

**Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla
del Monte, Sociedad Anónima Municipal**

**Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2016
e Informe de Gestión junto con el Informe de Auditoría**

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al Accionista Único de la Sociedad **EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, SOCIEDAD ANONIMA MUNICIPAL**

Informe sobre las cuentas anuales abreviadas

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de la sociedad EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL, que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado de cambios en el patrimonio neto abreviado, y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

Fundamento de la opinión con salvedades

En la nota 6 de la memoria adjunta, se menciona que con fecha 13 de julio de 2009 el Consejo de Administración de la sociedad dio por resuelto el contrato de derecho de superficie otorgado el 29 de marzo de 2008 a la empresa ARTAS CONSULTORIA, S.L., para la construcción y explotación de locales comerciales, comunicando dicha decisión al superficiario el 16 de julio de 2009, dónde se le requirió la restitución inmediata de la posesión de las parcelas y edificaciones objeto de dicho contrato. La sociedad firmó el 29 de marzo de 2010 un acuerdo mediante el cual se daba por resuelto y extinguido el referido contrato, conviniendo, entre otros aspectos, la restitución a la sociedad de las construcciones efectuadas sobre el suelo objeto del derecho de superficie y, la subrogación por parte de la sociedad en los contratos de arrendamiento que hubiese suscrito el superficiario. Adicionalmente, la sociedad se subrogaría en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria formalizado por la superficiaria con una entidad financiera por importe de 5.900.000 euros. Dicho acuerdo fue presentado ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid para que autorizara la suscripción de dicho documento por ambas partes. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó resolución el 9 de marzo de 2011, en relación con dicho acuerdo, y resolvió denegar la autorización para la suscripción de la resolución del contrato de derecho de superficie firmada el 29 de marzo de 2010, tras informe evacuado por la Fiscalía en igual sentido. Con fecha 24 de octubre de 2014 se presentó por parte de la empresa ante el Juzgado Central de Instrucción número 5 Audiencia Nacional, escrito de personación en concepto de acusación particular en el procedimiento abreviado 275/2008. Dicha acción de personación fue estimada por el Juzgado Central de Instrucción número 5 el 8 de septiembre de 2014. Celebrada la audiencia previa, el procedimiento ha quedado suspendido a espera que se resuelva la cuestión prejudicial que se ventila ante la Sala de lo Penal del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. En consecuencia, no podemos determinar el posible efecto que, en su caso, podría tener esta situación sobre las cuentas anuales adjuntas, incluyendo la disminución o incremento, en su caso, de la corrección valorativa por deterioro registrada por la sociedad en años anteriores por importe de 2.425.209,97 euros en relación con los terrenos objeto del referido contrato de derecho de superficie, que por un importe bruto de 3.850.475,77 euros figuran registrados en las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2016.

Según se nos ha manifestado, la Dirección de la sociedad cuyos cargos se encontraban vigentes en 2009, tuvo conocimiento a través de los medios de comunicación de que determinadas personas que ostentaban cargos en el Consejo de Administración y la dirección de la sociedad durante el mencionado ejercicio 2009, fueron imputadas por instancias judiciales por presuntos delitos de corrupción. Hasta en tanto no se concluyan los trámites judiciales respectivos, no nos es posible pronunciarnos sobre el posible efecto que podrían tener estos hechos, en su caso, sobre las cuentas anuales adjuntas.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los hechos descritos en el párrafo de “Fundamento de la opinión con salvedades”, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL a 31 de diciembre de 2016 así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafo de énfasis

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención al respecto de lo señalado en las Notas 5, 6 y 11 de la memoria adjunta, en la determinación al cierre del ejercicio 2016 del valor de las inversiones inmobiliarias y las existencias, la sociedad ha utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes y otras estimaciones sobre los valores de realización de dichos activos. Estas valoraciones y estimaciones están basadas en proyecciones de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables, lo que se debe tener en consideración a la hora de interpretar las cuentas anuales adjuntas. Al 31 de diciembre de 2016 el deterioro del valor del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias registradas como consecuencia de estas valoraciones y estimaciones asciende a 5.140.305,83 euros. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la sociedad.

Madrid, a cuatro de abril de dos mil diecisiete.



José Luis Fernández Cristóbal
Socio auditor

**CUENTAS ANUALES ABREVIADAS E INFORME DE GESTIÓN
EJERCICIO 2016**



Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2016 e Informe de Gestión.

Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U.
Balance Abreviado al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

	NOTAS	2016	2015
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inmovilizado intangible		10.899.948,13	8.459.844,16
Aplicaciones informáticas	7	1.912,27	4.776,81
Inmovilizado material		843.780,38	890.069,73
Terrenos y construcciones		555.259,79	655.080,99
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	5	197.182,23	234.988,74
Inmovilizado en curso		91.338,36	
Inversiones inmobiliarias	6	10.000.840,84	7.509.731,50
Terrenos		4.383.105,49	3.138.103,69
Construcciones		5.617.735,35	4.371.627,81
Inversiones financieras a largo plazo	9	53.414,64	55.266,12
Otros activos financieros		53.414,64	55.266,12
Activos por impuesto diferido	13		
ACTIVO CORRIENTE			
Existencias	11	8.132.640,77	11.118.851,44
Comerciales		1.849.654,14	4.924.081,83
Productos en curso de ciclo largo		6.249.312,28	6.163.452,07
Anticipos a proveedores		33.674,35	31.317,54
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	1.071.549,08	1.137.148,47
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		136.024,95	94.418,45
Clientes, Ayuntamiento de Boadilla del Monte		905.088,61	800.376,72
Deudores varios			219.158,90
Personal		999,63	2.960,30
Activos por impuesto corriente		27.155,32	1.729,42
Otros créditos con las Administraciones públicas	13	2.280,57	18.504,68
Inversiones financieras a corto plazo	9	1.724.123,01	2.824.049,30
Otros activos financieros		1.724.123,01	2.824.049,30
Periodificaciones a corto plazo			
Gastos anticipados			
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		1.380.936,27	1.584.661,17
Tesorería		1.380.936,27	1.584.661,17
TOTAL ACTIVO		23.209.197,26	25.124.554,54
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO			
Fondos propios	10	8.108.829,57	7.839.887,25
Capital		7.832.333,00	7.832.333,00
Capital escriturado		7.832.333,00	7.832.333,00
Reservas		435.046,09	375.526,71
Legal y estatutarias		305.386,71	245.867,33
Otras reservas		129.659,38	129.659,38
Resultados de ejercicios anteriores		-427.491,84	-963.166,29
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-427.491,84	-963.166,29
Resultado del ejercicio		268.942,32	595.193,83
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	6.857.329,52	7.003.818,79
PASIVO NO CORRIENTE			
Provisiones a largo plazo		5.144.359,04	6.246.401,01
Otras provisiones y responsabilidades		2.004.341,57	2.313.540,08
Deudas a largo plazo	9	3.117.539,90	3.910.332,27
Deudas con entidades de crédito		3.088.519,88	3.879.721,17
Otros pasivos financieros		29.020,02	30.611,10
Pasivo por impuestos diferido	13	22.477,57	22.528,66
PASIVO CORRIENTE			
Deudas a corto plazo		3.098.679,13	4.034.447,49
Deudas con entidades de crédito	9	738.440,73	744.688,97
Otros pasivos financieros		343.192,55	348.849,95
Proveedores		395.248,18	395.839,02
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	1.507.297,63	3.284.625,19
Proveedores		50.455,41	2.095.757,76
Proveedores, empresas del grupo y asociadas		765.041,55	646.313,79
Acreedores varios		544.609,00	430.967,99
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		12.652,55	3.685,13
Otras deudas con las Administraciones Públicas		63.407,13	45.672,37
Anticipos de clientes		71.131,99	62.228,15
Periodificaciones		852.940,77	5.133,33
TOTAL PASIVO		23.209.197,26	25.124.554,54



Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U.
Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

	2016	2015
Importe neto de la cifra de negocios	1.288.130,33	4.433.106,10
Ventas	850.709,50	4.018.450,68
Prestaciones de servicios	437.420,83	414.655,42
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-3.417.726,86	-2.612.942,03
Trabajos realizados por la empresa para su activo	4.284.802,61	354.383,02
Aprovisionamientos	-496.167,01	-711.576,73
Consumo de mercaderías	-428.859,93	-271.991,79
Trabajos realizados por otras empresas	-67.307,08	-439.584,94
Otros ingresos de explotación	1.190.264,00	300.120,44
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		5.838,44
Ingresos por indemnizaciones	806.871,83	
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	383.392,17	294.282,00
Gastos de personal	-837.620,00	-791.770,32
Sueldos, salarios y asimilados	-688.891,56	-624.547,27
Cargas sociales	-148.728,44	-167.223,05
Otros gastos de explotación	-1.076.845,09	-837.861,78
Servicios exteriores	-933.466,00	-642.701,48
Tributos	-117.612,36	-183.624,78
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-25.766,72	-11.510,21
Otros gastos de gestión corriente	-0,01	-25,31
Amortización del inmovilizado	-222.032,17	-173.480,16
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	146.540,36	771.477,25
Exceso o Aplicación de provisión		
Excesos deo provisiones	689.198,51	
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-1.200.546,25	-5.000,00
Deterioros y pérdidas	-1.200.546,25	-5.000,00
Otros resultados	0,00	
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	347.998,43	726.455,79
Ingresos financieros	9.729,67	8.759,94
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
En terceros	9.729,67	8.759,94
Gastos financieros	-88.785,78	-126.733,04
Por deudas con terceros	-88.785,78	-126.733,04
RESULTADO FINANCIERO	-79.056,11	-117.973,10
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	268.942,32	608.482,69
Impuesto sobre beneficios		-13.288,86
RESULTADO DEL EJERCICIO	268.942,32	595.193,83





Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	2.016	2.015
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	268.942,32	595.193,83
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos		
Efecto impositivo		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		-
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	146.540,36	771.477,25
Efecto impositivo	-365,91 -	2.160,12
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	146.174,45	769.317,13
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	122.767,87 -	174.123,30

Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U.
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2015	7.832.333,00	145.913,50	-3.029.685,19	2.296.132,11	7.773.451,17	15.018.144,59
Total ingresos y gastos reconocidos			2.066.518,90	-2.296.132,11		-229.613,21
Otras variaciones del patrimonio neto		229.613,21		595.193,83	-769.632,38	55.174,66
SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2015	7.832.333,00	375.526,71	-963.166,29	595.193,83	7.003.818,79	14.843.706,04
Total ingresos y gastos reconocidos						
Otras variaciones del patrimonio neto		375.526,71	-963.166,29	595.193,83	7.003.818,79	14.843.706,04
SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2016	7.832.333,00	375.526,71	-963.166,29	595.193,83	7.003.818,79	14.843.706,04
Total ingresos y gastos reconocidos		59.519,38	535.674,45	-595.193,83		-59.519,38
Otras variaciones del patrimonio neto				268.942,32	-146.489,27	181.972,43
SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2016	7.832.333,00	435.046,09	-427.491,84	268.942,32	6.857.329,52	14.966.159,09

ÍNDICE

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	4
2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	4
2.1. Imagen fiel.	4
2.2. Principio de empresa en funcionamiento.	5
2.3. Principios contables:	5
2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:	5
2.5. Comparación de la información:	5
2.6. Agrupación de partidas:	5
2.7. Elementos recogidos en varias partidas.....	5
2.8. Cambios en criterios contables	5
2.9. Corrección de errores.....	6
2.10. Importancia relativa	6
3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS	6
4.- NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN	6
4.1. Inmovilizado intangible:	6
4.2. Inmovilizado material:.....	7
4.3. Inversiones inmobiliarias:	8
4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros.....	8
4.5 Arrendamientos	8
4.6. Activos financieros:	8
4.7. Pasivos financieros	10
4.8. Existencias:	11
4.9. Transacciones en moneda extranjera:	11
4.10. Impuesto sobre beneficios:.....	11
4.11. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa:	12
4.12. Provisiones y contingencias:	13
4.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:.....	13
4.14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13
4.15. Gastos de personal: compromisos por pensiones:	13
4.16. Pagos basados en acciones:	13



4.17. Subvenciones, donaciones y legados:.....	13
4.18. Combinaciones de negocios.....	14
4.19. Negocios conjuntos.....	14
4.20. Transacciones entre partes vinculadas.....	14
4.21. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	14
4.22. Clasificación de los activos y pasivos.....	14
5.- INMOVILIZADO MATERIAL.....	14
6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	16
7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	23
8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.....	24
8.1 Arrendamientos financieros.....	24
8.2 Arrendamientos operativos.....	25
9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	25
9.1 Activos Financieros.....	25
9.2 Pasivos Financieros.....	26
10.- FONDOS PROPIOS.....	30
11.- EXISTENCIAS.....	31
12.- MONEDA EXTRANJERA.....	36
13.- SITUACIÓN FISCAL.....	36
14.- INGRESOS Y GASTOS.....	39
14.1 Importe neto de la cifra de negocios.....	39
14.2 Aprovisionamientos:.....	39
14.3 Cargas sociales.....	39
14.4 Servicios exteriores.....	40
14.5 Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias.....	40
14.6 Correcciones valorativas por deterioro.....	40
14.7 Reversión valorativa por deterioros.....	¡Error! Marcador no definido.
14.8 Ingresos financieros.....	40
14.9 Gastos financieros.....	40
15.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	41
16.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.....	41
17.- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL.....	41
18.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS PATRIMONIO.....	41
19.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS.....	42



19.1 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública.	42
19.2 Subvención de la Comunidad de Madrid para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública para Jóvenes y Mayores.....	43
19.3 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 80 Viviendas de Promoción Local	43
19.4 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en las parcelas RM 9.1, RM 9.2 y RM 9.3.....	43
19.3 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en la calle Enrique Calabria, 8	43
20.- COMBINACIONES DE NEGOCIOS.....	43
21.- NEGOCIOS CONJUNTOS	43
22.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS.....	44
23.- INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	44
24.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	46
25.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.....	48
26.- OTRA INFORMACIÓN	48
26.1 Estructura del personal	48
26.2 Honorarios de auditoría	48
26.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2011, de 5 de julio.....	49

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A. se constituyó en Madrid el día 10 de Junio de 1.997, Tomo 12.170, folio 172. Sección 8, Hoja M-192336. El domicilio social es Avda. Isabel de Farnesio, 2 bis, local 21 de Boadilla del Monte. El número de Identificación Fiscal de la empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A. es A-81755191.

El objeto social de la compañía es:

- 1.- La promoción de los terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo.
- 2.- Construcción de viviendas de protección pública u otros usos de interés social.
- 3.- Construcción y rehabilitación de cualquier edificación o equipamiento, así como la gestión y conservación de los mismos.
- 4.- La realización de las encomiendas y encargos de actuación del Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

La actividad fundamental de la Sociedad, dentro de su objeto social es la promoción de Viviendas de Protección pública y de locales, así como la prestación de servicios a su Accionista Único el Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 se han preparado a partir de los registros contables auxiliares de Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U., habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, y en particular las normas del Plan General de Contabilidad, aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones aplicadas a éste por el Real Decreto 1159/2010, y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

De acuerdo con la disposición transitoria quinta, apartado 1, del Plan General de Contabilidad, se establece que con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de este real decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2012, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el mismo Plan General de Contabilidad; por lo que se mantiene la adaptación sectorial aplicable a las empresas inmobiliarias (Orden 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda), con el objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración para su sometimiento a la aprobación del Accionista Único. Las cuentas anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 29 de abril de 2016.



2.2. Principio de empresa en funcionamiento.

La Empresa Municipal es una sociedad de capital municipal, siendo el Ayuntamiento de Boadilla del Monte el Accionista Único. Los fines de interés social que se han indicado en la nota 1 son respaldados por el apoyo financiero del Ayuntamiento de Boadilla del Monte. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado estas cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.3. Principios contables:

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad.

2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre:

La sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En la elaboración de las cuentas anuales se han realizado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes y existencias (Notas 5, 6 y 11).
- Activos por impuesto diferido (Nota 13).
- Provisiones por litigios y responsabilidades (Nota 15).
- Deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros (Nota 9).

2.5. Comparación de la información:

De acuerdo con la legislación mercantil se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de las cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2016, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

2.6. Agrupación de partidas:

Durante el ejercicio, no se han realizado agrupaciones de partidas en el balance, cuenta de pérdidas y ganancias, o en el estado de cambios en el patrimonio.

2.7. Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales del activo o del pasivo que figuren en más de una partida del balance.

2.8. Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.9. Corrección de errores

Las cuentas anuales del ejercicio 2016 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

2.10. Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2016.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

A continuación se detalla la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2016, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único:

(Euros)	2016	2015
Base de reparto:		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	268.942,32	595.193,83
TOTAL	268.942,32	595.193,83
Aplicación:		
A reserva legal	26.894,23	59.519,38
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores	242.048,09	535.674,45
TOTAL	268.942,32	595.193,83



No ha habido distribución de dividendos a cuenta en los ejercicios 2016 y 2015.

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 distributable al accionista. Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo a beneficios 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 pueden ser objeto de distribución directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4.- NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible:

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y en su caso el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los métodos y períodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre del ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada de cuatro años.

Analizados todos los factores, no se reconocen inmovilizados intangibles con vida útil indefinida.

4.2. Inmovilizado material:

Coste

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valoran por su coste minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor registradas. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien. Asimismo, se capitalizan los intereses de los recursos ajenos utilizados en la financiación de la construcción hasta la terminación de la misma.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad productiva, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento y las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, modernización o mejora del inmovilizado material.

Las cuentas del inmovilizado material en curso se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la sociedad para si misma.

No obstante, se ha activado como inversiones inmobiliarias los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado en el local arrendado al Ayuntamiento de Boadilla del Monte para la actividad de Biblioteca Municipal, que incluyen los costes de adquisición y producción, y se presentan netos de amortizaciones realizadas, considerando su amortización en el mismo plazo que la duración del contrato de arrendamiento, es decir, cinco años

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Amortizaciones

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

La amortización de los elementos de inmovilizado material se realiza desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	10
Mobiliario y enseres	10
Elementos de transporte	10
Equipos para procesos de información	4

4.3. Inversiones inmobiliarias:

Los locales comerciales y las viviendas que se encuentran arrendados a terceros, con o sin opción a compra se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias. Respecto a la amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal en función de su vida útil estimada de 50 años.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5 Arrendamientos

Los contratos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

La Sociedad no tiene contratos de arrendamiento que califiquen como financieros.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devenga. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

4.6. Activos financieros:

Clasificación y valoración

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en la categoría de 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, estos activos se registran por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, es decir, el valor razonable de la contraprestación más todos los costes directamente atribuibles.

Posteriormente, estos activos se valoran por su coste amortizado, imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados, aplicando el método del interés efectivo.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero menos los reembolsos de principal y corregido (en más o menos, según sea el caso) por la parte imputada sistemáticamente a resultados de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida, incluyendo las comisiones financieras relacionadas.

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 al personal, 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.

Los depósitos y fianzas se reconocen por el importe desembolsado por hacer frente a los compromisos contractuales. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el valor razonable de estos activos es similar al importe entregado.

En los contratos de arrendamiento de vivienda con opción de compra, la parte del precio pagado como opción de compra se contabiliza como anticipo a descontar en el momento de la venta.

Se reconocen en el resultado del periodo las dotaciones y retrocesiones de provisiones por deterioro del valor de los activos financieros por diferencia entre el valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo recuperables.

Cancelación

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo de 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 del valor del activo cedido, es decir, por su implicación continuada, reconociendo el pasivo asociado.

Derivados de cobertura

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tiene contabilizado ningún derivado financiero clasificado como instrumento de cobertura, ni transacción que haya sido designada para cubrir un riesgo específico, que puedan tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas.

Correcciones valorativas por deterioro de los activos financieros

Al cierre del ejercicio se han efectuado las correcciones valorativas necesarias, por la existencia de evidencia objetiva, en el valor en libros de una inversión que no es recuperable.

El importe de esta corrección es la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el importe recuperable. Se entiende por importe recuperable como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Las correcciones valorativas por deterioro, y si procede, su reversión se ha registrado como un gasto o un ingreso respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión tiene el límite del valor en libros que tendría la inversión en la fecha de reversión si no se hubiera registrado el deterioro de valor.

En particular, al final del ejercicio se entiende que existe evidencia objetiva de que el valor de un crédito (o de un grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente) se ha deteriorado, cuando como consecuencia de uno o más acontecimientos que han ocurrido tras su reconocimiento inicial se produce una reducción o un retraso en los flujos de efectivo que se habían estimado recibir en el futuro y que puede estar motivado por insolvencia del deudor.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se han estimado que se recibirán, descontándolos al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales.

4.7. Pasivos financieros

Clasificación y valoración

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se han clasificado en la categoría de débitos y partidas a pagar. En esta categoría se han incluido los pasivos financieros que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa y aquellos que no siendo instrumentos derivados, no tienen un origen comercial.

Inicialmente, estos pasivos financieros se han registrado por su valor razonable que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida más todos aquellos costes directamente atribuibles.

Posteriormente, los pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se han contabilizado en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, cuyo pago se espera que sea en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida que no se liquidan en el periodo que se devengan.

Para los Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no exista seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

Cancelación

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

Cuando se produce un intercambio de instrumentos de deuda con un prestamista, siempre que éstos tengan condiciones sustancialmente diferentes, se registra la baja del pasivo financiero original y se reconoce el nuevo pasivo financiero que surge. 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 igual el valor en libros del pasivo financiero en la fecha de modificación con los flujos de efectivo a pagar según las nuevas condiciones.

4.8. Existencias:

Las promociones de viviendas en curso destinadas a la venta se registran como existencias y se valoran a su coste de producción, que incluye el precio de adquisición de terrenos y solares, más los costes directamente imputables a las promociones (coste de construcción) y la parte proporcional que a cada promoción le corresponda de los costes indirectos en la medida en que atañen al periodo de construcción.

Adicionalmente, se incluyen como más valor de las promociones hasta el momento de finalización de la construcción, los gastos financieros cuando el plazo de realización sea superior a un año, entendiéndose por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de los recursos ajenos de financiación para la adquisición o la construcción de existencias.

Cuando el valor de mercado de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se dota la correspondiente corrección valorativa por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El valor de las existencias de obras en curso se ha registrado a su precio de adquisición. Se dotan correcciones valorativas por la diferencia cuando se estima diferencia entre el valor de mercado y el valor de realización estimado.

Las existencias realizadas por encargo del Ayuntamiento de Boadilla del Monte se han contabilizado a su precio de adquisición dotándose corrección valorativa si se estima que la diferencia existente entre el precio de licitación autorizado por el Ayuntamiento de Boadilla y el precio de adquisición es negativa. Se considera que no existen dudas sobre la realización del valor neto contable de dichas existencias efectuadas por encargo del Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la corrección valorativa por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta corrección valorativa con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9. Transacciones en moneda extranjera:

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no ha efectuado transacciones en moneda extranjera.

4.10. Impuesto sobre beneficios:

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de 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 corriente también se registra en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre los importes en libros de los activos y pasivos y su base fiscal, así como para las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando, a la diferencia temporaria o crédito que corresponda, el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo en su caso para las excepciones previstas en las normas vigentes. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, correspondientes a diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensación y créditos fiscales no utilizados, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la sociedad genere en el futuro suficientes ganancias fiscales que permitan la aplicación de estos activos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

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 espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

La Sociedad tributa en el Impuesto de Sociedades de conformidad con el artículo 34.2 de la Ley de Impuesto de Sociedades que establece que tendrá una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales, que establece que el Municipio ejercerá, en todo caso, competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas. Las actividades de la sociedad como gestión directa del Ayuntamiento se comprenden, entre otras:



- Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

- Medio ambiente urbano, gestión de los residuos sólidos urbanos y protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas.

- Abastecimiento de agua potable a domicilio y evacuación y tratamiento de aguas residuales.

- Otros equipamientos.

- Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

- Tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad.

4.11. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa:

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que

se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los descuentos rebajas en precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso los intereses incorporados al nominal de créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los cuales, en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

4.12. Provisiones y contingencias:

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable. Las provisiones se reconocen únicamente cuando la Sociedad tiene una obligación actual surgida como consecuencia de sucesos pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se revisan a la fecha de cierre de cada balance y se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

4.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental:

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

4.14. 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 la 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.

4.15. Gastos de personal: compromisos por pensiones:

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

La Sociedad no otorga retribuciones a largo plazo al personal.

4.16. Pagos basados en acciones:

La Sociedad no realiza pagos basados en acciones.

4.17. Subvenciones, donaciones y legados:

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones, donaciones y legados se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, se valoran por el importe concedido y se registran en ese momento en el patrimonio neto, reconociéndose en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión

objeto de la subvención. Las subvenciones recibidas para activos depreciables se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en proporción a la depreciación de los activos financiados por tales subvenciones. En caso de activos no depreciables la subvención se imputa al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja de los mismos, o se deduzcan su valor por corrección valorativa por deterioro.

Las subvenciones donaciones y legados concedidos para existencias se corrigen por el valor realizable de las mismas para el ejercicio económico en que se ponen de manifiesto diferencias entre el valor contable y el valor de mercado.

Las subvenciones a la explotación para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.18. Combinaciones de negocios

Durante los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta naturaleza.

4.19. Negocios conjuntos

No existe ninguna actividad económica controlada conjuntamente con otra persona física o jurídica.

4.20. Transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas (Ayuntamiento de Boadilla del Monte) se han realizado a precios fijados por éste, que se consideran normales de mercado, por lo que los Administradores consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

4.21. Activos no corrientes mantenidos para la venta

La Sociedad no dispone de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.

4.22. Clasificación de los activos y pasivos

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 o liquidar en el transcurso del mismo, son diferentes de los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. En caso contrario se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

5.- INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2016:

Coste:

Saldo 31/12/15	Adiciones	Saldo 31/12/16
1.732.623,10	8.640,64	1.741.263,74

Amortización acumulada:

Saldo 31/12/15	Dotación amortización	Saldo 31/12/16
-635.918,58	-146.268,35	-782.186,93

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/15	Saldo 31/12/16
2910	Deterioros Terrenos	-92.729,14	-92.729,14
2911	Deterioro Construcciones	-113.905,65	-113.905,65
TOTAL (C)		-206.634,79	-206.634,79

Construcciones en curso de inversiones inmobiliarias:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/15	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/16
231	Construcciones en curso	-	91.338,36	-	91.338,36
TOTAL (C)		-	91.338,36	-	91.338,36

Valor neto (A-B)	Saldo 31/12/15	Saldo 31/12/16
Inmovilizado material	890.069,73	843.780,38

Ejercicio 2015:

Coste:

Saldo 31/12/14	Adiciones	Saldo 31/12/15
1.720.248,33	12.374,77	1.732.623,10

Amortización acumulada:

Saldo 31/12/14	Dotación amortización	Saldo 31/12/15
-524.804,03	-111.114,55	-635.918,58

Ejercicio 2015:

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/14	Saldo 31/12/15
2910	Deterioros Terrenos	-92.729,14	-92.729,14
2911	Deterioro Construcciones	-113.905,65	-113.905,65
TOTAL (C)		-206.634,79	-206.634,79

Valor neto (A-B)	Saldo 31/12/14	Saldo 31/12/15
Inmovilizado material	988.809,51	890.069,73



Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, existen correcciones valorativas por deterioro reconocidas en los inmovilizados materiales.

Información adicional:

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante los ejercicios 2016 y 2015.

Durante los años 2016 y 2015 no se han realizado cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles y/o métodos de amortización de los elementos de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y durante los años terminados en esas fechas:

- No se han adquirido elementos del inmovilizado material a empresas de grupo.
- No se dispone de inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español.
- No se han capitalizado gastos financieros.
- No se han realizado correcciones valorativas por deterioro de cuantía significativa.
- No existen compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio.
- No existe inmovilizado material no afecto a la actividad.
- En el balance, no se dispone de bienes totalmente amortizados en uso.
- No hay elementos del inmovilizado material afectos a garantías y reversión.
- No se han recibido subvenciones, donaciones o legados relacionados con el inmovilizado material.
- La Sociedad no dispone de compromisos firmes de compra y/o venta.
- La Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero.
- Se han activado como inmovilizado en curso el valor de los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado para acondicionamiento de los locales del Plan de dinamización. Se han incluido en dicho importe las certificaciones de obra y dirección facultativa de los locales en la avenida Isabel de Farnesio nº 2 bis y nº 34 bis.



6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2016:

Coste:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/15	Aumentos	Retiros	Saldo 31/12/16
220	Terrenos y bienes naturales	5.817.033,96	1.880.785,46	-104.152,62	7.593.666,80
221	Construcciones	5.243.298,63	2.312.678,79	-354.028,30	7.201.949,12
TOTAL (A)		11.060.332,59	4.193.464,25	-458.180,92	14.795.615,92

Amortización acumulada:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/15	Dotación amortización		Saldo 31/12/16
			Aumentos	Retiros	
282	Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias	-634.547,47	-72.649,28	29.021,54	-678.175,21
TOTAL (B)		-634.547,47	-72.649,28	29.021,54	-678.175,21

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/15	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/16
2920	Terrenos	-2.678.930,27	-544.107,22	12.476,18	-3.210.561,31
2921	Construcciones	-237.123,35	-668.915,21		-906.038,56
TOTAL (C)		-2.916.053,62	-1.213.022,43	12.476,18	-4.116.599,87

Valor neto (A-B-C)	Saldo 31/12/15	Saldo 31/12/16
Inversiones inmobiliarias	7.509.731,50	10.000.840,84

Ejercicio 2015:

Coste:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/14	Aumentos	Saldo 31/12/15
220	Terrenos y bienes naturales	5.817.033,96		5.817.033,96
221	Construcciones	4.888.915,61	354.383,02	5.243.298,63
TOTAL (A)		10.705.949,57	354.383,02	11.060.332,59

Amortización acumulada:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/14	Dotación amortización		Saldo 31/12/15
			Cuenta dotación	Importe dotación	
282	Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias	-574.399,51	682	-60.147,96	-634.547,47
TOTAL (B)		-574.399,51			-634.547,47

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/14	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/15
2920	Terrenos	-2.678.930,27	-	-	-2.678.930,27
2921	Construcciones	-237.123,35			-237.123,35
TOTAL (C)		-2.916.053,62	-	-	-2.916.053,62

Valor neto (A-B-C)	Saldo 31/12/14	Saldo 31/12/15
Inversiones inmobiliarias	7.215.496,44	7.509.731,50



Información adicional:

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante los ejercicios 2016 y 2015.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y durante los años entonces terminados:

- No se han realizado cambios de estimación en el valor de las viviendas destinadas a inversiones inmobiliarias.
- Se han activado como inversiones inmobiliarias el valor de las existencias de los locales comerciales destinados a arrendamiento con opción de compra por el valor de las existencias, así como las correcciones valorativas por deterioro.
- No se han adquirido elementos de inversiones inmobiliarias a empresas de grupo.
- No se dispone de inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio español.
- No se han capitalizado gastos financieros.
- No existen inversiones inmobiliarias no afectas a la actividad.
- En el balance no se dispone de bienes totalmente amortizados en uso.
- Las inversiones inmobiliarias por construcciones están en garantía de hipoteca tal como se explica más adelante.
- Las subvenciones, donaciones y legados están relacionadas con las inversiones inmobiliarias (Nota 19).



A 31 de diciembre los compromisos firmes de venta (sin incluir IVA) por inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	2016	2015
(4) Promoción VPA con Opción compra (Inversiones inmobiliarias)	423.812,22	746.298,16
(11) Locales comerciales Isabel de Farnesio, 2 Bis y 34 Bis	2.160.320,00	-----
Total	2.586.148,22	746.298,16

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias adquiridas bajo arrendamientos financieros.

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

El movimiento y detalle de los activos que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Inversiones en terrenos Parcela M 23.2	1.152.380,20	-	-	1.152.380,20
Inversiones en terrenos parcela M 23.3	1.118.977,57	-	-	1.118.977,57
Inversiones en terrenos parcela M 23.4	1.579.118,00	-	-	1.579.118,00
Edificio 48 VPPA Jacinto Benavente, 1	1.770.834,84	-	-	1.770.834,84
Edificio 16 VPPA Blq 2 Avd. Isabel de Fa	1.157.394,80	-	-	1.157.394,80
Edificio Dotacional Francisco Alonso, 1	1.521.321,32	-	-	1.521.321,32
Viviendas Saint Cloud, 1	1.104.628,51	-	458.180,92	646.447,59
Locales Isabel Farnesio, 2Bis y 34 Bis	1.655.677,35	4.193.464,25	-	5.849.141,60
	11.060.33,59	4.193.464,25		14.795.615,92

En el ejercicio 2015 los movimientos de las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Inversiones en terrenos Parcela M 23.2	1.152.380,20	-	-	1.152.380,20
Inversiones en terrenos parcela M 23.3	1.118.977,57	-	-	1.118.977,57
Inversiones en terrenos parcela M 23.4	1.579.118,00	-	-	1.579.118,00
Edificio 48 VPPA Jacinto Benavente, 1	1.770.834,84	-	-	1.770.834,84
Edificio 16 VPPA Blq 2 Avd. Isabel de Fa	1.157.394,80	-	-	1.157.394,80
Edificio Dotacional Francisco Alonso, 1	1.166.938,30	354.383,02	-	1.521.321,32
Viviendas Saint Cloud, 1	1.104.628,51	-	-	1.104.628,51
Locales Isabel Farnesio, 2 y 34	1.655.677,35	-	-	1.655.677,35
	10.705.949,57	354.383,02		11.060.332,59

Los inmuebles para arrendamientos incluyen la promoción de 48 VPPAJyM en la calle Jacinto Benavente, nº 1 y 16 VPPAJyM en la calle Francisco Alonso nº 1 y calle Saint Cloud, nº 1, así como los locales comerciales en Isabel de Farnesio nº 2 bis y nº 34 bis.

Promoción de 48 Viviendas con Protección Pública en Alquiler C/ Jacinto Benavente, 1

En los ejercicios 2016 y 2015 no se ha ejercido la opción de compra de ninguna de vivienda. El importe de arrendamiento es desde 575,18 hasta 667,63 euros mensuales en el ejercicio 2016 para el arrendamiento con opción de compra (575,18 hasta 672,34 euros en 2015) y, desde 300,22 € hasta 413,68 euros para los arrendamientos sin opción de compra en 2016 (302,33 € hasta 414,10 euros en 2015).

Se ha dotado provisión por insolvencia de 5 arrendatarios (6 arrendatarios en 2015) que no se encontraban al corriente de pago al 31 de diciembre de 2016 por importe de 9.385,34 € (16.397,57€ en 2015), con deudas superiores a seis meses. No obstante, esta provisión será reversible si los arrendatarios abonan el pago del arrendamiento. En el ejercicio 2016 se ha revertido la provisión por insolvencia por el abono de los arrendamientos de dicho ejercicio por importe de 1.045,17 € (703,36 €, en 2015) y se ha dotado un importe de 27.987,97 € (25.362,94 € en 2015) como créditos por abandono de la vivienda de los arrendatarios y por considerar las misma rentas con probabilidad de ser incobrable.

En este inmueble se destinan 24 viviendas en alquiler para jóvenes y mayores y 5 viviendas en alquiler con opción de compra en Jacinto Benavente, 1, están en garantía de préstamos hipotecarios por importe de 1.137.155,00 € en 2016 (1.216.827,64 € en 2015). Asimismo se recoge como subvención de capital la cesión por el Ayuntamiento del importe del terreno de 159.373,52 € en 2016 (164.562,04 € en 2015) y la subvención de capital a promotores en arrendamiento de la Comunidad de Madrid por importe 212.791,98 € en 2016 (219.460,10 euros en 2015). Adicionalmente, en el ejercicio 2016 se han recibido 47.752,75 € (39.984,65 euros en 2015) de la Comunidad de Madrid como subvenciones a la explotación trasladada al resultado del ejercicio por la subsidiación de los intereses de los préstamos hipotecarios.

Promoción 16 Viviendas con Protección Pública en Alquiler. C/ Francisco Alonso, 1.

En la promoción sita en la calle Francisco Alonso, 1, están destinadas a arrendamiento de 16 Viviendas de Protección Pública. El importe de las rentas mensuales se encuentra entre 268,92 y 370,19 € en 2016 (268,92 y 382,36 euros en 2015). Se ha dotado provisión por insolvencia de 3 arrendatarios (3 arrendatarios en 2015) que no se encontraban al corriente de pago al 31 de diciembre de 2016 por importe de 4.194,66 € (6.314,75 € en 2015), con deudas superiores a seis meses. No obstante, esta provisión será reversible si los arrendatarios abonaron el pago del arrendamiento. En el ejercicio 2016 se ha revertido la provisión por insolvencia por el abono de los arrendamientos de dicho ejercicio por importe de 1.865,87 € en 2016 (2.934,09 € en 2015). Estas viviendas no están en garantía de préstamos hipotecarios en 2016 (61.620,59 euros en 2015).

En el año 2016 se ha recibido de la Comunidad de Madrid una subvención de explotación por subsidiación de los intereses por un importe de 12.301,58 € (21.319,99 € en 2015).

Promoción de viviendas en Paseo Saint Cloud, 1

La promoción sita en la calle Paseo de Saint Cloud, 1 destina a arrendamiento 3 viviendas en alquiler con opción a compra. A 31 de diciembre no existen contratos de arrendamiento, ya que el último contrato se rescindió en 2015. Estas viviendas están en garantía de préstamos hipotecarios por importe de 562.949,46 € en 2016 (562.949,46 € en 2015).

Edificio Dotacional c/ Francisco Alonso, c/v Avda. Isabel de Farnesio

El edificio dotacional sito en la Avda. Isabel de Farnesio c/v a calle Francisco Alonso, se encuentra valorado por importe de 1.521.321,32 € e incluye el importe correspondiente a la adaptación a Biblioteca Municipal por los costes de ejecución de las obras, dirección facultativa y otros gastos inherentes a la obra (354.383,02 €). El terreno incluido en el importe valorado asciende a 513.604,00€.

En el ejercicio 2016 se han incluido rentas por importe de 5.740,00 € mensuales (el mismo importe para 2015) del edificio destinado a Biblioteca Municipal, al Ayuntamiento de Boadilla del Monte con derecho de opción de compra a partir del primer año. Las obras de adaptación por importe de 354.383,02 € se han repercutido en el 2015 al arrendatario. No existen garantías hipotecarias de este edificio.

Para la determinación del valor razonable de este edificio, el experto independiente ha usado el método de valoración del Coste para establecer el precio de mercado de venta y el método comparado en el mercado de alquileres.

Parcelas comerciales M 23.2, M 23.3 y M 23. 4

Se mantiene la provisión por deterioro del inmovilizado material correspondiente a las parcelas comerciales según valoración conforme a la normativa contable que fue realizada por un experto inmobiliario independiente para el año 2008, del expediente nº M-03194/05-2 que ha tenido en cuenta el uso específico, y las actualizaciones de las rentas anuales esperadas con el contrato de arrendamiento y en los años sucesivos y ha calculado el valor al valor razonable de los terrenos en 1.425.265,80 euros por lo que se dotó en el año 2008 una corrección valorativa por deterioro de inversiones inmobiliarias por importe de 2.425.209,97 euros. No obstante, esta provisión será reversible si cambian las circunstancias en cuanto a su destino, actividad o rentas generadas.

No se han registrado los ingresos por el arrendamiento para los ejercicios 2011-2016 con la empresa Artas Consultoría, S.A. por estar pendiente la reversión o resolución del contrato de Derecho de superficie, y existiendo provisión por insolvencia para los ejercicios 2005 a 2011 por importe de 283.077,21 euros, IVA incluido (Nota 23). No obstante, esta provisión será reversible si los arrendatarios abonaron el pago del arrendamiento.

Para el cálculo del valor razonable de estos activos, el experto independiente ha usado las siguientes hipótesis y asunciones en su informe de tasación:

Método de valoración: valor en uso
Tipo de actualización: 6,50 %

Revalorización anual prevista para el suelo: 2%
Hipótesis de rentas esperadas: 81.994,78 €.
Vida útil de la explotación: 93 años

Con fecha 13 julio de 2009, el Consejo de Administración de la Sociedad dio por resuelto el contrato de derecho de superficie otorgado en el año 2008 a la empresa Artas Consultoría, S.A., en adelante superficiario, para la construcción y explotación de locales comerciales, comunicando su decisión al superficiario en fecha 16 de julio de 2009 en la cual le requirió la restitución inmediata de la posesión de las parcelas y edificaciones objeto de dicho contrato.

Los referidos inmuebles son objeto de una medida cautelar acordada en su día por el Juzgado Central de Instrucción nº 5, en el ámbito de las Diligencias Previas nº 275/08, convertidas en la actualidad en el Rollo nº 8/2011, de la Sala de lo Penal del Excmo. Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

La EMSV ha iniciado un procedimiento ante los Tribunales de Justicia competentes, para la iniciación, sustanciación, y resolución, incluida su ejecución, por incumplimiento del contrato con la entidad Artas Consultores S.A. como superficiario del derecho de superficie sobre dichas parcelas.

Locales Comerciales C/ Isabel de Farnesio, número 2 bis y 34 bis

Se han arrendado en 2016, al Ayuntamiento de Boadilla del Monte, seis locales comerciales en la C/ Isabel de Farnesio, número 2 por importe 650,00 € mensuales cada uno (650,00 € en 2015). Dichos inmuebles fueron tasados por expertos inmobiliarios en el ejercicio 2013, por lo que se ha realizado una corrección valorativa por el deterioro por importe (430.739,15 €). No obstante, esta provisión será reversible si las circunstancias del mercado cambian. El método utilizado por el experto inmobiliario para el cálculo ha sido el estimado como precio de mercado de venta comparado.

Asimismo en el ejercicio 2016, se han incorporado como inversiones inmobiliarias 12 locales comerciales del plan de emprendedores, destinado a promover el desarrollo comercial local, así como activar la economía apoyando la apertura y consolidación de nuevas empresas incentivando especialmente la creación de puestos de trabajo.

Los objetivos que se persiguen son, entre otros, los siguientes:

- Fomentar la actividad de nuevos emprendedores que generen empleo en el Municipio.
- Activar la economía e impulsar la inversión y creación de empresas en zonas con locales comerciales disponibles.
- Apoyar la superación de la etapa de riesgo inicial de la empresa asegurando su implantación definitiva en el contexto económico local.
- Ejecutar acciones de mejora de la actividad comercial en zonas de baja densidad comercial.
- Reducir al máximo el tiempo de inactividad de los locales comerciales.
- Potenciar la implantación de tecnología, sistemas de calidad y de comercio sostenible para conseguir un comercio más competitivo y moderno.

Todos los locales comerciales se ofrecen en régimen de venta, alquiler y alquiler con opción a compra, a elección del emprendedor / empresario adjudicatario.

Los precios de los locales según la opción elegida será de Alquiler / Alquiler con opción a compra, 650 €/mes (más IVA), con tres meses de carencia. El plazo para el ejercicio de la opción se podrá ejercitar a partir del primer año. La duración de los contratos es de cuatro años. El precio de venta del local comercial se actualizara de conformidad con la evolución que experimente el mercado inmobiliario, así como las tasaciones que, a tal efecto, se soliciten por la EMSV.

Los locales comerciales disponibles están sin acondicionar, en bruto, debiendo el solicitante elegir entre dos opciones:

1. Opción A: La EMSV costea los gastos de acondicionamiento del local comercial que ascenderían a una cantidad aproximada de, entre 25.000,00 y 30.000,00 € (cada uno). Para esta opción el plazo de carencia es de tres meses a contar desde la firma de contrato de arrendamiento y en caso de



venta directa, las obras de acondicionamiento se iniciaran a partir de la firma de contrato privado de compraventa.

2. Opción B: Las obras de acondicionamiento se realizan por los propios adjudicatarios, el plazo de carencia se corresponderá con importe equivalente a la inversión realizada (IVA incluido), justificada mediante factura y resguardo de los pagos realizados, más una bonificación hasta el 50 %, sobre el importe de la renta a descontar en los meses siguientes a la finalización del plazo de carencia, hasta un máximo de 30.000 € en el importe de la inversión bonificada y en caso de venta directa, se descontara la cantidad equivalente al importe de las obras de acondicionamiento hasta un máximo de 30.000 €.

Para llevar a cabo este Plan de Dinamización del comercio, apoyo a empresarios y emprendedores generadores de empleo, será valorada la aplicación de las siguientes bonificaciones:

- Nuevos emprendedores generadores de empleo: 50 % durante dos años (con posibilidad de prórroga por un año más, sujeta a mantenimiento de los puestos de trabajo).
- Empresa creadas con intención de ampliar su negocio y generadores de empleo neto: 40 % durante dos años:
- Empresas que no cumpliendo lo anterior sean en sí mismas un generador de dinamización: Entre un 10 % y 20 % dependiendo de que las obras de acondicionamiento sean costeadas por al EMSV o por adjudicatario del local.

El plazo máximo de disfrute de ayudas y/o bonificaciones, no podrá ser superior a cuatro años a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

Los locales comerciales están en garantía hipotecaria por importe de 1.111.903,07 € en 2016 (1.121.792,83 € en 2015).

Plazas de garaje en c/ Saint Cloud, número 1 y c/ Julio Fuentes, número 11

Los arrendamientos de las plazas de garaje en las promociones de calle Saint Cloud, 1 y c/ Julio Fuentes, 11, oscilan entre el importe de 31,28 € hasta los 61,60 € mensuales de las plazas de arrendamiento con opción de compra en 2016 (31,28 € y 60,00 € en 2015), y se repercute a los arrendatarios el importe de la comunidad de propietarios y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. No existen provisiones por insolvencias y no existe garantías hipotecarias por dichos inmuebles.

El detalle del importe de terrenos incluido en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

(Euros)	2015	Altas	Bajas	2016
Parcela M.23-2, M-23-3 y M-23-4	3.850.475,77			3.850.475,77
Edificio dotacional de usos múltiples	513.604,00			513.604,00
Vivienda de arrendamiento del Paseo Saint Cloud, 1	251.122,04			251.122,04
V. arrendamiento VPPAJyM c/ Jacinto Benavente1	284.001,53			284.001,53
V. arrendamiento VPPAJyM, c / Francisco Alonso, 1	173.609,22			173.609,22
Locales Isabel Farnesio, 2 bis y 34 bis	744.221,40	1.880.785,46	-104.152,62	2.520.854,24
Total	5.817.033,96	1.880.785,46	-104.152,62	7.593.666,80

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Las correcciones valorativas de las inversiones inmobiliarias son las siguientes:

(Euros)	2015	Altas	Bajas	2016
Parcela M.23-2, M-23-3 y M-23-4	-2.425.209,97			-2.425.209,97
Vivienda de arrendamiento del Paseo Saint Cloud, 1	-60.104,50		12.476,18	-47.628,32
Locales Isabel Farnesio, 2 BIS Y 34 BIS	-430.739,15	-1.213.022,43		-1.643.761,58
Total	-2.916.053,62	0,00	0,00	-4.116.599,87

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre son los siguientes:

	2016	2015
Hasta un año	374.326,88	285.337,41
Entre uno y cinco años	552.144,69	507.203,45
Más de cinco años	387.473,52	1.099.092,21
	1.313.945,06	1.891.633,07

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias en el año 2016 y 2015 son los siguientes:

(Euros)	Concepto	2016	2015
622	Reparaciones y conservación	33.898,08	18.088,01
625	Primas de seguro	6.105,86	5.425,71
626	Comisiones bancarias	2.973,94	982,16
627	Publicidad y propaganda	1.195,00	6.525,50
628	Suministros	2.159,37	6.024,76
629	Cuotas de Comunidad de Propietarios	68.690,41	73.557,00
631	Otros tributos (I.B.I.)	42.396,56	47.783,51
662	Intereses de deudas	62.777,60	59.659,85
		220.196,82	218.046,50

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Coste:

(Euros)	2016	2015
Aplicaciones informáticas		
Saldo inicial	30.500,49	30.500,49
(+) Altas	250,00	9.350,00
(-) Salidas/bajas		-5.000,00
Saldo final	35.100,49	34.850,49

Amortización acumulada:

(Euros)	2016	2015
Aplicaciones informáticas		
Saldo inicial	-30.073,68	-27.856,03
(+)Dotación del ejercicio	-3.114,54	-2.788,57
(-)Salidas, bajas o traspasos		
Saldo final	-33.188,22	-30.073,68
Valor neto contable	1.912,27	4.776,81

Información adicional al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y por los años entonces terminados:

- No existen activos afectos a garantías y reversión durante los ejercicios 2015 y 2016.
- No se han realizado cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización.
- No se han adquirido elementos del inmovilizado intangible a empresas de grupo.
- No se dispone de inversiones en inmovilizado intangible situadas fuera del territorio español.
- No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.
- No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.
- No existe inmovilizado intangible no afecto a la actividad.
- En el balance, no se dispone de bienes totalmente amortizados en uso.
- Las subvenciones, donaciones y legados no están relacionadas con el inmovilizado intangible.
- La Sociedad no dispone de compromisos firmes de compra y/o venta.
- No se ha producido ningún resultado por la enajenación o disposición por otros medios de elementos del inmovilizado intangible.
- No existen inmovilizados con vida útil indefinida ni fondos de comercio.
- No existen arrendamientos, seguros, litigios ni embargos que afecten de forma sustantiva al inmovilizado intangible.

Los movimientos que se han registrado se corresponden con la página Web de la EMSV, habiéndose registrado como aumento por 250,00 €. Se ha amortizado en el año 2016 por importe de 3.114,54 € (2.788,57 € en 2015) de las aplicaciones informáticas y la página web que se amortizan en cinco años de forma lineal.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR

8.1 Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no tiene contratos de arrendamientos que califiquen como financieros.

8.2 Arrendamientos operativos

Sociedad como arrendador

La Sociedad actúa como arrendador en las operaciones de inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6.

Sociedad como arrendatario

Los principales contratos de arrendamiento operativo en los cuales la Sociedad actúa como arrendatario son los siguientes:

- Comisaría de Policía Local en la Avenida Siglo XXI de Boadilla del Monte por contrato de 68.710,44 euros más IVA e incremento anual del IPC, de duración un año prorrogable tácitamente hasta el plazo total de quince años desde 1 de mayo de 2008 con la empresa arrendadora Artas Consultoría SA.
- Oficinas de la sede de la Sociedad en la Avenida Siglo XXI de Boadilla del Monte de duración un año prorrogable tácitamente hasta el plazo total de quince años, desde el 1 de mayo de 2008 y por importe de anual de 110.724 euros más IVA y el incremento del IPC, con la empresa arrendadora Artas Consultoría SA.

El importe total de los pagos futuros mínimos correspondientes a los arrendamientos operativos en los que la Sociedad actúa como arrendatario, son los siguientes:

(Euros)	2016	2015
Hasta un año	179.434,44	179.434,44
Entre uno y cinco años	786.448,00	786.448,00
Más de cinco años	433.632,95	613.067,39
	1.401.531,39	1.578.949,83

No se han contabilizados los gastos de los contratos de arrendamientos por ser los inmuebles objeto de una medida cautelar acordada en su día por el Juzgado Central de Instrucción nº 5, en el ámbito de las Diligencias Previa nº 275/08, convertidas en la actualidad en el Rollo nº 8/2011, de la Sala de lo Penal del Excmo. Tribunal Superior de Justicia de Madrid, habiéndose entregado las llaves por comunicación notarial al arrendador.

9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Activos Financieros

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

	Largo plazo		Corto plazo		Total	
	Créditos y Otros		Créditos y Otros			
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Préstamos y partidas a cobrar						
Otros activos financieros	53.414,64	55.266,12	1.724.123,01	2.824.049,30	1.777.537,65	2.879.315,42
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			1.042.113,19	1.116.914,37	1.024.854,94	1.116.914,37

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Los activos incluidos en el apartado de "Créditos y otros" a largo plazo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 tiene su origen en:

(Euros)	Largo plazo		Corto Plazo	
	2016	2015	2016	2015
Fianzas depositadas (1)	53.414,64	55.266,12	124.123,01	24.049,30
Imposiciones corto plazo (2)			1.600.000,00	2.800.000,00
Total	53.414,64	55.266,12	1.724.123,01	2.824.049,30

(1) La fianza constituida para arrendamiento y a la fianza depositada en la Comunidad de Madrid (IVIMA) por viviendas arrendadas.

(2) Imposición a plazo corto en "Depósito Creciente" de Banco de Santander para rendimiento de inversiones a un tipo de interés del 0,45 % durante el ejercicio 2015 y 2016.

Las partidas que componen al 31 de diciembre el grupo de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo" se componen de:

(Euros)	2016	2015
Cientes por ventas y prestación de servicios	136.024,95	94.418,45
Cientes, empresas del grupo – Ayuntamiento de Boadilla (Nota 24)	905.088,61	800.376,72
Deudores varios		219.158,90
Personal	999,63	2.960,30
Total	1.042.113,19	1.116.914,37

El cliente más relevante es el Ayuntamiento de Boadilla, que presenta un saldo a cobrar de 905.088,61 € en 2016 (800.376,72 euros en 2015), originado por las operaciones descritas en la Nota 24 en 2015.

Correcciones valorativas

El saldo de la partida "Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales" tiene el siguiente movimiento:

(Euros)	2016	2015
Saldo inicial	991.784,02	1.006.775,24
Dotaciones netas	15.451,53	33.964,53
Provisiones aplicadas a su finalidad	-17.672,78	-48.955,75
Saldo final	989.562,77	991.784,02

Se han dotado deterioros por insolvencias de aquellos clientes que a 31 de diciembre, tanto de 2016 como en 2015, no habían abonado las cantidades pendientes con una antigüedad superior a seis meses desde la emisión de la factura. No obstante este deterioro será reversible si los deudores abonan el pago.

9.2 Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	3.088.519,88	3.879.721,17	29.020,02	30.611,10	3.117.539,90	3.910.332,27
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	343.192,55	348.849,95	1.839.138,68	3.631.106,71	2.182.331,23	3.983.641,79
Total	3.431.712,43	4.228.571,12	1.868.158,70	3.661.717,81	5.299.871,13	7.893.974,06

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Estos importes se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	2016	2015
Otros pasivos financieros	395.248,18	395.839,02
Proveedores	50.455,41	2.095.757,76
Proveedores, empresas del grupo	765.041,55	646.313,79
Acreedores varios	544.609,00	430.967,99
Anticipos de Clientes	71.131,99	62.228,15
Personal	12.652,55	3.685,13
	1.839.138,68	3.631.106,71

El principal proveedor de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el Ayuntamiento de Boadilla del Monte por los convenios interadministrativos celebrados en ejercicio 2014 y anteriores por cesión de terrenos (Nota 24). Los proveedores se refieren a contratistas por construcción de edificaciones.

Deudas con entidades de crédito:

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre es el siguiente:

Ejercicio 2016:

Deudas con entidades de crédito	Saldo al		Disposición (+)/ Cancelación	Saldo al	Fecha de
Largo plazo	31/12/2015	Trasposos a corto plazo	(-)	31/12/2016	Vto.
(Euros)					
VPPAJYM c/Opción C/ Jacinto Benavente, 1	306.305,03	-19.766,50		286.538,53	28/06/2029
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	840.986,58	-63.579,62		777.406,96	28/06/2029
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	1.248.646,45	-23.888,83	- 373.190,00	851.567,62	30/12/2033
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	136.610,39	-7.410,55		129.199,84	31/04/2040
Locales en Isabel de Farnesio, 34 Bis	583.866,75	-156.526,45		427.340,30	23/11/2020
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2	711.457,92	-95.991,29		615.466,63	25/06/2026
Viviendas c/ Reyes Católicos, 5	51.848,05		-51.848,05	0	02/08/2040
Viviendas C/ Reyes Católicos, 7			1.000,00	1.000,00	31/12/2049
Total	3.879.721,17	-367.163,24	-424.038,05	3.088.519,88	

audisorce
asesores-gestores



Ejercicio 2015:

Deudas con entidades de crédito Largo plazo (Euros)	Saldo al 31/12/2014	Trasposos a corto plazo	Disposiciones de prestamos	Disposiciones de prestamos	Saldo al 31/12/2015	Fecha de Vto.
VPPAJYM c/Opción C/ Jacinto Benavente, 1	322.734,86	-16.429,83			306.305,03	28/06/2029
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	894.264,00	-53.277,42			840.986,58	28/06/2029
VPPAJyM C/ Francisco Alonso, 1	61.739,93	-61.739,93			0	23/07/2016
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	1.262.176,72	-13.530,27			1.248.646,45	30/12/2033
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	143.620,97	-7.010,58			136.610,39	31/04/2040
Locales en Isabel de Farnesio, 34	731.794,41	-147.927,66			583.866,75	23/11/2020
Locales comerciales M6-P3 S-2	766.031,48	-54.573,56			711.457,92	25/06/2026
Viviendas c/ Reyes Católicos, 5	1.841.905,06		261.482,36	-2.051.539,37	51.848,05	02/08/2040
Total	6.024.267,43	-354.489,25	261.482,36	-2.051.539,37	3.879.721,17	

audisorce
asesores-audidores



Los tipos de interés son los siguientes:

Tipos de interés (en tantos por ciento)	2016	2015
VPPA c/Opción C/Jacinto Benavente, 1	1,89340%/3,5%	3,0082%/3,56%
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	1,89340%	3,01%
VPPAJyM C/ Francisco Alonso, 1	2,344%	2,344%
Paseo de Saint Cloud, 1	1,98%/3,11%	3,38%
Julio Fuentes, 11	0,76%	0,962%
Locales Comerciales Isabel de Farnesio 34 Bis	1,543%	1,154%
Locales Comerciales Isabel de Farnesio 2 Bis	3,14%	3,40%
VPP Reyes Catolicos,5 Sector Sur 11 "Valenoso"	2,96%	2,6926%
VPP Reyes Católicos,7 Sector Sur 11 "Valenoso"	1,736%	

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Los préstamos a corto plazo cuyo vencimiento es inferior a un año, con los movimientos habidos en 2015 y 2016 son los siguientes:

Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Capital Pendiente 31/12/2014	Traspaso a corto plazo 2015	Disposición(+) /Amortización disminución(-) 2015	Capital Pendiente 31/12/2015	Traspaso a corto plazo 2016	Disposición(+) /Amortización disminución(-) 2016	Capital Pendiente 31/12/2016
VPPAc/Opción C/Jacinto Benavente 1	14.285,89	16.429,83	-14.457,11	16.258,61	19.766,50	-18.440,37	17.591,24
VPPAJYM C/Jacinto Benavente, 1	46.849,04	53.277,42	-46.849,04	53.277,42	63.579,62	-61.238,77	55.618,27
VPPAJYM C/ Francisco Alonso, 1	103.418,45	61.739,93	-103.537,79	61.620,59	0	-61.620,59	0
Vivienda C/ Saint Cloud, 1	11.360,19	13.530,27	-11.508,71	13.381,75	23.888,83	-14.620,46	22.650,12
Vivienda Julio Fuentes, 1	7.021,08	7.010,58	-6.690,95	7.340,71	7.410,55	-6.988,41	7.762,85
Locales Isabel Farnesio, 34 Bis	145.487,10	147.927,66	-145.611,21	147.803,55	156.526,45	-148.152,89	156.177,11
Locales Isabel Farnesio, 2 bis	53.081,07	54.573,56	-58.487,31	49.167,32	95.991,29	-61.765,65	83.392,96
Total	381.502,82	354.489,25	-387.142,12	348.849,95	367.163,24	-372.827,14	343.192,55

Los vencimientos aproximados y estimados para el capital de los préstamos de las viviendas y locales en venta y arrendamiento para los próximos 5 años son los siguientes:

(Euros)	2017	2018	2019	2020	2021	Más de cinco años	TOTAL
VPPA c/Opción C/ Jacinto Benavente, 1	17.591,24	18.189,42	18.357,34	18.753,74	19.159,33	212.078,70	304.129,77
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	55.618,27	56.680,50	57.763,05	58.866,28	59.990,58	544.106,55	833.025,23
Viv. C/ Saint Cloud, 1	22.650,12	23.221,92	23.809,43	23.665,38	24.235,73	756.635,16	874.217,74
Vivienda Julio Fuentes	7.762,85	7.822,21	7.882,02	7.942,29	8.003,03	97.550,28	136.962,68
Locales Isabel Farnesio, 34 Bis	156.177,11	158.604,04	161.068,68	107.667,58			583.517,41
Locales Isabel Farnesio, 2 Bis	83.392,96	86.083,82	88.861,54	91.728,89	94.688,76	254.103,63	698.859,60
Viviendas Reyes Católicos, 7	0,00	0	0	1000			1.000,00
Total	343.192,55	350.601,91	357.742,06	309.624,16	206.077,43	1.864.474,32	3.431.712,43

Transferencia de activos financieros:

No se han producido, durante el ejercicio, cesiones de activos financieros donde, parte de los mismos o su totalidad, no hayan cumplido las condiciones para la baja del balance.

Avales y garantías

A 31 de diciembre la Sociedad tiene aportados avales a terceros, según el siguiente detalle:

(Euros)	2016	2015
- Aval presentado a Consejería de Transporte de la C.M.	-6.000,00	-6.000,00

Aval concedido por Caja de Madrid como fianza a favor de la Comunidad de Madrid, Consejería de Medio Ambiente y Transporte, en garantía de las actuaciones en la rotonda de acceso a Boadilla del Monte.

Otra información

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen compromisos firmes de compra ni de venta de activos financieros, y no existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

10.- FONDOS PROPIOS

La Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., tiene un capital suscrito y desembolsado por importe de 7.832.333,00 € dividido en 1.303 acciones nominativas de 6.011 euros de valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el capital social de la Sociedad estaba completamente suscrito y desembolsado, está compuesto por 1.303 (1.303 en año 2014) acciones nominativas de 6.011 € (6.011 € en 2015) de valor nominal cada una. El único titular de las acciones es el Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

Reserva legal

De acuerdo con el régimen jurídico de las Sociedades de Capital un 10 % de los beneficios debe destinarse a la constitución de reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20 % del capital social. El único destino posible de la reserva legal en caso de no tener otras reservas disponibles es la compensación de pérdidas o la ampliación del capital social por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Subvenciones recibidas

Como se indica en la Nota 19, la Sociedad recibe de su accionista único, subvenciones de capital y de explotación destinadas a re-establecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Otra información

- 1) No existe ninguna circunstancia que limite la disponibilidad de las reservas.
- 2) La Sociedad no posee acciones propias.
- 3) No hay acciones de la Sociedad admitidas a cotización.
- 4) Las subvenciones, donaciones o legados que aparecen en el balance han sido otorgados por el accionista Único, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, por la Comunidad de Madrid (Nota 19).

11.- EXISTENCIAS

El detalle de las distintas partidas que componen el saldo de existencias al 31 de diciembre es el siguiente :

(Euros)	2016	2015
Promociones		
Plazas Garaje no vinculadas F. Alonso,1	21.489,14	21.489,14
Viviendas, trasteros y garajes Paseo Saint Cloud, 1	1.548.839,58	1.548.839,58
Promoción 12 Locales Parcela M.20-3 y M.20-4		3.394.604,65
Promoción 9/12 locales comerciales M.6-3		798.859,60
Promoción Julio Fuentes 11	930.954,08	930.954,08
Promoción Reyes Católicos, 5 "Valenoso"	52.852,18	146.837,46
Suma promociones terminadas	2.554.134,98	6.841.584,51
(-) Correcciones valorativas por deterioro	-704.480,84	-1.917.502,68
Total productos comerciales	1.849.654,14	4.924.081,83
Productos en curso		
Promoción 115 viviendas en RM 9.2 (Reyes Católicos, 7)	3.068.994,64	2.991.775,31
Promoción 115 viviendas en RM 9.3	2.948.207,42	2.948.207,42
Edificio Enrique Calabia	344.700,55	336.059,67
Suma de productos en curso	6.361.902,61	6.276.042,40
(-) Correcciones valorativas por deterioro	-112.590,33	-112.590,33
Total productos en curso	6.249.312,28	6.163.452,07
- Anticipos de proveedores	33.674,35	31.317,54
Total anticipos de proveedores	33.674,35	31.317,54

Los gastos financieros se capitalizan en las existencias hasta el momento de la terminación de las obras. Como "Productos en curso de ciclo largo" se clasifican las Parcelas RM 9.2 , RM 9.3 (Promoción Valenoso) y la promoción de la calle Enrique Calabia.

En el ejercicio 2016 se han capitalizado gastos financieros y honorarios de profesionales (arquitectos, empresas de control técnico, notarios y registro de la propiedad) de la promoción para la construcción de 95 viviendas, trasteros y garajes en la parcela RM 9.2 por importe de 77.216,29 €, así como intereses de préstamos hipotecarios por importe de 3,04 €. En el ejercicio 2015 no se habían capitalizado ejecuciones de obra o intereses.

Así mismo, en el ejercicio 2016 se han activado los gastos de arquitectos en la preparación del Proyecto de Construcción y profesionales jurídicos de los procedimientos de contratación en la promoción de Enrique Calabia por importe de 8.640,88 €. No existen gastos financieros de dicha promoción en el ejercicio 2016 que se hayan capitalizado.



Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

En la promoción finalizadas de la calle Reyes Católicos, 5 (parcela RM 9.1 del Sector Sur 11 "Valenoso") se ha dado de baja en existencias la última vivienda de dicha promoción por venta en el ejercicio 2016. El resto de existencias son 14 plazas de moto valoradas entre importes de 3.783,94 y 3.722,45 €.

La promoción de paseo de Saint Cloud, 1 se han activado dos viviendas que figuraban en inversiones inmobiliarias que se han enajenado en el mismo ejercicio 2016.

En el ejercicio 2016 se ha producido el traspaso a inversiones inmobiliarias de los locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis y 34 Bis por destinarse al arrendamiento del Plan de Dinamización del Comercio. Se ha producido la disminución de las existencias y los deterioros que se han traspasado al activo fijo por los mismo importes para los locales comerciales de la Parcela M.20-3 y M 20-4 sitios en avenida Isabel de Farnesio, 34 Bis, así como los locales de las parcelas M.6-3 en la avenida de Isabel de Farnesio, 2 Bis .

La variación de existencias de las promociones terminadas en 2016 ha sido la siguiente:

(En euros)	Denominación	Saldo Inicial	Variación de existencias		Saldo final
			Aumentos	Disminuciones	
	Plazas de Garaje no vinculadas Francisco Alonso, 1	21.489,14			21.489,14
	Viviendas, trasteros y garajes Paseo Saint Cloud, 1	1.548.839,58	399.296,87	-399.296,87	1.548.839,58
	Promoción Locales Parcela M.20-3 y M.20-4	3.394.604,65		-3.394.604,65	
	Promoción de locales comerciales M.6-3	798.859,60		-798.859,60	
	Promoción Julio Fuentes, 11	930.954,08			930.954,08
	Promoción Reyes Católicos, 5 Sector Sur-11 Valenoso	146.837,46		-93.985,28	52.852,18
	Total Existencias comerciales	6.841.584,51	399.296,87	4.686.746,40	2.554.134,98

Deterioros del ejercicio 2016
(euros)

Denominación	Saldo Inicial	Dotaciones	Retiros	Saldo
	01/01/2016			31/12/2016
Deterioro locales comerciales M-20.3 y M20.4	-1.005.191,42		1.005.191,42	
Deterioro locales comerciales M6-P3	-207.830,42		207.830,42	
Deterioro Julio Fuentes, 11	-351.670,36			-351.670,36
Deterioro Paseo de Saint Cloud, 1	-352.810,48			-352.810,48
	-1.917.502,68		1.213.021,84	-704.480,84

La variación de existencias de promociones en curso en 2016 (en euros)

Denominación	Saldo Inicial 01/01/2016	Variación de existencias en curso		Saldo Final 31/12/2016
		Aumentos	Disminuciones	
		Promoción 115 viviendas en RM 9.2 "Valenoso"	2.991.775,31	
Promoción 115 viviendas en RM 9.3 "Valenoso"	2.948.207,42			2.948.207,42
Enrique Calabia	336.059,67	8.640,88		344.700,55
Total Existencias en curso	6.276.042,40	85.860,21		6.361.902,61

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Deterioros de productos en curso del ejercicio 2016
(euros)

Denominación	Saldo Inicial			Saldo 31/12/2016
	01/01/2016	Dotaciones	Retiros	
Deterioro del Edificio Enrique Calabia	-112.590,33			112.590,33
	-112.590,33			-112.590,33

Valor neto contable

(Euros)	2016	2015
Comerciales	1.849.654,14	4.924.081,83
Productos en curso	6.249.312,28	6.163.452,07
Anticipos a proveedores	33.674,35	31.317,54
	8.132.640,77	11.118.851,44

La variación de existencias de las promociones terminadas en 2015 es el siguiente:

(En euros) Denominación	Variación de existencias			
	Saldo Inicial	Disminuciones	Aumentos	Saldo final
Plazas de Garaje no vinculadas Francisco Alonso, 1	21.489,14			21.489,14
Viviendas, trasteros y garajes Paseo Saint Cloud, 1	1.561.715,34	-12.875,76		1.548.839,58
Promoción Locales Parcela M.20-3 y M.20-4	3.394.604,65			3.394.604,65
Promoción de locales comerciales M.6-3	798.859,60			798.859,60
Promoción Julio Fuentes, 11	930.954,08			930.954,08
Promoción Reyes Católicos, 5 Sector Sur-11 Valenoso	2.485.498,80	-2.338.661,34		146.837,46
Total Existencias comerciales	9.193.121,61	-2.351.537,10	0,00	6.841.584,51

Deterioros del ejercicio 2015
(euros)

Denominación	Saldo Inicial			Saldo 31/12/2015
	01/01/2015	Dotaciones	Retiros	
Deterioro locales comerciales M-20.3 y M20.4	-1.005.191,42			-1.005.191,42
Deterioro locales comerciales M6-P3	-207.830,42			-207.830,42
Deterioro Julio Fuentes, 11	-351.670,36			-351.670,36
Deterioro Paseo de Saint Cloud, 1	-352.810,48			-352.810,48
	-1.917.502,68			-1.917.502,68

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

La variación de existencias de promociones en curso en 2015 (en euros)

Denominación	Saldo Inicial 01/01/2015	Variación de existencias en curso		Saldo Final 31/12/2015
		Disminuciones	Aumentos	
Promoción 115 viviendas en RM 9.2 "Valenoso"	2.991.775,31			2.991.775,31
Promoción 115 viviendas en RM 9.3 "Valenoso"	2.948.207,42			2.948.207,42
Enrique Calabia	484.877,27	-148.817,60		336.059,67
Total Existencias en curso	6.424.860,00	-148.817,60		6.276.042,40

Deterioros de productos en curso del ejercicio 2015 (euros)

Denominación	Saldo Inicial 01/01/2015	Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/2015
Deterioro del Edificio Enrique Calabia	-112.590,33			112.590,33
	-112.590,33			-112.590,33

Valor neto contable

(Euros)	2015	2014
Comerciales	4.924.081,83	7.275.615,93
Productos en curso	6.163.452,07	6.424.860,00
Anticipos a proveedores	31.317,54	34.065,02
	11.118.851,44	13.734.540,95

Al 31 de diciembre de 2016 se han registrado las correcciones valorativas por deterioro de los inmuebles que se ponen de manifiesto con motivo de la diferencia entre el valor razonable determinado por expertos independientes en 2016 y su valor neto contable. No obstante, esta provisión será reversible si cambian las circunstancias del mercado inmobiliario.

Las principales correcciones del ejercicio 2015 se han realizado en el valor de las existencias de productos en curso. La Sociedad ha realizado una valoración de los terrenos de la promoción en la calle Enrique Calabia por expertos independientes y dotado un deterioro por perdidas en el inmovilizado, no obstante el deterioro de dicho inmueble no tiene influencia en el resultado del ejercicio por haberse reducido el importe del deterioro de la subvención de capital (ver nota 19). Así mismo se ha dotado una provisión, estimada por el técnico, para el desmantelamiento del edificio que indica el importe de la demolición del mismo. (Nota 15).

Los Administradores consideran que a excepción de los productos en curso, las existencias que figuran en el balance al 31 de diciembre de 2016 se van a realizar en un periodo inferior al año, considerando las mismas como existencias de ciclo corto.



Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

A 31 de diciembre los compromisos firmes que tiene la Sociedad de venta que figuran como existencias, son los siguientes:

(Euros)	2016	2015
(3) Plazas Garaje Paseo de Saint Cloud, 1	46.228,82	46.228,82
(1) Plazas de Garaje c/ Julio Fuentes, 11	12.711,86	12.711,86
(1) Vivienda Reyes Católicos, 5 "Valenoso"(RM 9.1)		123.876,61
Total	58.940,68	182.817,29

El importe del suelo incluido en las existencias comerciales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Plaza de garaje promoción Francisco Alonso, 1: 3 plazas	4.055,62	4.055,62
Viviendas y garajes de la promoción C/ Saint Cloud, 1: 52 plazas (9,54%) y 2 viviendas (2,26%)	760.708,94	760.708,94
Viviendas y garajes de la promoción calle Julio Caro Fuentes, 1 (8,78%)	333.381,80	333.381,80
Parcela M.20-3 y M.20-4 (86%)		1.279.918,15
Parcela M.6-3 (16%)		228.868,50
Parcela RM 9.1: 1 Vivienda(0,974%) (2015) y 14 plazas (0,98%) (2015 y 2016)	26.175,85	52.191,71
Total	1.124.322,21	2.659.124,72

El importe del suelo incluido en las existencias en curso al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Parcela RM 9.2	2.671.019,08	2.671.019,08
Parcela RM 9.3	2.671.019,08	2.671.019,08
C/ Enrique Calabia	336.059,67	336.059,67
Total	5.678.097,83	5.678.097,83

Los intereses capitalizados en el ejercicio 2016 son por importe de 3,05 €. El importe aproximado de los intereses capitalizados a las existencias en los ejercicios 2015, y anteriores, es el siguiente:

(Euros)	2016	Ejercicios anteriores
Promoción de la C/ Saint Cloud, 1 (11,62%)	-	64.679,53
Viviendas y garajes de la promoción en curso C Julio Caro Fuentes, 1 (8,78%)		54.861,66
Promoción en parcela RM 9.1 "Valenoso" (0,98%)		983,48
Promoción en parcela RM 9.2 "Valenoso"	3,05	
Total	3,05	120.524,67

Las existencias de viviendas y locales están gravadas con hipotecas a las que se subrogarán los compradores en el futuro. Las plazas de garaje se encuentran libres de cargas hipotecarias.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existen litigios o embargos que afecten a la titularidad, disponibilidad o valoración de las existencias.

12.- MONEDA EXTRANJERA

La moneda funcional de la Sociedad es el euro y al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no tiene ningún elemento de activo o pasivo denominado en moneda extranjera.

13.- SITUACIÓN FISCAL

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Hacienda Pública, Deudora (IVA e Pago a cuenta I. Sociedades)	27.155,32	1.729,42
Otros créditos con las Administraciones Públicas	2.280,57	18.504,68
Total	29.435,89	20.234,10
Pasivos por impuesto diferido	(22.477,57)	(22.528,66)
Pasivos por impuesto corriente		
Otras deudas con las Administraciones Públicas		
Hacienda Pública Acreedora	(49.663,94)	(27.132,92)
Seguridad Social	(13.743,19)	(18.539,45)
	(85.884,70)	(68.201,03)

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad tributa al tipo impositivo del 25% y debido al objeto social de la misma aplica una bonificación del 99%.

Debido al hecho de que determinadas operaciones tienen diferente consideración al efecto de la tributación del impuesto sobre sociedades y la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

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

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Ejercicio 2016:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	A	D	A	D	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	268.942,32						268.942,32
Impuesto sobre sociedades							0,00
Diferencias permanentes							0,00
Diferencias temporarias:							0,00
_ con origen en el ejercicio							0,00
_ con origen en ejercicios anteriores							0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores							0,00
Base imponible (resultado fiscal)	268.942,32						268.942,32

Ejercicio 2015:

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	A	D	A	D	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	608.482,69						608.482,69
Impuesto sobre sociedades	-1.703,45						-1.703,45
Diferencias permanentes	-11.585,41						-11.585,41
Diferencias temporarias:							0,00
_ con origen en el ejercicio							0,00
_ con origen en ejercicios anteriores							0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores							0,00
Base imponible (resultado fiscal)	595.193,83						595.193,83

auditorco



La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

(Euros)	2016		2015	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de impuestos	268.942,32		608.482,69	
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 25-28% en 2016 bonificado 99%)			-1.703,45	
Gastos no deducibles			1.703,45	
Gasto / (ingreso) impositivo efectivo	268.942,32		608.482,69	-

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	2016		2015	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputado al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputado al patrimonio neto
Impuesto corriente			-1.703,45	
Variación de impuestos diferidos				
Por bases imponibles negativas				
Por subvenciones donaciones y legados				
Por otras partidas temporarias			-11.585,11	
Total			-13.288,56	

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a devolver es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Impuesto corriente		
Retenciones	1.695,32	1.729,42
Pagos a cuenta		
Impuesto sobre Sociedades a devolver	1.695,32	1.729,42

Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

En el ejercicio 2016:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Ejercicio 2016				
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables (Nota 19)	22.528,66		-51,09	22.477,57
	22.528,66		-51,09	22.477,57

En el ejercicio 2015:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Ejercicio 2015				
Activos por impuesto diferido				
Bases imponibles negativas				
Otras partidas temporarias	13.288,86	-13.288,86		0,00
	13.288,86	-13.288,86		0,00
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables (Nota 19)	(24.373,53)		2.162,12	22.528,66
	(24.373,53)		2.162,12	22.528,66

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles negativas pendientes compensación, deducidas las bases imponibles a compensar del ejercicio son las siguientes:

En euros:

Ejercicio de generación	2016	2015
2013	-786.515,92	-786.515,92
2012	-2.237.674,09	-2.237.674,09
2011	-703.535,26	-703.535,26
2008	-4.204.636,48	-4.204.636,48
2007	-3.964.490,79	-3.964.490,79
2006	-716.336,83	-716.336,83
2004	-669.152,88	-669.152,88
2003	-1.547.022,32	-1.547.022,32
TOTAL	-14.829.364,57	-14.829.364,57

14.- INGRESOS Y GASTOS

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	2016	2015
Segmentación por categorías de actividades		
Promoción y venta	850.709,50	4.018.450,68
Servicios	437.420,83	414.655,42
	1.288.130,33	4.433.106,10
Segmentación por mercados geográficos	1.288.130,33	
España		4.433.106,10

14.2 Aprovisionamientos:

(Euros)	2016	2015
Consumo de mercaderías		
Compras, netas de devoluciones y descuentos, de las cuales:		
- Nacionales	-496.167,01	-711.576,73
	-496.167,01	-711.576,73

14.3 Cargas sociales

El detalle de las cargas sociales incluidas en el epígrafe de "Gastos de personal" se desglosa de la siguiente forma:

Cargas sociales	2016	2015
- Seguridad Social a cargo de la empresa	148.728,44	162.840,04
- Otras cargas sociales		4.383,01
Total	148.728,44	167.223,05

14.4 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Reparaciones y conservación	355.869,05	176.910,57
Servicios profesionales independientes	137.306,89	77.529,48
Transportes y correos	5.638,42	2.908,32
Primas de seguros	40.655,86	40.804,21
Servicios bancarios	48.999,11	6.292,16
Publicidad y propaganda	30.210,71	11.360,73
Suministros	34.656,04	44.980,16
Otros servicios	280.097,66	281.915,85
	933.433,74	642.701,48

14.5 Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Inmovilizado material (Nota 5)	72.649,28	111.114,55
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	146.268,35	60.147,96
Inmovilizado intangible (Nota 7)	3.114,54	2.217,65
Total	222.032,17	173.480,16

14.6 Correcciones valorativas por deterioro

El detalle del deterioro y las pérdidas de los activos no corrientes es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Activos corrientes		
Existencias, (Nota 11)		112.590,33
Activos no corrientes		
Inversiones inmobiliarias, (Nota 6)	-1.200.546,25	-
	-1.200.546,25	112.590,33

14.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Intereses a terceros		
Otros ingresos financieros	9.729,67	8.759,94
	9.729,67	8.759,94

14.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 9)	88.785,78	126.733,04
	88.785,78	126.733,04



15.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la Sociedad no ha dotado provisiones a corto plazo por contingencias.

La Sociedad ha disminuido las provisiones a largo plazo para responsabilidades con proveedores, así mismo se ha dotado una provisión. El movimiento que presenta la cuenta de provisiones es el siguiente:

En el ejercicio 2016

Denominación (en euros)	Saldo Inicial 31/12/2015	Disminuciones	Aumentos	Saldo Final 31/12/2016
Provisión para impuestos	187.540,02			187.540,02
Provisión para otras responsabilidades	2.046.928,81	809.198,51	500.000,00	1.737.730,30
Provisión para derribo	79.071,25			79.071,25
Total	2.313.540,08	809.198,51	500.000,00	2.004.341,57

En el ejercicio 2015

Denominación (en euros)	Saldo Inicial 31/12/2014	Disminuciones	Aumentos	Saldo Final 31/12/2015
Provisión para impuestos	102.564,02		84.976,00	187.540,02
Provisión para otras responsabilidades	1.892.656,30		154.272,51	2.046.928,81
Provisión para derribo	-		79.071,25	79.071,25
Total	1.995.220,32		318.319,76	2.313.540,08

De acuerdo con la información disponible en cada momento, las provisiones se valorarán en la fecha de cierre del ejercicio, 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.

16.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que en la contabilidad correspondiente al ejercicio 2016 y 2015 no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

17.- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL

La Sociedad no otorga beneficios por planes de pensiones y otras retribuciones a largo plazo al personal ni en 2016 ni en 2015.

18.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS PATRIMONIO

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, no se han realizado transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

19.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance de situación es como sigue:

Ejercicio 2016

Subvenciones donaciones y legados	Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		Imputación a ingresos y gastos patrimoniales	
	(Euros)	31/12/2015		31/12/2016
48 VPPA	164.562,04	-5.201,52	13,00	159.373,52
Subvención VPJYM CM	219.460,10	-6.684,83	16,71	212.791,98
80 Viviendas promoción local	887.709,19	-108.638,28	271,59	779.342,50
Parcela RM 9.1	53.989,63	-26.015,73	65,04	28.038,94
Parcela RM 9.2	2.671.019,08			2.671.019,08
Parcela RM 9.3	2.671.019,08			2.671.019,08
Enrique Calabia, 8	335.744,42			335.744,42
Suma	7.003.503,54	-146.540,36	365,91	6.857.329,52

Ejercicio 2015

Subvenciones donaciones y legados	Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias		Imputación a ingresos y gastos patrimoniales	
	(Euros)	31/12/2014		31/12/2015
48 VPPA	169.749,00	-5.201,52	14,56	164.562,04
Subvención VPJYM CM	226.126,22	-6.684,83	18,71	219.460,10
80 Viviendas promoción local	892.937,65	-5.243,14	14,68	887.709,19
Parcela RM 9.1	693.950,14	-641.757,43	1.796,92	53.989,63
Parcela RM 9.2	2.671.019,08			2.671.019,08
Parcela RM 9.3	2.671.019,08			2.671.019,08
Enrique Calabia, 8	448.650,00	-112.590,33	-315,25	335.744,42
Suma	7.773.451,17	-771.477,25	1.529,62	7.003.503,54

19.1 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública.

Corresponde a la cesión gratuita de parcelas realizado por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte. La imputación del resultado del ejercicio se realiza en proporción al importe de amortización de las promociones. La imputación a ingresos y gastos patrimoniales en el ejercicio 2016 y 2015 se realiza por las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad.

19.2 Subvención de la Comunidad de Madrid para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública para Jóvenes y Mayores.

Corresponde a subvención del 15 por ciento al promotor de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid. La imputación del resultado del ejercicio se realiza proporción al importe de la amortización de las promociones. La imputación a ingresos y gastos patrimoniales en 2016 y 2015 se realiza por las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la sociedad.

19.3 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 80 Viviendas de Promoción Local

Corresponde a la cesión gratuita de parcelas realizado por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte de la parcela 2 Manzana 20 Sector 4 en la calle Saint Cloud, 1. La imputación del resultado del ejercicio 2016 y 2015 se realiza proporción al importe de la amortización de las promociones. La imputación a ingresos y gastos patrimoniales se realiza por las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad.

19.4 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en las parcelas RM 9.1, RM 9.2 y RM 9.3

Corresponde a la cesión gratuita de parcelas realizada en el año 2008 y 2009 por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte para la construcción de viviendas de protección pública. Se han corregido por el deterioro de la tasación realizada por expertos independientes en el ejercicio 2014. En la imputación a ingresos y gastos patrimoniales en 2016 y 2015 se incluyen las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad. La promoción RM 9.1 se ha imputado al resultado del ejercicio en la proporción al importe de las ventas de viviendas de la promoción (Ver nota 11 y 13)

19.3 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en la calle Enrique Calabria, 8

Corresponde a la cesión gratuita de la parcela, realizada por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, del edificio destinado a rehabilitación de viviendas en la calle Enrique Calabria,8. La imputación del resultado del ejercicio 2016 y 2015 se realiza en proporción al importe de la amortización de las promociones. La imputación a ingresos y gastos patrimoniales se realiza por las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad. Se ha registrado como gasto directamente imputable al patrimonio neto por el importe de la corrección realizada por la tasación de expertos independientes, así como el efecto impositivo por diferencias temporarias diferido sobre el beneficio de la sociedad.

La subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio 2016 y 2015 son las siguientes:

(Euros)	2016	2015
Subvenciones a la explotación por subsidiación de intereses de la Comunidad de Madrid de Inversiones inmobiliarias	60.166,03	61.304,64
Subvenciones a la explotación del Ayuntamiento de Boadilla del Monte	323.226,14	232.977,36
Total	383.392,17	294.282,00

20.- COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante los ejercicios 2016 y 2015, no se han efectuado combinaciones de negocio.

21.- NEGOCIOS CONJUNTOS

La Sociedad no lleva a cabo negocios conjuntos.

22.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se contemplan activos no corrientes mantenidos para la venta en el balance de la Sociedad, ni se han interrumpido operaciones durante los ejercicios finalizados en esas fechas.

23.- INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y EL NIVEL DE RIESGO PROCEDENTE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las políticas de gestión de riesgos de la Sociedad son establecidas por la Dirección de la Empresa, habiéndose establecido una serie de procedimientos y controles que permiten identificar, medir y gestionar los riesgos derivados de la actividad con instrumentos financieros. Estas políticas establecen que la Sociedad no puede realizar operaciones especulativas con derivados.

La actividad con instrumentos financieros expone a la Sociedad al riesgo de crédito, de mercado y de liquidez.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce por la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de las contrapartes de la Sociedad, es decir, por la posibilidad de no recuperar los activos financieros por el importe contabilizado y en el plazo establecido.

Los Administradores consideran que el riesgo de crédito para la Sociedad es muy reducido, dado que la gran mayoría de los ingresos de la Sociedad provienen de la venta de viviendas (en cuyo caso a la transmisión de la propiedad se ha cobrado íntegramente el importe) o por servicios prestados a su Accionista Único el Ayuntamiento de Boadilla del Monte. Por lo que respecta a la parte residual de los ingresos, consistente en alquileres, una parte se corresponde con viviendas de protección pública de importes mensuales poco significativos (y además afianzados con la preceptiva fianza), mientras que otra parte se origina por el arrendamiento de parcelas comerciales y otro tipo de inversiones inmobiliarias, sobre las que se ha recibido una fianza. De cualquier forma, mensualmente se elabora un detalle con la antigüedad de cada uno de los saldos a cobrar, que sirve de base para gestionar su cobro. Las cuentas vencidas son reclamadas periódicamente.

Por lo que respecta a las posibles inversiones, éstas tienen que realizarse en entidades españolas y a muy corto plazo, limitándose en la actualidad estas inversiones a los excedentes puntuales de tesorería, en productos bancarios o similares.

El detalle por fecha de antigüedad de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
No vencidos	108.790,06	68.810,52
Vencidos pero no dudosos		
Menos de 30 días	248,09	884,84
Más de 120 días	26.986,80	24.723,09
Dudosos	989.562,77	991.784,02
Correcciones por deterioro	-989.562,77	-991.784,02
Total	136.024,95	94.418,45

El detalle de la antigüedad de los saldos dudosos al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Menos de 6 meses		4.713,88
Entre 6 meses y 1 año	15.451,53	1.357,04
Más de 1 año	974.111,24	985.713,10
	989.562,77	991.784,02

El detalle de la concentración del riesgo de crédito por contraparte de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2016		2015	
	Nº de clientes	Importe	Nº de clientes	Importe
Con saldo entre 1 millón de euros y 200 miles de euros	2	1.188.165,82	2	1.083.496,15
Con saldo inferior a 100.000 €	501	708.706,81	500	803.083,04
Total		1.896.872,63		1.985.982,46

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los precios de mercado para la sociedad. El riesgo de mercado lo constituye básicamente el riesgo de tipo de interés.

Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de un instrumento financiero debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición de la Sociedad al riesgo de cambios en los tipos de interés se debe principalmente a los préstamos y créditos recibidos a largo plazo a tipos de interés variable.

La Sociedad gestiona el riesgo de tipo de interés mediante la distribución de la financiación recibida a tipo variable. Hay que señalar que una parte muy importante de los préstamos obtenidos lo son para la promoción de las viviendas de protección pública, que son subrogados por los compradores. En la situación actual, la subrogación se produce de forma prácticamente inmediata con la finalización de la promoción, por lo que el riesgo de tipo de interés es prácticamente nulo para la Sociedad (nota 9). Sin embargo, la financiación recibida con motivo de la promoción de viviendas en alquiler está constituida a tipo variable, referenciado al Euribor.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se produce por la posibilidad de que la Sociedad no pueda disponer de fondos líquidos, o acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, para hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago. El objetivo de la Sociedad es mantener las disponibilidades líquidas necesarias para atender sus compromisos a corto plazo.

La liquidez de la Sociedad está fuertemente condicionada a las decisiones de su Accionista Único, quien soporta financieramente a la Sociedad en la medida en que resulte necesario, tal como puede apreciarse en otras notas de esta memoria. En consecuencia en opinión de los Administradores, el riesgo de liquidez, en el contexto actual, no existe para la Sociedad, ya que el accionista único facilitaría el apoyo financiero necesario para que la Sociedad pueda continuar su actividad durante al menos un año a partir de la fecha

de formulación de estas cuentas anuales. La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre es la siguiente:

(Euros)	2016	2015
Otros activos financieros a largo plazo	53.414,64	55.266,12
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.071.549,08	1.137.148,47
Inversiones financieras a corto plazo	1.724.123,01	2.824.049,30
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.380.936,17	1.584.661,17
Total	4.230.022,90	5.601.125,06

24.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Todas las operaciones con partes vinculadas efectuadas por la Sociedad corresponden a transacciones con su Accionista Único, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, los cuales se realizan a precios de mercado similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

El detalle de los saldos mantenidos con el Ayuntamiento de Boadilla del Monte es el siguiente:

(Euros)	2016	2015
Ayuntamiento de Boadilla, Deudor (Nota 9)	905.088,61	800.376,72
Ayuntamiento de Boadilla, Acreedor (Nota 9)	(746.995,27)	(646.313,79)

El saldo de la cuenta por cobrar al Accionista Único a 31 de diciembre de 2016 era de 905.088,61 € (800.376,72 euros en 2015) por los convenios que a continuación se detallan:

Durante los años 2016 y 2015 la Sociedad ha realizado actividades de las que existe convenio con el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, cuya descripción es la siguiente:

- Gestión del aparcamiento público de la plaza de la Concordia, consistente en el mantenimiento y gestión de las plazas de garaje en rotación y para abonados, propiedad del Ayuntamiento de Boadilla del Monte.
- Suministro de agua sanitaria en la urbanización Olivar de Mirabal. Este servicio se repercute por el déficit o superávit al Ayuntamiento de Boadilla por Encomienda de Gestión. Los gastos del ejercicio ascienden al importe total de euros 238.560,98 € (240.724,71 € en 2015) y los ingresos por importe de euros 350.136,35 € (380.664,66 € en 2015) habiendo registrado al Ayuntamiento el primer y cuarto trimestre del ejercicio por importe con déficit de -6.951,53 € (-5.426,64 € en 2015) registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el apartado "Subvenciones, donaciones y legados de explotación" y reconocido los ingresos al ayuntamiento en el segundo y tercer trimestre del ejercicio por importe de 118.727,76 € (145.366,59 € en 2015) registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.
- Gestión de la zona de estacionamiento regulado de Boadilla del Monte, con unos gastos por importe de 224.428,31 € (227.550,72 € en 2015), el cual se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el apartado "Subvenciones, donaciones y legados de explotación".
- Arrendamiento de locales comerciales en Avda. Isabel de Farnesio, 2 bis y edificio de uso dotacional destinado a Biblioteca Municipal.

La Sociedad no tiene deuda con el Ayuntamiento de Boadilla del Monte por licencias municipales y otros impuestos a pagar en periodo voluntario o aplazado (80.657,74 en el ejercicio 2015).

Administradores y Alta Dirección:

Durante los años 2016 y 2015, los miembros del Consejo de Administración no han devengado



Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

remuneraciones como empleados.

El personal de Alta Dirección que percibe remuneraciones ha percibido durante el año 2016 la cantidad de 55.245,06 € (55.632,68 euros en 2015) en conceptos salariales.

Las remuneraciones han sido las siguientes:

Ejercicio 2016

Fecha del Consejo	Importe
28/01/2016	5.400,00
29/02/2016	5.850,00
31/03/2016	5.850,00
19/04/2016	6.300,00
28/04/2016	5.850,00
17/05/2016	6.300,00
21/06/2016	5.850,00
30/06/2016	6.300,00
26/07/2016	5.850,00
28/09/2016	5.850,00
19/10/2016	6.300,00
20/10/2016	5.850,00
27/10/2016	6.300,00
28/10/2016	4.950,00
23/11/2016	5.850,00
21/12/2016	5.850,00
23/12/2016	5.400,00
Total	99.900,00

Ejercicio 2015

Fecha del Consejo	Importe
22/01/2015	3.300,00
25/03/2015	3.000,00
08/06/2015	2.700,00
17/07/2015	4.500,00
16/09/2015	4.950,00
30/09/2015	5.400,00
08/10/2015	4.950,00
12/11/2015	5.400,00
20/11/2015	5.850,00
22/12/2015	5.850,00
Total	45.900,00

Participación de los administradores en capital de otras sociedades:

En cumplimiento de la obligación establecida en la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que no se encuentran en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

Adicionalmente, los administradores han confirmado que no ejercen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, ni realizan por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto de la Sociedad.

En cumplimiento con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no existían anticipos, ni créditos concedidos al personal de Alta Dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

25.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No existen hechos posteriores al cierre que sean considerados trascendentes a la imagen fiel de la empresa.

26.- OTRA INFORMACIÓN

26.1 Estructura del personal

A continuación se detalla la plantilla media de trabajadores, agrupados por categorías.

La plantilla a 31 de diciembre por sexos es la siguiente:

2016		2015	
Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
9	7	10	8

La plantilla media por categoría es la siguiente:

Ejercicio 2016

Categoría	Media	Hombres	Mujeres
Director-Gerente/Consejero Delegado	1	1	-
Técnicos	3	2	1
Administrativo	2		2
Aux. Administrativo	2		2
Jefe de mantenimiento	1	1	-
Oficial de primera	2	2	-
Controladores zona azul	5	3	2
	16	9	7

Ejercicio 2015

Categoría	Media	Hombres	Mujeres
Director-Gerente/Consejero Delegado	1	1	-
Técnicos	3	2	1
Administrativo	3		3
Aux. Administrativo	2		2
Jefe de mantenimiento	1	1	-
Oficial de primera	2	2	-
Encargado de aparcamiento	1	1	-
Cobrador de aparcamiento	1	1	-
Controladores zona azul	4	2	2
	18	10	8

26.2 Honorarios de auditoría

La Sociedad audita sus cuentas y los honorarios de auditoría ascienden a la cantidad de 3.900,00 euros en

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

el año 2016 y 3.900,00 euros en el año 2015, más gastos en que han incurrido y los tributos correspondientes.

26.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2011, de 5 de julio.

A continuación se detalla la información por trimestres:

Informe correspondiente al Ejercicio		2016		Trimestre:		1T / 2016	
Pagos realizado en el Trimestre	Periodo medio pago (PMP) (días)	Periodo medio pago excedido (PMPE) (días)	Pagos realizados en el trimestre				
			Dentro periodo legal pago		Fuera periodo legal pago		
			Número de pagos	Importe Total	Número de pagos	Importe Total	
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	18,07	43,35	321	181.100,01 €	8	22.758,90 €	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	4,82		2	1.757,09 €	-	-	
Sin desgargar				-	-	-	
Total			323	182.857,10 €	8	22.758,90 €	

Intereses de demora pagados en el trimestre	Intereses de demora pagados en el periodo	
	Número de pagos	Importe Total Intereses
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	-	-
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-
Sin desgargar	-	-
Total	-	-

Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPPE) (días)	Pendientes pago al final del trimestre			
			Dentro periodo legal pago al final del		Fuera periodo legal pago al final del	
			Número de operaciones	Importe Total	Número de operaciones	Importe Total
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	6,02	0,00	25,00	17.097,77 €	0,00	- €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	0	- €	0	- €
Sin desgargar	0	0	0	- €	0	- €
Total			25,00	17.097,77 €	0,00	- €

Informe correspondiente al Ejercicio		2016		Trimestre:		2T / 2016	
Pagos realizado en el Trimestre	Periodo medio pago (PMP) (días)	Periodo medio pago excedido (PMPE) (días)	Pagos realizados en el trimestre				
			Dentro periodo legal pago		Fuera periodo legal pago		
			Número de pagos	Importe Total	Número de pagos	Importe Total	
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	6,86	7,1	305	1.366.229,78 €	12	8.817,30 €	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	1	-	1	1.178,00 €	-	-	
Sin desgargar	-	-	-	-	-	-	
Total			306	1.367.407,78 €	12	8.817,30 €	

Intereses de demora pagados en el trimestre	Intereses de demora pagados en el periodo	
	Número de pagos	Importe Total Intereses
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	-	-
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-
Sin desgargar	-	-
Total	-	-

Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPPE) (días)	Pendientes pago al final del trimestre			
			Dentro periodo legal pago al final del		Fuera periodo legal pago al final del	
			Número de operaciones	Importe Total	Número de operaciones	Importe Total
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	4,52	0,09	21,00	20.942,24 €	4,00	185,11 €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	-	- €	-	- €
Sin desgargar	0	0	-	- €	-	- €
Total			21,00	20.942,24 €	4,00	185,11 €

Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U.
Memoria Abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

Informe correspondiente al Ejercicio **2016**

Trimestre: **3T / 2016**

Pagos realizado en el Trimestre	Periodo medio pago (PMP) (días)	Periodo medio pago excedido (PMPE) (días)	Pagos realizados en el trimestre			
			Dentro periodo legal pago		Fuera periodo legal pago	
			Número de pagos	Importe Total	Número de pagos	Importe Total
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	13,95	10,51	230	234.190,20 €	10	33.845,48 €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-	-	-	-	-
Sin disgregar	-	-	-	-	-	-
Total			230	234.190,20 €	10	33.845,48 €

Intereses de demora pagados en el trimestre	Intereses de demora pagados en el periodo	
	Número de pagos	Importe Total Intereses
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	-	-
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-
Sin disgregar	-	-
Total	-	-

Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPPE) (días)	Pendientes pago al final del trimestre			
			Dentro periodo legal pago al final del		Fuera periodo legal pago al final del	
			Número de operaciones	Importe Total	Número de operaciones	Importe Total
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	8,01	0,00	19,00	18.697,90 €	0,00	- €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	-	- €	-	- €
Sin disgregar	0	0	-	- €	-	- €
Total			19,00	18.697,90 €	0,00	- €

Informe correspondiente al Ejercicio **2016**

Trimestre: **4T / 2016**

Pagos realizado en el Trimestre	Periodo medio pago (PMP) (días)	Periodo medio pago excedido (PMPE) (días)	Pagos realizados en el trimestre			
			Dentro periodo legal pago		Fuera periodo legal pago	
			Número de pagos	Importe Total	Número de pagos	Importe Total
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	9,1	9,64	286	337.586,10 €	4	4.220,70 €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-	-	-	-	-
Sin disgregar	-	-	-	-	-	-
Total			286	337.586,10 €	4	4.220,70 €

Intereses de demora pagados en el trimestre	Intereses de demora pagados en el periodo	
	Número de pagos	Importe Total Intereses
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	-	-
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-
Sin disgregar	-	-
Total	-	-

Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPPE) (días)	Pendientes pago al final del trimestre			
			Dentro periodo legal pago al final del		Fuera periodo legal pago al final del	
			Número de operaciones	Importe Total	Número de operaciones	Importe Total
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	1,81	0,00	153,00	149.493,44 €	0,00	- €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	-	- €	-	- €
Sin disgregar	0	0	-	- €	-	- €
Total			153,00	149.493,44 €	0,00	- €

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado, en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos realizados a proveedores -realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago-, y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2011, de 5 de julio, es de 60 días entre la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2015. Hay que tener en cuenta que esta normativa no tiene carácter retroactivo, por lo que existen contratos suscritos con proveedores y/o acreedores anteriores a la entrada en vigor de dicha Ley, cuyo período de pago es superior a los 60 días vigentes.

Al 31 de diciembre de 2016 no existía saldo pendiente de pago que acumulaba un aplazamiento superior al permitido por Ley sin incluir el Ayuntamiento (2.393.564,28 € en 2015).

Asimismo, es política de la Sociedad no proceder al pago, si por alguna circunstancia la calidad del servicio o bien no es la esperada o acordada una vez recepcionado, hasta que se produzca su subsanación.

INFORME DE GESTIÓN - EJERCICIO 2016

El Informe de Gestión debe hacer una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación de la Sociedad reflejada en las cuentas anuales, junto con una descripción de los principales riesgos e incertidumbre a los que se enfrenta.

La exposición del informe de gestión debe constituir un análisis equilibrado y exhaustivo de la evolución y resultados de los negocios, de la situación de la Sociedad, teniendo en cuenta la magnitud y la complejidad de la misma, e incluir un análisis de los indicadores económicos, financieros y no financieros, e información sobre cuestiones relacionados con el medio ambiente y el personal. Asimismo, informará sobre los acontecimientos importantes para la Sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio, la evolución prevista, las actividades en materia de investigación y desarrollo e innovación, y la adquisición de acciones propias. Con respecto al uso de instrumentos financieros para la valoración de los activos, pasivos, situación financiera y resultados de la Sociedad e incluir los objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero de la Sociedad, incluyendo la política que cubra cada tipo significativo de transacción prevista, para lo que se utiliza la contabilidad de cobertura, así como la exposición de la Sociedad al riesgo de precio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujo de efectivo.

Durante el ejercicio 2016, en la EMSV no se han producido alteraciones ni movimientos en las acciones del capital social de la mercantil, ni adquisiciones de acciones propias.

Las actuaciones más destacadas en el ejercicio 2016 han sido las siguientes:

- Adjudicación de 7 Viviendas de Promoción Local en régimen de venta, en el Paseo Saint Cloud, nº1 - Boadilla del Monte. (Marzo 2016)
- Adjudicación del Cupo de 4 Viviendas para Familias en situación de Especial Necesidad. (Octubre 2016)
- Sorteo de 95 Viviendas de Protección Pública en régimen de venta en la parcela RM9.2, Sector Sur 11, Valenoso. (Diciembre 2016)
- Plan de Dinamización del Comercio y Apoyo a emprendedores: Adjudicación en venta, alquiler y alquiler con opción de compra de 15 locales comerciales. (Diciembre 2015).
- Prospección y Obtención de Soluciones de Mejoras y Acondicionamiento de Espacios dentro del Casco Urbano de Boadilla del Monte. (2016)
 - Entrega de Premios.
 - Exposición pública de las ideas seleccionadas.
 - Recogida de sugerencias de los vecinos y negocios.
- Encomienda de Gestión del sistema de ejecución forzosa, que se concreta en el Marco Regulador del Régimen Jurídico y Financiero de la Encomienda de Gestión del sistema de actuación, para la conclusión de las obras de urbanización AH 31Cortijo Sur (anterior Sector Sur 6.1 "Cortijo Sur). El Ayuntamiento acordó la citada

Encomienda a la EMSV en el Pleno de 26 de febrero de 2016 y el Consejo de Administración de la EMSV la aceptó el 30 de junio de 2016.

- Gestión del Servicio de Retirada de Vehículos de las vías públicas en Boadilla del Monte, con traslado al depósito de vehículos en la calle Monte Olivar, 75. Desde octubre de 2015 hasta el 3 de mayo de 2016, fecha en la que el Ayuntamiento asume el servicio directamente.
- Contratación de Consultoría y Asistencia Técnica para la adaptación y soporte en la aplicación de la Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales. (Septiembre 2016).
- Contratación de Servicios para la realización de un Modelo de Prevención y Detección de Delitos en España. (Enero 2017).
- Actividades Formativas sobre "normas de emergencia y primeros auxilios", así como de "riesgos y medidas preventivas" para personal encargado del servicio del estacionamiento regulado y personal de mantenimiento de la EMSV.(2016)

En cuanto a la evolución de los negocios y la situación de la Sociedad, los administradores manifiestan que las actividades desarrolladas por la EMSV, que tienen su continuidad en el ejercicio 2017, son las siguientes:

- a) Contrato para la Construcción de las 95 viviendas VPPB, trasteros y garajes en la calle Reyes Católicos, nº 7, parcela RM 9.2 del Sector Sur 11 "Valenoso" del PGOU de Boadilla del Monte, propiedad de la EMSV, a adjudicar por procedimiento abierto con pluralidad de criterios. Expt. CO-04/2016.
- b) Contrato de los Servicios consistentes en el Control Técnico (OCT) del Proyecto de Ejecución y de las Obras para la construcción de 95 Viviendas VPPB, trasteros y garajes, en régimen de venta, en la parcela RM 9.2 del sector Sur 11, Valenoso, del PGOU de Boadilla del Monte (Madrid). Expte. CS-OCT-04/2016.
- c) Contrato Obras de Acondicionamiento de nueve locales comerciales titularidad de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, sitios en la Avda. de Isabel de Farnesio, números 2 bis y 34 bis, de Boadilla del Monte (Madrid) a adjudicar por procedimiento abierto mediante el criterio precio. Expte. CO-03/2016.
- d) Contrato para la ejecución de proyectos de rehabilitación y remodelación del Casco Urbano, obras y edificios destinados a la promoción de la cultura de Boadilla del Monte y rehabilitación de espacios del Palacio del Infante Don Luis, titularidad del Ayuntamiento de Boadilla del Monte a adjudicar por procedimiento de contratación.
- e) Contrato de los Servicios consistentes en la redacción del Proyecto de Ejecución y del Plan de Seguridad y Salud, Dirección de Obra, Informe de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud y Coordinación del Plan de Seguridad y Salud de la finalización de las obras de urbanización del Sector AH-31 (antiguo Sector 6.1 Cortijo Sur) en el término municipal de Boadilla del Monte. Expte. CS-CP-03/2016.

- f) Contrato de ejecución para la finalización de las obras de urbanización del Sector AH-31 (antiguo Sector 6.1 Cortijo Sur), en el término municipal de Boadilla del Monte, a adjudicar por procedimiento de contratación. Expte CO/01/2017.
- g) Contrato de control, seguridad y vigilancia de las obras de urbanización del Sector AH-31 (antiguo Sector 6.1 Cortijo Sur), en el término municipal de Boadilla del Monte.
- h) Contrato de Servicios para la Redacción del Proyecto de Ejecución, Dirección de Obra, Estudio y Coordinación de Seguridad y Salud e informe de aprobación del Plan de Seguridad y Salud de la Obra de Remodelación de Espacios Urbanos en Boadilla del Monte (Fase I), mediante procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa, varios criterios de adjudicación. Expte. CS-CP-07/2016.
- i) Contratos de los Servicios de Consultoría y Asistencia Técnica para las ejecuciones de obras incluidas en los Programas de Actuación e Inversión consistente en Proyecto de Ejecución y del Plan de Seguridad y Salud, Dirección de Obra, Informe de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud y Coordinación del Plan de Seguridad y Salud, así como asistencia técnica y control para la rehabilitación del Casco Urbano, edificios destinados a la promoción del desarrollo sostenible y cultural y de espacios del Palacio del Infante Don Luis, a adjudicar por procedimientos de contratación. Fase I.
- j) Contrato de Servicios para la Redacción del Proyecto de Ejecución, y Dirección de Obra de la Rehabilitación del Edificio destinado a Casa de la Cultura, sito en C/Mártires, nº 1, Boadilla del Monte, Madrid, para su uso como Biblioteca Municipal, mediante procedimiento abierto, oferta económicamente más ventajosa y varios criterios de adjudicación. Expte. CSP-01/2017 .
- k) Obras del Proyecto de Legalización de Instalaciones Generales y del Proyecto de obras de Mantenimiento y Mejora del Garaje Público sito en Camino San Sebastián, s/n de Boadilla del Monte. Procedimiento Negociado sin publicidad. Expte. CO-01/2015
- l) Elaboración de Pliegos para la licitación de un Sistema de Bicicleta Pública en Boadilla del Monte.
- m) En el primer trimestre del ejercicio 2016, tras la evaluación por empresas especializadas y la emisión de informes técnicos que aconsejan la demolición del edificio sito en la calle Enrique Calabia, número 8 de Boadilla del Monte, se procedió a la rescisión del contrato de proyecto y dirección facultativa existente para la rehabilitación del edificio, y se inició un nuevo procedimiento de contratación de los Servicios de consultoría y asistencia consistente en la redacción del Proyecto de Demolición de la edificación existente en la calle Enrique Calabia, nº 8, de Boadilla del Monte (Madrid), Estudio y Coordinación de Seguridad y Salud, Dirección de Obras y Dirección de Ejecución de la Demolición y la redacción del Proyecto de Ejecución, Estudio y Coordinación de Seguridad y Salud, y posterior Dirección de Obras y Dirección de Ejecución de la obra nueva

del edificio sito en la referida dirección, para la construcción de diez viviendas de Promoción Local en régimen de venta a adjudicar por procedimiento abierto mediante el criterio precio. Expte. CS-CP-02/2016.

Actuaciones pendientes:

- a) Contrato de Ejecución de Obras para Demolición de la edificación existente en la calle Enrique Calabia, nº 8, de Boadilla del Monte (Madrid), y posterior Ejecución de la obra nueva del edificio sito en la referida dirección, para la construcción de diez viviendas de Promoción Local en régimen de venta.
- b) Contrato para la ejecución de obras de aparcamientos y aprovechamiento de espacios públicos en la parcela UE 9 en el término de Boadilla del Monte, titularidad del Ayuntamiento, a adjudicar por procedimiento de contratación.
- c) Servicio Alquiler Bicicletas.
- d) Contratación de Servicios para la realización de un Modelo de Prevención y Detección de Delitos en España. (Enero 2017).

Asimismo, se ha continuado, la gestión de los inmuebles propiedad de la EMSV:

- a) Gestión del Patrimonio Inmobiliario de Viviendas de la EMSV en régimen de alquiler en las promociones de C/ Jacinto Benavente, 1 y C/Francisco Alonso, 1.
- b) Gestión de arrendamiento de plazas de garaje en Paseo de Saint Cloud, número 1 y C/ Julio Fuentes, 1.
- c) Arrendamiento de locales de negocio en Avenida de Isabel de Farnesio nº 2 Bis y nº 34 Bis, y Biblioteca Municipal.
- d) Oficina de Atención de la Bolsa de Alquiler de Viviendas en Boadilla del Monte, "Plan Alquila" de la Comunidad de Madrid.
- e) Venta y firma de escrituras de Compraventa en la promoción de 7 Viviendas en Paseo de Saint Cloud, nº 1.
- f) Gestión de venta de plazas de garajes en C/ Julio Fuentes, 1 y Paseo de Saint Cloud, 1 y locales comerciales en Avda. Isabel de Farnesio.

Continuidad de los servicios prestados al Ayuntamiento mediante encomiendas:

- a) Respecto a la encomienda sobre la zona azul, se prestan de forma normalizada con controladores y recaudación de parquímetros.
 - Mantenimiento y conservación de parquímetros y señalización de la Zona de Estacionamiento Regulado.

ayuntamiento

- Gestión, recaudación y vigilancia con controladores de la Zona de Estacionamiento Regulado, dentro del casco urbano de Boadilla del Monte, Avd. Siglo XXI e Infante Don Luis.
- b) Se continúa prestando el servicio de aparcamiento público en la Plaza de la Concordia para abonados y rotación de vehículos.
- c) Mantenimiento de la Red de Suministro de Agua en la Urbanización El Olivar de Mirabal.
 - Gestión de abastecimiento de agua en la Urbanización del Olivar de Mirabal, y mantenimiento de la Red.
 - Renovación de los contadores de la Red de Abastecimiento en la Urbanización El Olivar de Mirabal.

La gestión del abastecimiento de agua en la urbanización del Olivar de Mirabal ha continuado prestándose en el ejercicio 2016, habiendo resultado una gestión eficiente y sostenible que se financia en su mayor parte con los ingresos de los suministros de agua, y aunque no se ha repercutido a los usuarios el importe de inversión realizado en las instalaciones. El importe de la tarifa del agua incluye las amortizaciones del inmovilizado, por lo que, a largo plazo esta previsto su recuperación.

Asimismo,

- a) Los tipos de interés de los préstamos hipotecarios están sujetos a las variaciones que experimente el mercado financiero, al estar referenciados al Euribor con revisión trimestral o semestral para los préstamos a corto plazo en la fase de construcción, y en los préstamos a largo plazo de las viviendas de protección pública sujetos a las modificaciones en revisión de los tipos de interés establecidos por la Comunidad de Madrid. A continuado la política bajos tipos de interés por el banco Central Europeo, por lo que los tipos de los préstamos hipotecarios de la viviendas en venta o alquiler de la EMSV se mantienen en mínimos. La evolución del tipo de interés para el ejercicio 2017 se desconoce por la volatilidad de los mercados actuales, y no se han previsto garantías en las de coberturas del riesgo.
- b) No existen ni están previstos activos como instrumentos financieros sometidos a los riesgos del mercado financiero, ya que los excedentes de tesorería en imposiciones se realizan en posiciones o depósitos de menor rentabilidad pero sin riesgo para la EMSV. En el ejercicio 2016 se han obtenido una rentabilidad del 0,45% (TAE 0.37%) de los depósitos de tesorería, no obstante esos depósitos devengan a partir de su vencimiento una rentabilidad del 0,05 % en dicha posiciones.
- c) En el ejercicio 2014 se iniciaron procedimientos promovidos desde la Sociedad, contra constructoras y agentes de la construcción por responsabilidades sobre vicios ocultos en las distintas construcciones realizadas por los mismos, así como por diferencia de saldos a favor de la EMSV derivados de peritaciones y tasaciones realizadas de las que se han presentado diversas demandas judiciales en defensa de los intereses de la Sociedad. La sociedad mantiene la demanda con el fin de resolver y



extinguir el derecho de superficie sobre las parcelas M.23-P2, M.23-P3 y M.23-P4 de Boadilla del Monte y recuperar los locales y plazas de garaje, así como las demandas por procedimientos monitorios contra deudores por impagos de saldos a favor de la Sociedad en la Urbanización del Olivar de Mirabal.

- d) En el ejercicio 2016 se ha producido la automatización del aparcamiento de la Plaza de la Concordia y la modificación de las condiciones de los trabajadores de dicho centro de trabajo, adaptando los mismos a las necesidades de la Zona de Estacionamiento Límitado y Regulado de la Zona Azul.
- e) La EMSV, en todas sus actuaciones en materia de vivienda y construcción, cumple rigurosamente con la legislación vigente en materia de medio ambiente y protección ambiental. Asimismo, se realiza directamente y/o se exige la preceptiva gestión de residuos.

Además, no están previstos gastos en materia de investigación y desarrollo ni se han efectuado actividades tendentes a la incorporación de medios de I+D+i en la actividad mercantil. No obstante, se encuentran en proceso de actualización constante las aplicaciones informáticas de la EMSV, así como la mejora de la página Web para optimizar la imagen corporativa con claridad, así como la gestión de los recursos y los accesos de usuarios.

Boadilla del Monte, a 29 de marzo de 2017


audisero
asesores-audidores



EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

El Consejo de Administración de la Sociedad "Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A. Unipersonal" entiende que la información aquí suministrada, refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados.

El Balance, cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria, así como el Informe de Gestión de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U. correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2016, fueron formulados por el Consejo de Administración con fecha 29 de marzo de 2017.



Presidente
D. Raimundo Herráiz Romero



Vicepresidenta
Dña. Susana Sánchez-Campos Guerrero



Consejero Delegado
Don Francisco Javier González Menéndez



Consejero
Don Francisco Javier Úbeda Liébana



Consejera
Dña. Mª del Mar Paños de Arriba



Consejera
Dña. Sara de la Varga González



Consejero
D. Jesús Egea Pascual



Consejero
Don Ignacio Díaz López



Consejero
Don Manuel Llorente Palomares