	292.181,47
12. Ingresos financieros	1.274,43	3.200,00
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.	1.274,43	3.200,00
13. Gastos financieros	-102.321,93	-112.854,00
b) Por deudas con terceros	-102.321,93	-112.854,00
A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)	-101.047,50	-109.654,00
A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	2.730,47	182.527,47
17. Impuesto sobre beneficios	-6,83	-456,32
A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)	2.723,64	182.071,15
A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)	2.723,64	182.071,15

1. EVOLUCIÓN PREVISIBLE

Se presenta a continuación las previsiones de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, para el ejercicio 2021, como un conjunto coordinado que nos permitan establecer por anticipado los objetivos de la Empresa para el ámbito temporal citado.

PROMOCIONES INMOBILIARIAS

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

El edificio de viviendas seguirá siendo arrendado a sus inquilinos y la renta estimada para 2021 a ingresar por los 118 adjudicatarios, representará unos ingresos para la Empresa Municipal de 539.581,38.

La EMSV seguirá gestionando y administrando la comunidad atendiendo todos los gastos para el mantenimiento y conservación del edificio, así como los gastos por suministros, seguros, etc. cuya estimación es de 79.854,62. Existen actuaciones de reformas previstas en el edificio para la sustitución de la red de tuberías de agua caliente sanitaria, pintado, pulido y abrillantado de zonas comunes.

El local en c/ Acacias, 6 A está arrendado con una previsión de ingresos de 10.800,00.

2. PROMOCIONES DEHESA VIEJA

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

La empresa, a través del Administrador de Fincas, prevé abonar a la Comunidad de Propietarios 72.375,24 en concepto de cuotas comunitarias para el mantenimiento y conservación del edificio, suministros, seguros, conserjería, etc. Asimismo, atenderá el mantenimiento y conservación del interior de los inmuebles alquilados con un coste previsto de 10.068,75. En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras municipales, la cifra asciende a 41.221,39 €.

En el capítulo de Ingresos, se prevé que en la anualidad 2021 se perciba una renta por el alquiler de las 89 viviendas un total de 496.088,56 una vez descontada la provisión por insolvencias.

En concepto de ingresos por repercusión de cuotas por gastos comunitarios, el importe percibido será 68.756,82.

Por último, y en relación a la financiación, en 2021 se amortizará capital de aquellos préstamos vinculados a las viviendas que no tenían opción a compra (53) y cuyos préstamos siguen vivos. El importe de capital amortizado será de 163.370,00 y los gastos financieros por intereses de deudas serán de 37.851,00.

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

Actualmente no se encuentran la totalidad de los locales en explotación esperando que a lo largo del año estén todos alquilados. Se espera percibir por el alquiler de los mismos, 136.908,20. En relación a las plazas de garaje, están en explotación 64 unidades. En la actualidad, existen 20 plazas de garaje del inmueble alquiladas a los inquilinos de las viviendas, que rentarán 8.761,17 y 3.495,72 por repercusión de gastos de comunidad. El resto de plazas de garaje se encuentran en comercialización para su alquiler. En concepto de gastos de comunidad por los 7 locales se gastarán 1.574,64 y por las 64 plazas de garaje se gastarán 10.182,24. En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras de los locales se abonarán 4.588,08 y por el impuesto de bienes inmuebles de las plazas de garaje se abonarán 2.133,44 €.

C/ Margaritas Salas, 1 Parcela 50: 3 Locales comerciales y 38 plazas de garaje

Se percibirán rentas de alquiler por los locales comerciales, 55.212,69. Se tienen alquiladas 6 plazas de garaje de las que se espera percibir 2.979,90 y 942,96 por gastos de comunidad. El resto de plazas de garaje siguen disponibles para su venta o alquiler. En concepto de gastos de comunidad por los 3 locales y las 38 plazas de garaje se gastarán 6.922,32. En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras de los locales se abonarán 2.228,20 y por el impuesto de bienes inmuebles de las plazas de garaje se abonarán 780,39 €.

3. TEMPRANALES

En el edificio situado en c/ Gloria Fuertes, 12, a 31/12/2020, la sociedad es propietaria de 2 plazas de garajes estando disponible para su venta. El coste de mantenimiento asciende a 193,08 € anuales y el impuesto de bienes inmuebles a 34,15 €.

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

A día de hoy, no se prevén gastos e ingresos, pero en el ejercicio 2021 la sociedad realizará el seguimiento de aquellas incidencias que pudieran ser de su responsabilidad.

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

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

Al tratarse de viviendas destinadas a personas en situación de emergencia social con un alquiler asequible, la renta mensual por vivienda va desde 125 €/mes hasta 180 €/mes por lo que se ingresarán rentas por alquiler de 10.920 €.

6. PROMOCIONES DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA

6.1 C/ ORENSE 13 y 17 SECTOR DD. PROYECTO DE EDIFICIO DE VIVIENDA PÚBLICA EN ALQUILER

En base a los acuerdos adoptados en la sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de 18 de julio de 2013, la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda prevé el desarrollo de una promoción de Vivienda Pública en las parcelas municipales de la Calle Orense del Sector DD, en el Barrio de los Arroyos. Son dos parcelas con uso Equipamiento Público, cualquier equipamiento público, conforme al art. 7.9.2.3.1.9 del PGOU 2001 y, conforme al art. 36.2. c.2º de la ley del suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid; desde su aprobación, la Vivienda Pública o de Integración Social no son de uso Vivienda sino uso Equipamiento de Servicio Público (conforme a ello se han realizado distintas cesiones del municipio a la Comunidad de Madrid). Con esta base se ha realizado el Anteproyecto de diseño y explotación: Son 4.554 m2 construidos para 56 viviendas de 1 y 2 dormitorios, las de mayor demanda en el municipio, y 80 plazas de garaje, muy demandadas en un barrio con insuficiente aparcamiento en superficie. Se ha estimado el presupuesto de ejecución de las obras en 4.005.233 euros (879 €/m2 construido), que pueden realizarse con financiación ajena mediante un crédito hipotecario o con fondos propios. Asimismo, se ha estimado que puede establecerse un precio medio de alquiler en torno al 85-90% de los precios establecidos por la Orden 116/2008 según lo dispuesto por el Real Decreto 14/2008, para absorción de los gastos de mantenimiento y amortización de la inversión en 20-25 años.

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

EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES

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

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

2. ESCUELA DE MUSICA Y DANZA

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

3. TRABAJOS DE APOYO URBANÍSTICO AMBIENTALES

A. Gestiones de Planeamiento y Levantamiento Cartográfico

Actualmente, EMSV está realizando los estudios preparatorios relativos a Planes Especiales y las modificaciones de PGOU que resultaren pertinentes, con independencia de las que pudieran derivarse de actuaciones precedentes; hay que tener en cuenta que el art 2 de los Estatutos de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda concede competencia a la EMSV para la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas, en general, lo cual comprende todo tipo de Planes, incluido el Planeamiento General, y los distintos instrumentos de Gestión y Urbanización.

Al realizar los trabajos de PGOU se constató la necesidad de contar con una cartografía fiable y actualizada del suelo del municipio. La topografía actual del término municipal es de 2017, elaborada por la Comunidad de Madrid, con vuelo de esa fecha; pero del suelo urbano la última elaborada fue de 2004, y ya no habrá renovación por la CM. Se está utilizando la del Catastro, que es imprecisa e incompleta: no tiene topografía, ni le interesa lo que ocurre en el espacio público, ni en parques ni en los entornos urbanos.

Está finalizada, a día de hoy (31/03/2021), la restitución y levantamiento a escala 1/1000, con apoyo de campo, del actual suelo urbano estableciendo la base fotográfica para posteriores restituciones de las áreas que fueran necesarias, incluso renovación parcial de vuelos.

OTROS PROYECTOS

Si bien los proyectos citados anteriormente van a ser los más relevantes en la actividad de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda durante el próximo ejercicio económico 2021, la Empresa Municipal podrá realizar todas aquellas gestiones y actividades por sí misma o que el municipio demande en el área de edificación, urbanismo, administración del patrimonio edificado y suelo y prestación de servicios.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES Y DEL INFORME DE GESTIÓN

Los miembros del Consejo de Administración han formulado en su reunión del día de hoy las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A., en 56 hojas, visadas por un Consejero y firmadas en esta última por todos los Señores Consejeros.

En San Sebastián de los Reyes, a veinte de septiembre de dos mil veintiuno.

Consejo de Administración:

 D. Miguel Ángel Martín Perdiguero Presidente	 Dª. Aránzazu García Garro Secretaria No Consejera
 D. Pedro Gironés Galiana Consejero	 Dª. Alba Coello Romero Consejera
 D. Andrés García-Caro Medina Consejero	 D. Jorge García Ruiz Consejero
 Dª. Tatiana Jiménez Liebana Consejera	 D. Ismael García Ruiz Consejero
 D. Rubén Holguera Gozalo Consejero	 D. Jaime Parrondo Meño Consejero
 D. Javier Heras Villegas Consejero	 D. Mario González Reyes Consejero