



**UNICONTROL**  
AUDITORES & CONSULTORES

**INFORME DE AUDITORIA  
DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DE**

**EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y  
VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE,  
S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)**

**EJERCICIO 2019.**



## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADASEMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

Al accionista único de EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE S.A.  
(Sociedad Unipersonal)  
Por encargo de los administradores

### **Informe sobre las cuentas anuales abreviadas**

---

#### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE S.A. (Sociedad Unipersonal), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria)y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

#### **Fundamento de la opinión**

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

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o



circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

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

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

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

### **Párrafos de énfasis**

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.4 de la Memoria.

En el epígrafe de Inmovilizado Material figura al 31 de diciembre de 2019 una corrección valorativa cifrada en 206.635 euros y en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias figura al 31 de diciembre de 2019 una corrección valorativa cifrada en 4.009.345 euros, correspondientes a la diferencia entre el valor de adquisición y al valor recuperable de los bienes que integran ambas partidas.

El precio de los locales comerciales para emprendedores que se encuentran contabilizados en ambos epígrafes, viene fijado por la opción de compra estipulada en el contrato de arrendamiento. El Órgano de Gobierno entiende, que aunque su valor de mercado sea superior a su valor neto contable a la fecha de cierre del ejercicio 2019, el precio viene fijado de antemano en los referidos contratos de arrendamientos, y por tanto, las provisiones por deterioro aplicadas dan como resultado el valor de venta.

Los locales de la Avenida Siglo XXI registrados bajo el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, tal y como se explica en la Nota 6 de la memoria, son 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, como consecuencia de las cuales se encuentran inhabilitados para proceder a su venta o alquiler



por la Sociedad hasta que no se dicte sentencia.

A este respecto, el Órgano de Gobierno entiende que aunque un tercero ofreciera un precio superior a su valor neto contable, éste no podría hacerse efectivo, por lo menos, hasta que el Tribunal dicte sentencia y permita la disposición a los mismos. Como consecuencia, la Sociedad entiende que la corrección por deterioro que aparece en el Balance refleja el valor actual en uso de los mismos hasta que el Tribunal no dicte sentencia.

En el epígrafe de existencias, figura al 31 de diciembre de 2019 una corrección valorativa de 780.391 euros, correspondiente a la diferencia entre el valor de adquisición y al valor recuperable de los bienes que integran esta partida. La Sociedad, atendiendo al principio de prudencia, mantiene la corrección valorativa de las existencias dotada en ejercicios anteriores, (excepto por la baja producida por la venta de las viviendas de la promoción de Enrique Calabia que tenían asociada parte de esta corrección), ya que aunque su valor de mercado pueda reflejar unas condiciones favorables, la experiencia de venta de este tipo de activos por parte de la entidad a lo largo de los últimos años pone demanifiesto que este incremento del precio que se está dando en el mercado, no se ha visto reflejado en un mayor número de potenciales compradores.

En relación a las viviendas de protección pública, el órgano de gobierno entiende que con independencia de que un experto independiente realice una valoración de mercado, ésta no se adaptaría a la realidad de este tipo de viviendas, ya que el precio lo marca la Comunidad de Madrid en su Plan de Vivienda. Por ello, los deterioros asociados reflejan el valor realizable de dichos bienes conforme a los precios fijados por la Comunidad de Madrid. Por otra parte, en los contratos de arrendamiento con opción de compra, el precio de venta también viene fijado en dicho contrato y conforme a lo establecido por la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente, debemos tener presente el objeto social de la Sociedad Municipal, cuyo fin es la prestación de un servicio público de interés general.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

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

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



### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales abreviadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma.

Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conforme a la normativa que resulta de aplicación.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas**

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 Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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


Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o



error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

En el Anexo 1 de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas. Esta descripción que se encuentra en las páginas 6 y 7 siguientes, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

UNICONTROL AUDITORES Y CONSULTORES, S.L.P.  
Inscrita en el ROAC con el nº S0262

  
\_\_\_\_\_  
Concepción Dunia Álvarez Lorenzo  
ROAC número 06.089

6 de Abril de 2020



## **Anexo I de nuestro informe de auditoría**

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales abreviadas.

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

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

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



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

df.





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

**Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de  
diciembre de 2019 e Informe de Gestión**



**Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U.**  
**Balance Abreviado al 31 de diciembre de 2019**  
 (Expresado en euros)

	NOTAS	2019	2018
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>10.116.873,22</b>	<b>10.646.520,35</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>0,00</b>	<b>609,18</b>
Aplicaciones informáticas	7	0,00	609,18
<b>Inmovilizado material</b>	5	<b>621.166,84</b>	<b>703.177,28</b>
Terrenos y construcciones		504.349,78	568.489,94
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		116.816,06	134.687,34
Inmovilizado en curso			
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	6	<b>9.396.893,14</b>	<b>9.069.816,66</b>
Terrenos		4.244.391,03	4.383.105,49
Construcciones		5.152.302,11	5.486.711,36
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	9	<b>98.014,24</b>	<b>72.917,04</b>
Otros activos financieros		98.014,24	72.917,04
<b>Activos por impuesto diferido</b>	13		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>20.666.769,29</b>	<b>16.669.949,73</b>
<b>Existencias</b>	11	<b>16.695.374,02</b>	<b>10.879.103,18</b>
Comerciales		2.215.682,96	1.595.079,02
Productos en curso de ciclo largo		14.449.042,85	9.240.960,36
Anticipos a proveedores		30.548,21	43.064,80
<b>Daudoras comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	9	<b>1.848.429,60</b>	<b>2.118.575,49</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		77.795,57	526.749,14
Clientes, Ayuntamiento de Boadilla del Monte		884.744,63	1.484.139,70
Clientes, a largo plazo		478.617,31	
Personal		100,00	985,26
Activos por impuesto corriente			
Otros créditos con las Administraciones públicas	13	107.171,09	104.701,39
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>163.069,02</b>	<b>486.761,17</b>
Otros activos financieros	9	163.069,02	486.761,17
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>			
Gastos anticipados			
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>2.169.896,65</b>	<b>3.085.609,89</b>
Tesorería		2.169.896,65	3.085.609,89
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>30.672.641,51</b>	<b>27.216.470,08</b>
<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>			
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>15.116.565,40</b>	<b>15.013.123,94</b>
<b>Fondos propios</b>	10	<b>6.602.314,61</b>	<b>8.200.205,37</b>
<b>Capital</b>		<b>7.832.333,00</b>	<b>7.832.333,00</b>
Capital escriturado		7.832.333,00	7.832.333,00
<b>Reservas</b>		<b>387.872,37</b>	<b>165.371,21</b>
Legal y estatutarias		372.541,69	346.945,60
Otras reservas		-4.669,52	-181.574,39
<b>Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>0,00</b>	<b>-53.461,78</b>
(Resultados negativos de ejercicios anteriores)		0,00	-53.461,78
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>302.109,24</b>	<b>255.962,94</b>
<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	19	<b>6.614.260,79</b>	<b>6.612.918,57</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.005.144,60</b>	<b>3.781.583,25</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>		<b>252.657,04</b>	<b>614.813,41</b>
Otras provisiones y responsabilidades		252.657,04	614.813,41
<b>Deudas a largo plazo</b>	9	<b>6.730.507,80</b>	<b>3.124.292,27</b>
Deudas con entidades de crédito		6.673.630,22	3.068.552,26
Otros pasivos financieros		56.877,58	35.740,01
<b>Pasivo por impuestos diferido</b>	13	<b>21.978,66</b>	<b>22.477,57</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.550.931,61</b>	<b>8.441.762,89</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>631.985,28</b>	<b>1.572.174,41</b>
Deudas con entidades de crédito	9	587.517,61	695.950,08
Otros pasivos financieros		44.467,67	676.224,33
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	9	<b>5.096.630,16</b>	<b>5.084.996,03</b>
Acreeedores varios		1.304.928,73	958.807,84
Acreeedores, empresas del grupo y asociadas		1.789.850,37	1.959.608,93
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		4.364,46	1.118,47
Pasivos por impuesto corriente			181,37
Otras deudas con las Administraciones Públicas		112.887,38	277.711,33
Anticipos de clientes		2.883.498,24	1.887.567,09
<b>Periodificaciones</b>		<b>1.823.416,17</b>	<b>1.784.593,46</b>
		<b>30.672.641,51</b>	<b>27.216.470,08</b>



**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 2019**  
(Expresado en euros)

	2019	2018
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.301.001,53</b>	<b>1.826.988,29</b>
Ventas	950.884,64	580.587,15
Prestaciones de servicios	1.350.116,89	1.246.401,14
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>5.907.758,68</b>	<b>3.366.539,89</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>-6.578.772,33</b>	<b>-3.097.570,81</b>
Consumo de mercaderías	-6.415.639,83	-2.929.837,53
Trabajos realizados por otras empresas	-163.132,50	-167.733,28
<b>Otros ingresos de explotación</b>	<b>44.169,72</b>	<b>104.975,16</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	0,03	
Ingresos por indemnizaciones	354,00	60.000,00
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	43.815,69	44.975,16
<b>Gastos de personal</b>	<b>-772.460,00</b>	<b>-758.157,35</b>
Sueldos, salarios y asimilados	-620.619,53	-637.519,99
Cargas sociales	-151.840,47	-120.637,36
<b>Otros gastos de explotación</b>	<b>-835.908,45</b>	<b>-897.888,62</b>
Servicios exteriores	-695.296,62	-783.387,99
Tributos	-85.262,51	-114.500,63
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-55.342,31	
Otros gastos de gestión corriente	-7,01	
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>-217.590,66</b>	<b>-249.774,38</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>199.165,69</b>	<b>16.372,01</b>
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>205.440,02</b>	<b>102.100,00</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>157.963,56</b>	<b>0,00</b>
Deterioros y pérdidas		
<b>Otros resultados</b>	<b>0,00</b>	<b>-100.050,00</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>410.767,76</b>	<b>313.534,19</b>
<b>Ingresos financieros</b>	<b>16,54</b>	<b>188,42</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
En terceros	16,54	188,42
<b>Gastos financieros</b>	<b>-108.855,44</b>	<b>-57.567,55</b>
Por deudas con terceros	-108.855,44	-57.567,55
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<b>-108.838,90</b>	<b>-57.379,13</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>301.928,86</b>	<b>256.155,06</b>
Impuesto sobre beneficios	180,38	-192,12
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>302.109,24</b>	<b>255.962,94</b>



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 2019  
(Expresado en euros)

A) Estado de Ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	NOTAS	2019	2018
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>302.109,24</b>	<b>255.962,94</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos			
Efecto impositivo			
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>		<b>302.109,24</b>	<b>255.962,94</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	199.165,69	16.372,01
Efecto impositivo		-497,91	
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>198.667,78</b>	<b>16.372,01</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>		<b>102.943,55</b>	<b>239.590,93</b>



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 2019  
(Expresado en euros)

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto abreviado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

	Capital Escriturado	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>7.832.333,00</b>	<b>150.706,55</b>	<b>-185.443,75</b>	<b>146.646,63</b>	<b>6.629.290,58</b>	<b>14.773.533,01</b>
Total ingresos y gastos reconocidos				-146.646,63		-146.646,63
Otras variaciones del patrimonio neto		14.664,66	131.981,97	255.962,94	-16.372,01	366.237,56
<b>SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2018</b>	<b>7.832.333,00</b>	<b>165.371,21</b>	<b>-53.461,78</b>	<b>255.962,94</b>	<b>6.812.918,57</b>	<b>15.013.123,94</b>
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL EJERCICIO 2019</b>	<b>7.832.333,00</b>	<b>165.371,21</b>	<b>-53.461,78</b>	<b>255.962,94</b>	<b>6.812.918,57</b>	<b>15.013.123,94</b>
Total ingresos y gastos reconocidos				-255.962,94		-255.962,94
Otras variaciones del patrimonio neto		202.501,16	53.461,78	302.109,24	-198.667,78	359.404,40
<b>SALDO, FINAL DEL EJERCICIO 2019</b>	<b>7.832.333,00</b>	<b>367.872,37</b>	<b>0,00</b>	<b>302.109,24</b>	<b>6.614.250,79</b>	<b>15.116.565,40</b>



## MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES EJERCICIO 2019

### ÍNDICE DE LA MEMORIA

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA .....	8
2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES .....	8
<b>2.1. Imagen fiel.</b> .....	8
<b>2.2. Principio de empresa en funcionamiento.</b> .....	9
2.3. Principios contables.....	9
2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre. ....	9
2.5. Comparación de la información. ....	9
2.6. Agrupación de partidas. ....	9
2.7. Elementos recogidos en varias partidas.....	9
2.8. Cambios en criterios contables. ....	10
2.9. Corrección de errores.....	10
2.10. Importancia relativa. ....	10
3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS .....	10
4.- NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN .....	11
4.1. Inmovilizado intangible. ....	11
4.2. Inmovilizado material.....	11
4.3. Inversiones inmobiliarias.....	12
4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros. ....	12
4.5 Arrendamientos.....	12
4.6. Activos financieros.....	13
4.7. Pasivos financieros. ....	14
4.8. Existencias. ....	15
4.9. Transacciones en moneda extranjera. ....	16
4.10. Impuesto sobre beneficios. ....	16
4.11. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa.....	17

<u>4.12. Provisiones y contingencias.....</u>	17
<u>4.13. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental. ....</u>	17
<u>4.14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....</u>	18
<u>4.15. Gastos de personal: compromisos por pensiones.....</u>	18
<u>4.16. Pagos basados en acciones.....</u>	18
<u>4.17. Subvenciones, donaciones y legados. ....</u>	18
<u>4.18. Combinaciones de negocios. ....</u>	18
<u>4.19. Negocios conjuntos. ....</u>	18
<u>4.20. Transacciones entre partes vinculadas. ....</u>	18
<u>4.21. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....</u>	19
<u>4.22. Clasificación de los activos y pasivos.....</u>	19
<u>5.- INMOVILIZADO MATERIAL. ....</u>	19
<u>6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS. ....</u>	21
<u>7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE. ....</u>	28
<u>8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.....</u>	30
<u>8.1 Arrendamientos financieros.....</u>	30
<u>8.2 Arrendamientos operativos.....</u>	30
<u>9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....</u>	30
<u>9.1 Activos Financieros.....</u>	30
<u>9.2 Pasivos Financieros.....</u>	32
<u>10.- FONDOS PROPIOS.....</u>	35
<u>11.- EXISTENCIAS. ....</u>	36
<u>12.- MONEDA EXTRANJERA.....</u>	40
<u>13.- SITUACIÓN FISCAL. ....</u>	40
<u>14.- INGRESOS Y GASTOS.....</u>	42
<u>14.1 Importe neto de la cifra de negocios.....</u>	42
<u>14.2 Aprovisionamientos:.....</u>	43
<u>14.3 Cargas sociales.....</u>	43
<u>14.4 Servicios exteriores.....</u>	43
<u>14.5 Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias.....</u>	43
<u>14.6 Correcciones valorativas por deterioro.....</u>	44
<u>14.7 Ingresos financieros.....</u>	44
<u>14.8 Gastos financieros.....</u>	44

<u>15.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....</u>	44
<u>16.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.....</u>	45
<u>17.- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL.....</u>	45
<u>18.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS PATRIMONIO.....</u>	45
<u>19.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS.....</u>	45
<u>19.1 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública.....</u>	46
<u>19.2 Subvención de la Comunidad de Madrid para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública para Jóvenes y Mayores.....</u>	46
<u>19.3 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 80 Viviendas de Promoción Local.....</u>	46
<u>19.4 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en las parcelas RM 9.1, RM 9.2 y RM 9.3.....</u>	47
<u>19.5 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en la calle Enrique Calabria, 8.....</u>	47
<u>20.- COMBINACIONES DE NEGOCIOS.....</u>	47
<u>21.- NEGOCIOS CONJUNTOS.....</u>	47
<u>22.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS.....</u>	47
<u>23.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....</u>	48
<u>24.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE.....</u>	49
<b><u>25.- OTRA INFORMACIÓN.....</u></b>	49
<u>25.1 Estructura del personal.....</u>	49
<u>25.2 Honorarios de auditoría.....</u>	50
<u>25.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2011, de 5 de julio.....</u>	50

## **1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

La Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A. se constituyó en Madrid el día 20 de Mayo 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 Vivienda de Boadilla del Monte, S.A. U. 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 2019 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 26 de abril de 2019.



## **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 la cuenta de pérdidas y ganancias y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2019, 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 2019 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 2019 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

Por otro lado, no se incluyen más ajustes realizados como consecuencia de errores o ajustes detectados en el ejercicio o en ejercicios anteriores.

## 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 2019.

## 3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

A continuación, se detalla la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2019 y 2018, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Base de reparto:		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	302.109,24	255.962,94
<b>TOTAL</b>	<b>302.109,24</b>	<b>255.962,94</b>
Aplicación:		
A reserva legal	30.210,92	25.596,29
A compensación de pérdidas de ejercicios anteriores		53.461,78
Reservas voluntarias	271.898,32	176.904,87
<b>TOTAL</b>	<b>302.109,24</b>	<b>255.962,94</b>

No ha habido distribución de dividendos a cuenta en los ejercicios 2019 y 2018.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible 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.

##### **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 sí 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 los locales de Isabel de Farnesio, 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:

	<b>Años de vida útil estimada</b>
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 inicial 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 2019 y 2018, 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, continúa 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 2019 y 2018, 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.

#### 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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta naturaleza.

#### **4.19. Negocios conjuntos.**

No existe ninguna actividad económica controlada juntamente 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 2019:

Coste:

Saldo 31/12/18	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/19
1.768.423,71	33.334,15		1.801.757,86

Amortización acumulada:

Saldo 31/12/18	Dotación amortización	Traspasos	Saldo 31/12/19
-858.611,64	-115.345,59		-973.957,23

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/18	Saldo 31/12/19
2910	Deterioros Terrenos	-92.729,14	-92.729,14
2911	Deterioro Construcciones	-113.905,65	-113.905,65
<b>TOTAL (C)</b>		<b>-206.634,79</b>	<b>-206.634,79</b>

Valor neto (A-B)	Saldo 31/12/18	Saldo 31/12/19
Inmovilizado material	703.177,28	621.165,84

#### Ejercicio 2018:

Coste:

Saldo 31/12/17	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/18
1.750.572,74	17.850,97		1.768.423,71

Amortización acumulada:

Saldo 31/12/17	Dotación amortización	Trasposos	Saldo 31/12/18
-714.590,69	-144.020,95		-858.611,64

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/17	Saldo 31/12/18
2910	Deterioros Terrenos	-92.729,14	-92.729,14
2911	Deterioro Construcciones	-113.905,65	-113.905,65
<b>TOTAL (C)</b>		<b>-206.634,79</b>	<b>-206.634,79</b>

Valor neto (A-B)	Saldo 31/12/17	Saldo 31/12/18
Inmovilizado material	829.347,26	703.177,28

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019 y 2018.

Durante los años 2019 y 2018 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 2019 y 2018 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, existen bienes totalmente amortizados por importe de 335.572 euros.
- 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.

**Ejercicio 2018:****Coste:**

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/17	Aumentos	Retiros	Saldo 31/12/18
220	Terrenos y bienes naturales	7.593.666,80			7.593.666,80
221	Construcciones	7.490.504,54			7.490.504,54
<b>TOTAL (A)</b>		<b>15.084.171,34</b>			<b>15.084.171,34</b>

**Amortización acumulada:**

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/17	Dotación amortización		Saldo 31/12/18
			Aumentos	Retiros	
282	Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias	-994.401,19	-103.535,43		-1.097.754,62
<b>TOTAL (B)</b>		<b>-994.401,19</b>			<b>-1.097.754,62</b>

**Correcciones valorativas por deterioro:**

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/17	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/18
2920	Terrenos	-3.210.561,31			-3.210.561,31
2921	Construcciones	-906.038,56			-906.038,56
<b>TOTAL (C)</b>		<b>-4.116.599,87</b>			<b>-4.116.599,87</b>

Valor neto (A-B-C)	Saldo 31/12/17	Saldo 31/12/18
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>9.973.170,28</b>	<b>9.869.816,85</b>

**Información adicional:**

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante los ejercicios 2019 y 2018.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 así como 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.

- La Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero.

Respecto al deterioro reflejado por la entidad corresponde a las condiciones que se dieron en ejercicios anteriores donde se realizó una tasación por expertos independientes, ya que se daban determinadas condiciones que indicaban que se había producido dicho deterioro. En ejercicios posteriores, la sociedad considera que dichas condiciones siguen vigentes por lo que no ha procedido a revertir el deterioro reflejado en las cuentas anuales, considerando que el valor realizable de dichos activos coincide con el valor neto contable que aparece en este apartado.

## 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.

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

**Ejercicio 2019:**

**Coste:**

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/18	Aumentos	Retiros	Saldo 31/12/19
220	Terrenos y bienes naturales	7.593.666,80		-186.869,99	7.406.796,81
221	Construcciones	7.490.504,54		-326.513,46	7.163.991,08
<b>TOTAL (A)</b>		<b>15.084.171,34</b>		<b>-513.383,45</b>	<b>14.570.787,89</b>

Amortización acumulada:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/18	Dotación amortización		Saldo 31/12/19
			Aumentos	Retiros	
282	Amortización acumulada de inversiones inmobiliarias	-1.097.754,62	-103.863,59	-36.868,62	-1.164.749,59
<b>TOTAL (B)</b>		<b>-1.097.754,62</b>	<b>-103.863,59</b>	<b>-36.868,62</b>	<b>-1.164.749,59</b>

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/18	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/19
2920	Terrenos	-3.210.561,31		48.155,53	-3.162.405,78
2921	Construcciones	-906.038,56		59.099,18	-846.939,38
<b>TOTAL (C)</b>		<b>-4.116.599,87</b>		<b>-107.254,71</b>	<b>-4.009.345,16</b>

Valor neto (A-B-C)	Saldo 31/12/18	Saldo 31/12/19
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>9.869.816,85</b>	<b>9.396.693,14</b>

- 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)	2019	2018
(2) Promoción VPA con Opción compra (Inversiones inmobiliarias)	244.891,04	423.812,22
(10) Locales comerciales Isabel de Farnesio, 2 Bis y 34 Bis	1.905.367,71	2.160.320,00
<b>Total</b>	<b>2.150.258,75</b>	<b>2.586.148,22</b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias adquiridas bajo arrendamientos financieros.

El movimiento y detalle de los activos que componen las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2019 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	-	-24.245,26	1.746.589,58
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	646.447,59	-	-	646.447,59
Locales Isabel Farnesio, 2Bis y 34 Bis	6.137.697,02	-	-162.624,73	5.975.072,29
	<b>15.084.171,34</b>		<b>-186.869,99</b>	<b>14.897.301,35</b>

En el ejercicio 2018 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	1.521.321,32	-	-	1.521.321,32
Viviendas Saint Cloud, 1	646.447,59	-	-	646.447,59
Locales Isabel Farnesio, 2Bis y 34 Bis	6.137.697,02	-	-	6.137.697,02
	<b>15.084.171,34</b>			<b>15.084.171,34</b>

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 2019 se ha ejercido la opción de compra de dos viviendas (en 2018 no se había ejercido la opción de compra de ninguna de vivienda). El importe de arrendamiento es desde 587,23 € hasta 690,43 € mensuales en el ejercicio 2019 para el arrendamiento con opción de compra (581,51 hasta 674,97 euros en 2018) y, desde 303,92 € hasta 426,08 € para los arrendamientos sin opción de compra en 2019 (303,52 € hasta 418,23 euros en 2018).

Durante el ejercicio 2019 se ha dotado provisión por insolvencia correspondiente a los arrendatarios de los importes con más de 6 meses de antigüedad por importe de 40.856,60 € (en 2018 no se dotó provisión por insolvencia) aunque dicho importes se pudieran recuperar en 2019. No obstante, esta provisión será reversible si los arrendatarios abonan el pago del arrendamiento. Así mismo, se han considerado pérdidas por créditos comerciales incobrables por importe de 1.749,36 € (en 2018 no se dotaron créditos incobrables). En el ejercicio 2019 y 2018 no se ha revertido provisión por insolvencia por el abono de los arrendamientos de dicho ejercicio y no se ha dotado ningún importe como créditos por abandono de la vivienda de los arrendatarios al no considerar las mismas rentas con probabilidad de ser incobrable.

En este inmueble se destinan 24 viviendas en alquiler para jóvenes y mayores y 3 viviendas en alquiler con opción de compra en Jacinto Benavente, 1, están en garantía de préstamos hipotecarios por importe de 787.367,61 € en 2019 (978.533,61 € en 2018). Asimismo, se recoge como subvención de capital la cesión por el Ayuntamiento del importe del terreno de 141.688,02 € en 2019 (154.172,00 € en 2018) y la subvención de capital a promotores en arrendamiento de la Comunidad de Madrid por importe 162.972,16 € en 2019 (178.068,21 euros en 2018). Adicionalmente, en el ejercicio 2019 se han recibido 43.815,69 (44.975,16 euros en 2018) 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 276,50 y 460,30 € en 2019 (271,88 y 374,26 euros en 2018). En 2019 se ha dotado una provisión por insolvencia por los recibos devueltos con vencimiento superior a seis meses por un importe total de 13.662,27 (en 2018 no se ha dotado provisión por insolvencia). No obstante, la provisión será reversible si los arrendatarios abonan el pago del arrendamiento. En el ejercicio 2019 se han revertido provisión por insolvencias por importe de 936,31 € (en 2018 no se ha revertido provisión por insolvencia). Estas viviendas no están en garantía de préstamos hipotecarios en 2019 ni en 2018.

#### 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 519.658,72 € en 2019 (534.352,86 € en 2018).

#### 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 2019 se han incluido rentas por importe de 5.740,00 € mensuales (el mismo importe para 2018) del edificio destinado a Biblioteca Municipal, al Ayuntamiento de Boadilla del Monte con



derecho de opción de compra a partir del primer año. 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 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 2011-2019 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 15). No obstante, esta provisión será reversible si los arrendatarios abonan 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 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.

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 2019, 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 2018). 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 (281.107,90 €). 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 incorporaron 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 serán de Alquiler / Alquiler con opción a compra, en el año 2019 entre 650 € y 678,60 €/mes, más IVA, con tres meses de carencia (650€/mes en 2018). 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 actualizará de conformidad con la evolución que experimente el mercado inmobiliario, así como las tasaciones que, a tal efecto, se soliciten por la EMSV. No obstante, se mantiene la valoración que realizaron para dichos inmuebles en el ejercicio 2013, por lo que se ha realizado una corrección valorativa por el deterioro por importe 1.255.398,97 € (en 2018 por importe 1.362.653,68 €). 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.

Los locales comerciales disponibles estaban 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 iniciarán 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 €.

En la actualidad todos los locales comerciales están acondicionados por la EMSV o por los arrendatarios.

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).
- Empresas 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 614.080,17 € en 2019 (850.180,40 € en 2018).

#### 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 30,80 € hasta los 72,07 € mensuales de las plazas de arrendamiento con opción de compra en 2019 (el mismo importe en 2018), 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:

#### **Ejercicio 2019:**

(Euros)	2018	Altas	Bajas	2019
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	146.969,42			146.969,42
V. arrendamiento VPPAJyM c/ Jacinto Benavente1	284.001,53		-24.245,26	259.756,27
V. arrendamiento VPPAJyM, c / Francisco Alonso, 1	173.609,22			173.609,22
Locales Isabel Farnesio, 2 bis y 34 bis	2.625.006,86		-162.624,73	2.462.382,13
<b>Total</b>	<b>7.593.666,80</b>		<b>186.869,99</b>	<b>7.406.796,81</b>

Las correcciones valorativas de las inversiones inmobiliarias son las siguientes:

(Euros)	2018	Altas	Bajas	2019
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	-47.628,32			-47.628,32
Locales Isabel Farnesio, 2 BIS Y 34 BIS	-1.643.761,58		107.254,71	-1.536.506,87
<b>Total</b>	<b>4.116.599,87</b>	<b>0,00</b>	<b>107.254,71</b>	<b>-4.009.345,16</b>

#### **Ejercicio 2018:**

(Euros)	2018	Altas	Bajas	2018
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	146.969,42			146.969,42
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	2.625.006,86			2.625.006,86
<b>Total</b>	<b>7.593.666,80</b>			<b>7.593.666,80</b>

Las correcciones valorativas de las inversiones inmobiliarias son las siguientes:

(Euros)	2017	Altas	Bajas	2018
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	-47.628,32			-47.628,32
Locales Isabel Farnesio, 2 BIS Y 34 BIS	-1.643.761,58			-1.643.761,58
<b>Total</b>	<b>4.116.599,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.116.599,87</b>

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

	2019	2018
Hasta un año	374.326,88	374.326,88
Entre uno y cinco años	552.144,69	552.144,69
Más de cinco años	387.473,52	387.473,52
	<b>1.313.945,06</b>	<b>1.313.945,06</b>

## 7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.

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

Coste:

(Euros)	2019	2018
Aplicaciones informáticas		
Saldo inicial	38.777,19	36.400,49
(+) Altas		2.376,70
(-) Salidas/bajas	-2.227,70	
<b>Saldo final</b>	<b>36.549,49</b>	<b>38.777,19</b>

Amortización acumulada:

(Euros)	2019	2018
Aplicaciones informáticas		
Saldo inicial	-38.168,01	-35.768,01
(-) Dotación del ejercicio	-200,00	-2.400,00
(+) Salidas, bajas o traspasos	1.818,52	
<b>Saldo final</b>	<b>-36.549,49</b>	<b>-38.168,01</b>
<b>Valor neto contable</b>	<b>0,00</b>	<b>609,18</b>

Información adicional al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los años entonces terminados:

- No existen activos afectos a garantías y reversión durante los ejercicios 2019 y 2018.
- 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.
- En el balance, existen bienes totalmente amortizados por importe de 38.168,01 euros.
- 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 2.376,70 € en 2019 y 1.300,00 € en 2018. Se ha amortizado en el año 2019 por importe de 2.400,00 € (2.579,79 € en 2018) 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 2019 y 2018 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 S.A.

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

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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	433.632,95
	<b>1.401.531,39</b>	<b>1.401.531,39</b>

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 Previas nº 275/08, convertidas en la actualidad en el Rolio 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 de 2019 y 2018 es la siguiente:

(Euros)

	Largo plazo		Corto plazo		Total	
	Créditos y Otros		Créditos y Otros			
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Préstamos y partidas a cobrar						
Otros activos financieros	98.014,24	72.917,04	153.069,02	486.761,17	251.083,26	559.678,21
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar			1.548.428,60	2.118.575,49	1.548.428,60	2.118.575,49

Los activos incluidos en el apartado de "Créditos y otros" a largo plazo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 tiene su origen en:

(Euros)	Largo plazo (1)		Corto Plazo (2)	
	2019	2018	2019	2018
Fianzas depositadas	98.014,24	72.917,04	153.069,02	486.761,17
<b>Total</b>	<b>98.014,24</b>	<b>72.917,04</b>	<b>153.069,02</b>	<b>486.761,17</b>

(1) La fianza constituida por los arrendatarios se depositan como fianza en la Comunidad de Madrid (CM). Dichas fianzas proceden de los contratos de arrendamiento de las viviendas y locales comerciales.

(2) Las fianzas constituidas a corto plazo incluyen al Ayuntamiento principalmente por las fianzas destinadas en gestión de residuos y conservación de espacios públicos. Se incluyen adicionalmente otras garantías de actuaciones de conservación en rotondas competencia de la CM por importe 9.000 € (3.000,00 en 2018).

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)	2019	2018
Clientes por ventas y prestación de servicios	77.795,57	100.131,83
Clientes, empresas del grupo – Ayuntamiento de Boadilla (Nota 23)	884.744,63	1.484.139,70
Clientes, a largo plazo	478.617,31	478.617,31
Personal	100,00	985,26
<b>Total</b>	<b>1.548.428,60</b>	<b>2.118.575,49</b>

El cliente más relevante es el Ayuntamiento de Boadilla, que presenta un saldo a cobrar de 884.744,63€ en 2019 (1.484.139,70 euros en 2018), originado por las operaciones descritas en la Nota 23. Los clientes a largo plazo son facturas emitidas de propietarios en la urbanización de terrenos de "Cortijo Sur"

#### Correcciones valorativas

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

(Euros)	Deudas con entidades de crédito		Derivados y otros		Total	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Pasivos financieros a largo plazo						
Débitos y partidas a pagar	6.673.630,22	3.088.552,26	56.877,58	35.740,01	6.730.507,80	3.124.292,27
Pasivos financieros a corto plazo						
Débitos y partidas a pagar	587.517,61	695.950,08	6.139.997,83	5.961.219,36	6.727.515,44	6.657.169,44
<b>Total</b>	<b>7.261.147,83</b>	<b>3.784.502,34</b>	<b>6.196.875,41</b>	<b>5.996.959,37</b>	<b>13.458.023,24</b>	<b>9.781.461,71</b>

(Euros)	2019	2018
Saldo inicial	1.034.527,99	1.034.527,99
Dotaciones netas	53.592,95	
<b>Saldo final</b>	<b>1.088.120,94</b>	<b>1.034.527,99</b>

Durante el ejercicio 2019 se han dotado deterioros por insolvencias de aquellos clientes que han superado más de seis meses de antigüedad a 31 de diciembre. En 2018 no se habían dotado deterioros por insolvencias. 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 de 2019 y 2018 es la siguiente:

Los derivados y otros se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	2019	2018
Otros pasivos financieros	44.467,67	876.224,33
Acreeedores	1.304.929,73	958.807,84
Acreeedores, empresas del grupo	1.789.850,37	1.959.608,93
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	4.364,46	1.118,47
Pasivos por impuestos corrientes		181,37
Otras deudas con las Administraciones Públicas	112.887,36	277.711,33
Anticipos de Clientes	2.883.498,24	1.887.567,09
	<b>6.139.997,83</b>	<b>5.961.219,36</b>

El principal proveedor de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el Ayuntamiento de Boadilla del Monte por los convenios interadministrativos celebrados en ejercicio 2014 y anteriores por cesión de terrenos (Nota 23). Los acreedores 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 de 2019 y 2018 es el siguiente:

**Ejercicio 2019:**

<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>Saldo al</b>	<b>Trasposos a</b>	<b>Disposición(+)/</b>	<b>Saldo al</b>	<b>Fecha de</b>
<b>Largo plazo</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>corto plazo</b>	<b>Cancelación (-)</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Vto.</b>
<b>(Euros)</b>					
VPPAJYM c/Opción C/ Jacinto Benavente, 1	245.137,90	-14.212,70	-105.367,02	125.558,18	28/06/2029
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1 (Arrendamiento)	647.755,37	-65.850,89		581.904,48	28/06/2029
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	653.322,04	-22.606,38		630.715,66	30/12/2033
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	121.349,62	-7.245,49		114.104,13	31/04/2040
Promoción RM 9.2 Valenoso, Reyes Católicos 7	841.713,89		3.949.194,37	4.790.908,26	31/12/2049
Promoción RM 9.3 Valenoso, Reyes Católicos 9	0,00	0,00	0,00	0,00	30/04/2042
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	501.199,52	-70.760,01		430.439,51	25/06/2026
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 34 Bis	78.073,92	-78.073,92		0,00	23/11/2020
<b>Total</b>	<b>3.088.552,26</b>	<b>-258.749,39</b>	<b>3.843.827,35</b>	<b>6.673.630,22</b>	

**Ejercicio 2018:**

<b>Deudas con entidades de crédito</b>	<b>Saldo al</b>	<b>Saldo al</b>	<b>Fecha de</b>
<b>Largo plazo</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>Vto.</b>
<b>(Euros)</b>			
VPPAJYM c/Opción C/ Jacinto Benavente, 1	286.538,53	245.137,90	28/06/2029
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1 (Arrendamiento)	777.406,96	647.755,37	28/06/2029
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	695.416,86	653.322,04	30/12/2033
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	129.199,84	121.349,62	31/04/2040
Promoción RM 9.2 Valenoso, Reyes Católicos 7	1.000,00	841.713,89	31/12/2049
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	615.466,c	501.199,52	25/06/2026
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 34 Bis	312.054,30	78.073,92	23/11/2020
<b>Total</b>	<b>2.817.083,12</b>	<b>3.088.552,26</b>	

Los tipos de interés son los siguientes:

<b>Tipos de interés</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>(en tantos por ciento)</b>		
VPPA c/Opción C/Jacinto Benavente, 1	1,89340%	1,89340%
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	1,89340%	1,89340%
Paseo de Saint Cloud, 1	1,86/3,27%	1,92%
Julio Fuentes, 11	0,641%	0,76%
Locales Comerciales Isabel de Farnesio 34 Bis	0,8384%	1,543%
Locales Comerciales Isabel de Farnesio 2 Bis	3,30%	3,18%
VPP Reyes Catolicos,5 Sector Sur 11 "Valenoso"	1,8951%	2,96%
VPP Reyes Católicos,7 Sector Sur 11 "Valenoso"	1,75%	1,92%

Los préstamos a corto plazo cuyo vencimiento es inferior a un año, con los movimientos habidos en 2019 y 2018 son los siguientes:

**Ejercicio 2019:**

Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Capital Pendiente 31/12/2018	Traspaso a corto plazo (+)	Disposición(+) /Amortización disminución(-)	Capital Pendiente 31/12/2019
VPPAJYM c/Opción C/ Jacinto Benavente, 1	22.036,50	14.212,70	-22.067,92	14.181,28
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1 (Arrendamiento)	63.603,84	65.850,89	-63.731,06	65.723,67
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	22.122,75	22.606,38	-22.115,43	22.613,70
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	7.380,00	7.245,49	-7.380,00	7.327,27
Promoción Enrique Calabia, 8	309.900,03	0,00	-15.869,00	294.031,03
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	67.456,56	70.760,01	-67.996,52	70.220,05
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 34 Bis	203.450,40	78.073,92	-5.645,91	113.420,61
<b>Total</b>	<b>695.950,08</b>	<b>258.749,39</b>	<b>-204.805,84</b>	<b>587.517,61</b>

**Ejercicio 2018:**

Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Capital Pendiente 31/12/2017	Capital Pendiente 31/12/2018
VPPAc/Opción C/Jacinto Benavente 1	10.095,26	22.036,50
VPPAJYM C/Jacinto Benavente, 1	63.502,07	63.603,84
Vivienda C/ Julio Fuentes, 1	-67,69	7.380,00
Vivienda C/ Saint Cloud, 1	13.946,94	22.122,75
Promoción Enrique Calabia	0	309.900,03
Locales Isabel Farnesio, 2 Bis	56.958,33	67.456,56
Locales Isabel Farnesio, 34 Bis	5.942,31	203.450,40
<b>Total</b>	<b>150.377,22</b>	<b>695.950,08</b>

Los vencimientos aproximados y estimados para el capital de los préstamos de las viviendas y locales en venta y arrendamiento para los próximos 10 años es el siguiente:

(Euros)	Vencimientos previstos deuda en 10 años										
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	> 10 años
VPPAJYM c/Opción C/ Jacinto Benavente, 1	14.181,27 €	14.620,70 €	15.070,39 €	15.530,09 €	16.001,26 €	16.482,36 €	16.522,97 €	17.739,01 €	14.219,85 €	- €	- €
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1 (Arrendamiento)	65.723,69 €	67.760,25 €	69.844,39 €	71.974,88 €	74.158,54 €	76.388,20 €	76.576,42 €	82.212,20 €	65.902,50 €	- €	- €
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	22.613,71 €	23.148,43 €	23.696,86 €	24.259,36 €	24.836,34 €	25.428,18 €	25.478,18 €	26.658,13 €	27.297,11 €	27.952,69 €	401.403,32 €
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	7.327,27 €	7.374,38 €	7.421,78 €	7.469,50 €	7.517,52 €	7.565,85 €	7.569,89 €	7.663,44 €	7.712,71 €	7.762,29 €	82.498,48 €
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	70.220,02 €	72.572,66 €	75.004,11 €	77.517,03 €	80.114,14 €	82.798,26 €	42.433,66 €	- €	- €	- €	- €
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 34 Bis	102.129,41 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
<b>Total</b>	<b>282.195,37 €</b>	<b>185.476,42 €</b>	<b>191.037,54 €</b>	<b>196.750,86 €</b>	<b>202.627,80 €</b>	<b>208.662,84 €</b>	<b>168.581,12 €</b>	<b>134.272,79 €</b>	<b>115.132,17 €</b>	<b>35.714,98 €</b>	<b>483.901,80 €</b>

#### 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)	2019
<b>2018</b>	
- Aval presentado a Consejería de Transporte de la C.M. (1) 6.000,00	6.000,00
- Aval presentado en el Ayuntamiento de Boadilla del Monte (2)	356.932,28

- (1) Aval concedido por Bankia 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.
- (2) Aval concedido por Banco de Santander a favor del Ayuntamiento de Boadilla del Monte para responder por importe de 199.828,95 € como fianza de gestión de residuos y por importe de 157.103,33 € por conservación de espacios públicos en la promoción de la parcela RM 9.3, calle Reyes Católicos, 7 "Valenoso".

#### Otra información

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 y 2018 el capital social de la Sociedad estaba completamente suscrito y desembolsado, está compuesto por 1.303 (1.303 en año 2018) acciones nominativas de 6.011 € (6.011 € en 2018) 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 reestablecer 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 de 2019 y 2018 es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
<b>Promociones Terminadas</b>		
Plazas Garaje no vinculadas F. Alonso,1	21.489,14	21.489,14
Viviendas, trasteros y garajes Paseo Saint Cloud, 1	1.294.263,16	1.294.263,16
Promoción Julio Fuentes 11	930.954,08	930.954,08
Promoción Reyes Católicos, 5 "Valenoso"	52.852,18	52.852,18
Promoción Enrique Calabia, 8	696.514,97	
<b>Suma promociones terminadas</b>	<b>2.996.073,53</b>	<b>2.299.558,86</b>
(-) Correcciones valorativas por deterioro	-780.390,87	-704.480,84
<b>Total productos comerciales terminadas netas</b>	<b>2.215.682,66</b>	<b>1.595.078,02</b>
<b>Promociones en curso</b>		
Glorieta urbana	25.492,63	25.492,63
Promoción 115 viviendas en RM 9.2 (Reyes Católicos, 7)	10.836.859,32	5.540.880,62
Promoción 115 viviendas en RM 9.3 (Reyes Católicos, 9)	3.586.690,90	2.977.037,42
Remodelación espacios urbanos	0	33272,18
Edificio c/ Enrique Calabia	0	776.867,84
<b>Suma de productos en curso</b>	<b>14.449.042,85</b>	<b>9.353.550,69</b>
(-) Correcciones valorativas por deterioro	0	-112.590,33
<b>Total productos comerciales en curso netos</b>	<b>14.449.042,85</b>	<b>9.240.960,36</b>
- Anticipos de proveedores	30.648,21	43.064,80
<b>Total anticipos de proveedores</b>	<b>43.064,05</b>	<b>43.064,80</b>

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 y RM 9.3 (Promoción Valenoso). La promoción de la calle Enrique Calabia, 8 ha sido finalizada en 2019 y entregada a los compradores de 10 VPPL entre diciembre de 2018 y enero de 2019.

En el ejercicio 2019 se han capitalizado certificaciones de obra de la edificación, honorarios de profesionales (arquitectos, empresas de control técnico, impuestos, tasadores, notarios, registro de la propiedad y otros profesionales), intereses por gastos financieros y otros gastos directos e impuestos.

En el ejercicio 2018 se habían activado gastos en la promoción sita en Avenida Reyes Católicos, 7 (RM 9.2) certificaciones de obras y honorarios profesionales, así como la promoción en la calle Enrique Calabia, 8. No se capitalizaron gastos por intereses financieros.

La variación de existencias de las promociones terminadas en 2019 ha sido la siguiente:

(En euros) Denominación	Variación de existencias			Saldo final 31/12/2019
	Saldo Inicial 01/01/2019	Aumentos	Disminuciones	
Plazas de Garaje no vinculadas Francisco Alonso, 1	21.489,14			21.489,14
Viviendas, trasteros y garajes Paseo Saint Cloud, 1	1.294.263,46			1.294.263,46
Promoción Julio Fuentes, 11	930.954,08			930.954,08
Promoción RM 9.1 Reyes Católicos, 5 "Valenoso"	52.852,18			52.852,18
Promoción C/ Enrique Calabia, 8	0	1.386.651,33	-690.136,36	696.514,97
<b>Total Existencias comerciales</b>	<b>2.299.558,86</b>	<b>1.386.651,33</b>	<b>-690.136,36</b>	<b>2.996.073,83</b>

Deterioros del ejercicio 2019:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2019	Dotaciones	Retiros	Saldo final 31/12/2019
Deterioro Julio Fuentes, 11	-351.670,36			-351.670,36
Deterioro Paseo de Saint Cloud, 1	-352.810,48			-352.810,48
Promoción C/ Enrique Calabia, 8	0,00	-75.910,03		-75.910,03
<b>Total deterioros existencias comerciales</b>	<b>-704.480,84</b>	<b>-75.910,03</b>	<b>0,00</b>	<b>-780.390,87</b>

La variación de existencias de promociones en curso en 2019:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2019	Aumentos	Disminuciones	Saldo Final 31/12/2019
Promoción 95 viviendas en RM 9.2 "Valenoso"	5.540.880,62	5.295.978,70	0,00	10.836.859,32
Promoción 95 viviendas en RM 9.3 "Valenoso"	2.977.037,42	609.653,48		3.586.690,90
Promoción C/ Enrique Calabia, 8	776.867,84	609.783,49	-1.386.651,33	0,00
Remodelación espacios urbanos	33.272,18	26.731,72	-60.003,90	0,00
Glorieta Urbana	25.492,63			25.492,63
<b>Total Existencias en curso</b>	<b>9.353.550,69</b>	<b>6.542.147,39</b>	<b>-1.446.655,23</b>	<b>14.449.042,85</b>

Deterioros de productos en curso del ejercicio 2019 (euros):

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2019	Dotaciones	Retiros	Saldo final 31/12/2019
Deterioro del Edificio Enrique Calabia, 8	-112.590,33		112.590,33	0,00
	<b>-112.590,33</b>		<b>112.590,33</b>	<b>0,00</b>

Valor neto contable:

(Euros)	2019	2018
Comerciales	2.215.682,96	1.595.078,02
Productos en curso	14.449.042,85	9.240.960,36
Anticipos a proveedores	30.648,21	43.064,80

**16.695.374,02    10.879.103,18**

La variación de existencias de las promociones terminadas en 2018 fue 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	1.294.263,46			1.294.263,46
Promoción Julio Fuentes, 11	930.954,08			930.954,08
Promoción Reyes Católicos, 5 Sector Sur-11 Valenoso	52.852,18			52.852,18
<b>Total Existencias comerciales</b>	<b>2.299.558,86</b>			<b>2.299.558,86</b>

Deterioros del ejercicio 2018 (euros)

Denominación	Saldo Inicial			Saldo 31/12/2018
	01/01/2018	Dotaciones	Retiros	
Deterioro Julio Fuentes, 11	-351.670,36			-351.670,36
Deterioro Paseo de Saint Cloud, 1	-352.810,48			-352.810,48
	<b>-704.480,84</b>			<b>-704.480,84</b>

La variación de existencias de promociones en curso en 2018 (en euros)

Denominación	Saldo Inicial 01/01/2018	Variación de existencias en curso		Saldo Final 31/12/2018
		Aumentos	Disminuciones	
Promoción 95 viviendas en RM 9.2 "Valenoso"	3.072.527,01	2.468.353,61		5.540.880,62
Promoción 115 viviendas en RM 9.3 "Valenoso"	2.966.148,63	10.888,79		2.977.037,42
Enrique Calabia	404.960,24	371.907,60		776.867,84
Obras Cortijo Sur		730.799,48	730.799,48	0,00
Remodelación espacios urbanos	0,00	33.272,18		33.272,18
Glorieta Urbana	6.250,00	19.242,63		25.492,63
<b>Total Existencias en curso</b>	<b>6.449.885,88</b>	<b>3.634.464,29</b>	<b>730.799,48</b>	<b>9.353.550,69</b>

Deterioros de productos en curso del ejercicio 2018 (euros)

Denominación	Saldo Inicial			Saldo 31/12/2018
	01/01/2018	Dotaciones	Retiros	
Deterioro del Edificio Enrique Calabia	-112.590,33			112.590,33
	<b>-112.590,33</b>			<b>-112.590,33</b>

Valor neto contable:

(Euros)	2018	2017
Comerciales	1.595.078,02	1.595.078,02
Productos en curso	9.240.960,36	6.337.295,55

Anticipos a proveedores	43.064,80	34.911,55
	<b>10.879.103,18</b>	<b>7.967.285,12</b>

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

(Euros)	2019	2018
(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
<b>Total</b>	<b>58.940,68</b>	<b>58.940,68</b>

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

(Euros)	2019	2018
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 RM 9.1 C/ Reyes Católicos, 7 "Valenoso" Garajes	52.191,71	52.191,71
C/ Enrique Calabia, 8 Viviendas	168.802,77	
<b>Total</b>	<b>1.319.140,84</b>	<b>1.150.338,07</b>

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

(Euros)	2019	2018
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	0	336.059,67
<b>Total</b>	<b>5.342.038,16</b>	<b>5.678.097,83</b>

Los intereses capitalizados en el ejercicio 2019 son por importe de 56.748,22 €. El importe aproximado de los intereses capitalizados a las existencias en los ejercicios 2018 y anteriores, es el siguiente:

(Euros)	2019	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%)	-	54.864,66
Promoción en parcela RM 9.1 "Valenoso" (0,98%)	-	983,48
Promoción C/ Enrique Calabia, 8	12.060,98	
Promoción en RM 9.2 "Valenoso" c/ Reyes Católicos, 7	44.687,24	3,05
<b>Total</b>	<b>56.748,22</b>	<b>120.530,72</b>

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 2019 y 2018 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 2019 y 2018 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)	2019	2018
Hacienda Pública, Deudora (IVA e Pago a cuenta I. Sociedades)	107.171,09	104.701,39
<b>Total</b>	<b>107.171,09</b>	<b>104.701,39</b>
Pasivos por impuesto diferido	-21.979,66	-22.477,57
Hacienda Pública Acreedora	-92.171,00	-262.130,77
Seguridad Social	-20.716,36	-15.580,56
	<b>-134.867,02</b>	<b>-300.188,90</b>

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:

Ejercicio 2019

En euros	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	301.928,86						301.928,86
Impuesto sobre sociedades							0,00
Diferencias permanentes		180,38					180,38
Diferencias temporales:							0,00
_ con origen en el ejercicio							0,00
_ con origen en ejercicios anteriores							0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		-302.109,24					-302.109,24
Base imponible (resultado fiscal)	0,00						0,00



Ejercicio 2018:

En euros	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	256.962,94						255.962,94
Impuesto sobre sociedades							0,00
Diferencias permanentes	192,12						192,12
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		-256.155,06					-256.155,06
Base imponible (resultado fiscal)	0,00						0,00

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)	2019		2018	
	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	301.928,86		256.155,06	
Carga impositiva teórica (tipo impositivo 25% Bonificado 99%)	180,38		-192,12	
Gastos no deducibles				
<b>Gasto / (ingreso) impositivo efectivo</b>	<b>302.109,24</b>		<b>255.962,94</b>	

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

(Euros)	2019		2018	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputado al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputado al patrimonio neto
Impuesto corriente	-180,38		192,12	
Variación de impuestos diferidos				
Por bases imponibles negativas				
Por subvenciones donaciones y legados				
Por otras partidas temporarias				
<b>Total</b>	<b>-180,38</b>		<b>192,12</b>	

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

(Euros)	2019	2018
Impuesto corriente		
Retenciones	0,99	10,75
Pagos a cuenta		
<b>Impuesto sobre Sociedades a devolver</b>	<b>0,99</b>	<b>10,75</b>

### 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 2019:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
<b>Ejercicio 2019</b>				
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables (Nota 19)	22.477,57		497,91	21.979,66
	22.477,57		497,91	21.979,66

En el ejercicio 2018:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
<b>Ejercicio 2018</b>				
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables (Nota 19)	22.477,57			22.477,57
	22.477,57			22.477,57

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	2019	2018
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	-875.278,31	-1.131.433,37
<b>TOTAL</b>	<b>-14.157.620,56</b>	<b>-14.413.775,62</b>

## 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)	2019	2018
Segmentación por categorías de actividades		
Promoción y venta	950.884,64	580.587,15

Servicios	1.350.116,89	1.246.401,14
	<b>2.301.001,53</b>	<b>1.826.988,29</b>
Segmentación por mercados geográficos		
España	2.301.001,53	1.826.988,29

#### 14.2 Aprovisionamientos:

(Euros)	2019	2018
Consumo de mercaderías		
Compras, netas de devoluciones y descuentos, de las cuales:	-6.578.772,33	-3.097.570,81
- Nacionales	-6.578.772,33	-3.097.570,81

#### 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	2019	2018
- Seguridad Social a cargo de la empresa	-149.999,64	-120.637,36
- Otros gastos sociales (formación y vestuario)	-1.840,83	
<b>Total</b>	<b>-151.840,47</b>	<b>-120.637,36</b>

#### 14.4 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Reparaciones y conservación	-92.005,44	-148.551,79
Servicios profesionales independientes	-129.540,44	-190.800,13
Transportes y correos	-2.558,70	-2.467,54
Primas de seguros	-45.575,34	-55.468,11
Servicios bancarios	-50.114,23	-16.693,30
Publicidad y propaganda	-19.131,34	-75.782,98
Suministros	-74.503,52	-52.238,80
Otros servicios	-281.867,61	-241.385,34
	<b>-695.296,62</b>	<b>783.387,99</b>

#### 14.5 Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Inmovilizado material (Nota 5)	-113.527,07	-144.020,95
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	-103.863,59	-103.353,43
Inmovilizado intangible (Nota 7)	-200,00	-2.400,00
<b>Total</b>	<b>-217.590,66</b>	<b>-249.774,38</b>

#### 14.6 Correcciones valorativas por deterioro

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

(Euros)	2019	2018
Activos corrientes		
Existencias comerciales (Nota 11)	112.590,33	
Existencias en curso (Nota 11)	-75.910,03	
Activos no corrientes		
Inversiones inmobiliarias, (Nota 6)	107.254,71	
<b>Total</b>	<b>143.935,01</b>	

#### 14.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Intereses a terceros		
Otros ingresos financieros	16,54	188,42
<b>Total</b>	<b>16,54</b>	<b>188,42</b>

#### 14.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2019	2018
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 9)	108.855,44	57.567,55
<b>Total</b>	<b>108.855,44</b>	<b>57.567,55</b>

### 15.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Sociedad no ha dotado provisiones a corto plazo por contingencias.

La Sociedad ha disminuido las provisiones a largo plazo para responsabilidades con proveedores. El movimiento que presenta la cuenta de provisiones es el siguiente:

En el ejercicio 2019:

<b>Denominación</b> <b>(en euros)</b>	<b>Saldo Inicial</b> <b>31/12/2018</b>	<b>Disminuciones</b> <b>(-)</b>	<b>Aumentos(+)</b>	<b>Saldo Final</b> <b>31/12/2019</b>
Provisión para impuestos	85.440,02	-85.440,02		0,00
Provisión para otras responsabilidades	450.302,14	-197.645,10		252.657,04
Provisión para derribo	79.071,25	-79.071,25		0,00
<b>Total</b>	<b>614.813,41</b>	<b>-362.156,37</b>		<b>252.657,04</b>

En el ejercicio 2018:

<b>Denominación</b> <b>(en euros)</b>	<b>Saldo Inicial</b> <b>31/12/2017</b>	<b>Disminuciones</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Saldo Final</b> <b>31/12/2018</b>
Provisión para impuestos	187.540,02	102.100,00		87.440,02
Provisión para otras responsabilidades	913.892,37	463.590,23		450.302,14
Provisión para derribo	79.071,25			79.071,25
<b>Total</b>	<b>1.180.503,64</b>	<b>565.690,23</b>		<b>614.813,41</b>

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 2019 y 2018 no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo con 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 2019 ni en 2018.

## **18.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS PATRIMONIO.**

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 2019:

<b>Subvenciones donaciones y legados</b>		<b>Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>Imputación a Ingresos y gastos patrimoniales</b>	
<b>(Euros)</b>	<b>2018</b>			<b>2019</b>
48 VPPA	154.172,00	-12.483,98	31,21	141.719,23
Subvención VPJYM CM	178.068,21	-15.096,05	37,74	163.009,90
80 viviendas promoción local	774.856,84	-4.485,66	11,21	770.382,39
Parcela RM 9.1	28.038,94			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	-167.100,00	417,75	169.062,17
<b>Suma</b>	<b>6.812.918,57</b>	<b>-199.165,69</b>	<b>497,91</b>	<b>6.614.250,79</b>

## Ejercicio 2018:

<b>Subvenciones donaciones y legados</b>		<b>Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>Imputación a Ingresos y gastos patrimoniales</b>	
<b>(Euros)</b>	<b>2017</b>			<b>2018</b>
48 VPPA	159.373,52	-5.201,52		154.172,00
Subvención VPJYM CM	184.753,04	-6.684,83		178.068,21
80 viviendas promoción local	779.342,50	-4.485,66		774.856,84
Parcela RM 9.1	28.038,94			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
<b>Suma</b>	<b>6.829.290,58</b>	<b>-16.372,01</b>		<b>6.812.918,57</b>

## 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 2019 y 2018 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 2019 y 2018 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 2018 y 2019 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 2018 y 2019 se incluyen las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad.

19.5 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 2019 se realiza en proporción al importe de las ventas de la promoción. La imputación a ingresos y gastos patrimoniales se realiza por las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad.

Las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio 2019 y 2018 son las siguientes:

<b>(Euros)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Subvenciones a la explotación por subsidiación de intereses de la Comunidad de Madrid de Inversiones inmobiliarias (promoción 48 VPP C/ Jacinto Benavente, 1	43.815,69	44.975,16
<b>Total</b>	<b>43.815,69</b>	<b>44.975,16</b>

## **20.- COMBINACIONES DE NEGOCIOS**

Durante los ejercicios 2019 y 2018, no se han efectuado combinaciones de negocio.

## **21.- NEGOCIOS CONJUNTOS**

La Sociedad no lleva a cabo negocios conjuntos ni en 2019 ni en 2018.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.- 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)	2019	2018
Ayuntamiento de Boadilla, Deudor (Nota 9)	884.744,63	1.484.139,70
Ayuntamiento de Boadilla, Acreedor (Nota 9)	-1.789.850,37	-1.959.608,93

El saldo de la cuenta por cobrar al Accionista Único a 31 de diciembre de 2018 era de 884.744,63 € (1.484.139,70 euros en 2018) por los convenios que a continuación se detallan:

Durante los años 2019 y 2018 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.
- Gestión de la zona de estacionamiento regulado de Boadilla del Monte.
- 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.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 32.2 apartado b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, los porcentajes de actividad EMSV, como destinatario de los encargos del Ayuntamiento sobre el volumen global de negocios, ha sido del 41,03% en 2019 (22,31 % en 2018).

### Administradores y Alta Dirección:

Durante los años 2019 y 2018, los miembros del Consejo de Administración no han devengado remuneraciones como empleados.

El personal de Alta Dirección que percibe remuneraciones ha percibido durante el año 2019 la cantidad de 54.095,65 € (57.362,59 euros en 2018) en conceptos salariales.

Las remuneraciones han sido las siguientes:

Ejercicio 2019 por un importe de 78.579,10 euros.

Ejercicio 2018 por un importe de 102.607,26 euros.



### **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 2019 y 2018 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.

### **24.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. Las circunstancias extraordinarias que concurren constituyen, sin duda, una crisis sanitaria sin precedentes y de enorme magnitud tanto por el muy elevado número de ciudadanos afectados como por el extraordinario riesgo para sus derechos.

En este marco, el Gobierno de España ha aprobado el Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se decreta el estado de alarma para la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. En el mencionado decreto se dictan diversas medidas, con el fin proteger la salud y seguridad de los ciudadanos, contener la progresión de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública. Entre otras medidas temporales de carácter extraordinario para hacer frente a esta situación, grave y excepcional, se limita la libre circulación de las personas en todo el territorio nacional.

Esta situación extraordinaria paraliza la actividad ordinaria de la empresa, y se produce incertidumbre por el impacto socio-económico y repercusiones que pudieran derivarse de dicha situación.

Así mismo, como hechos posteriores al cierre del ejercicio 2019, se han finalizado de construcción en la promoción de 95 VPPB en la parcela RM 9.2 "Valenoso", actual calle Reyes Católicos, 7 de Boadilla del Monte, se ha solicitado la calificación definitiva de Comunidad de Madrid e iniciado los trámites administrativos para la entrega de las viviendas en venta.

### **25.- OTRA INFORMACIÓN**

#### **25.1 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:

2019		2018	
Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
9	7	9	7

La plantilla media por categoría es la siguiente:

Ejercicio 2019:

Categoría	Media	Hombres	Mujeres
Director-Gerente	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 2018:

Categoría	Media	Hombres	Mujeres
Director-Gerente	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

## 25.2 Honorarios de auditoría

La Sociedad audita sus cuentas y los honorarios de auditoría ascienden a la cantidad de 9.700 euros en el año 2019 y 9.700,00 euros en el año 2018, más gastos en que han incurrido y los tributos correspondientes.

25.3 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		2019		Trimestre:		1T / 2019	
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	15,16	5,50	245	759.685,26 €	14	76.859,29	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible			-	-	-	-	
Sin desgregar				-		-	
<b>Total</b>			<b>245</b>	<b>759.685,26 €</b>	<b>14</b>	<b>76.859,29</b>	
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 desgregar	-	-					
<b>Total</b>	-	-					
Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPPPE) (días)	Pendientes pago al final del trimestre				
			Dentro periodo legal pago al final del		Fuera periodo legal pago al final de		
			Número de operaciones	Importe Total	Número de operaciones	Importe Total	
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	15,53	0,27	15,00	667.500,53 €	7,00	26132,98	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	0	- €	0	-	
Sin desgregar	0	0	0	- €	0	-	
<b>Total</b>	<b>15,53</b>	<b>0,27</b>	<b>15,00</b>	<b>667.500,53 €</b>	<b>7,00</b>	<b>26.132,98</b>	

Informe correspondiente al Ejercicio		2019		Trimestre:		2T / 2019	
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	8,95	13,06	244	1.538.146,76 €	9	242.115,28 €	
Adquisiciones de Inmovilizado material e Intangible			-	-	-	-	
Sin disgregar							
<b>Total</b>			<b>244</b>	<b>1.538.146,76 €</b>	<b>9</b>	<b>242.115,28 €</b>	
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	-	-					
<b>Total</b>	-	-					
Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPE) (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	5,44	0,00	14,00	9.489,42 €	0,00	0,00	
Adquisiciones de Inmovilizado material e Intangible	0	0	0	- €	0	- €	
Sin disgregar	0	0	0	- €	0	- €	
<b>Total</b>	<b>5,44</b>	<b>0,00</b>	<b>14,00</b>	<b>9.489,42 €</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

Informe correspondiente al Ejercicio		2019		Trimestre:		3T / 2019	
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	28,15	7,94	243	1.125.502,80 €	11	564.929,38 €	
Adquisiciones de Inmovilizado material e Intangible			-	-	-	-	
Sin disgregar							
<b>Total</b>			<b>243</b>	<b>1.125.502,80 €</b>	<b>11</b>	<b>564.929,38 €</b>	
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	-	-					
<b>Total</b>	-	-					
Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPE) (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	4,50	0,00	28,00	416.191,08 €	0,00	0,00	
Adquisiciones de Inmovilizado material e Intangible	0	0	0	- €	0	- €	
Sin disgregar	0	0	0	- €	0	- €	
<b>Total</b>	<b>4,50</b>	<b>0,00</b>	<b>28,00</b>	<b>416.191,08 €</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	

Informe correspondiente al Ejercicio		2019		Trimestre:		4T / 2019	
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	22,81	2,07	278,00	964.428,92 €	5	3.721,21 €	
Adquisiciones de Inmovilizado material e intangible			-		-		
Sin desgregar			-		-		
<b>Total</b>	<b>22,81</b>	<b>2,07</b>	<b>278</b>	<b>964.428,92 €</b>	<b>5</b>	<b>3.721,21 €</b>	
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 desgregar	-	-					
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>					
Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPPPE) (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	67,79	0,59	21,00	18.666,51 €	4,00	240.428,00 €	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	0	- €	0	- €	
Sin desgregar	0	0	0	- €	0	- €	
<b>Total</b>	<b>67,79</b>	<b>0,59</b>	<b>21,00</b>	<b>18.666,51 €</b>	<b>4,00</b>	<b>240.428,00 €</b>	

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 periodo de pago es superior a los 60 días vigentes.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no existía saldo pendiente de pago que acumulaba un aplazamiento superior al permitido por Ley sin incluir el Ayuntamiento.

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

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, 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, 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 2019, 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 2019 han sido las siguientes:

- a) Finalización de obras de la construcción del edificio en la calle Enrique Calabia, nº 8 de Boadilla del Monte, de 10 viviendas con protección pública, en régimen de venta (VPPL).
- b) Gestión y obtención de Calificación Definitiva de la Comunidad de Madrid de las 10 viviendas de protección pública, en el edificio de la calle Enrique Calabia, 8, así como Licencia de Primera Ocupación del Ayuntamiento de Boadilla del Monte. La entrega de llaves a los compradores se ha realizado entre diciembre de 2019 y enero de 2020.
- c) Construcción de la promoción de 95 viviendas VPPB, trasteros y garajes, en calle Reyes Católicos, 7, parcela RM 9.2, del Sector Sur 11 "Valenoso" del PGOU de Boadilla del Monte, propiedad de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U. (Madrid). La construcción de las viviendas se han finalizadas a primero del año 2020, habiendo obtenido el Certificado Final de Obra, se ha solicitado la Calificación Definitiva de la Comunidad de Madrid de las 95 VPPB, así como se están realizando las gestiones para la obtención de la Licencia de Primera Ocupación.
- d) Inicio de las obras de construcción de 95 viviendas VPPB, trasteros y garajes, en calle Reyes Católicos, 9, parcela RM 9.3, del Sector Sur 11 "Valenoso" del PGOU de Boadilla del Monte, propiedad de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U. (Madrid).
- e) Ejecución de obras de soterramiento de tendido eléctrico y puesta en marcha de rotonda en la carretera M501.
- f) Finalización de las obras en espacios urbanos en la Carretera Majadahonda.

Las Encomiendas de gestión al Ayuntamiento de Boadilla del Monte que se están realizando son los siguientes:

- a) Encomienda de gestión por el 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-31 "Cortijo Sur" (anterior Sector Sur 6.1 "Cortijo Sur"). El Ayuntamiento acordó la 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. Se han ejecutado las siguientes partidas:
1. Pavimentación y señalización
  2. Red abastecimiento de agua
  3. Red de alumbrado público
  4. Jardinería y red de riego

En el ejercicio 2020 está previsto la fase del proyecto urbanización del Sector AH-31 que afecta a la restauración de los arroyos del Prado Chico y Prado Grande en el entorno del Sector AH-31 (antiguo Sector 6.1 Cortijo Sur) con la retirada de las tierras en las zonas delimitadas como Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre, con la estabilización de taludes y la naturalización del cauce.

- b) Encomienda de Estacionamiento Limitado en determinadas áreas de la Ordenanza de Regulación del Aparcamiento o Zona Azul de aparcamiento, con los servicios:
- c) Mantenimiento y conservación de parquímetros y señalización de la Zona de Estacionamiento Regulado. 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.
- d) Servicio de aparcamiento público en la Plaza de la Concordia, o calle Radio Peninsular para abonados y en rotación de vehículos.
- e) Mantenimiento y gestión de la Red de Suministro de Agua en la Urbanización "El Olivar de Mirabal" con la aducción, distribución y suministro de agua en abastecimiento de agua a dicha urbanización.
- f) Dirección de obra del Proyecto de Ejecución de la rehabilitación del edificio municipal destinado a Casa de la Cultura, sito en c/ de los Mártires, nº 1 de Boadilla del Monte.

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 del Plan de Dinamización del Comercio y locales arrendados al Ayuntamiento de Boadilla del Monte para prestación de servicios locales, así como el edificio dotacional arrendado como Biblioteca Municipal en Avda. Isabel de Farnesio, 33.
- d) Oficina de Atención de la Bolsa de Alquiler de Viviendas en Boadilla del Monte, "Plan Alquila" de la Comunidad de Madrid.
- e) 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.

Los administradores informan de los siguientes aspectos relevantes, así como hechos posteriores al cierre del ejercicio:

La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. Las circunstancias extraordinarias que concurren constituyen, sin duda, una crisis sanitaria sin precedentes y de enorme magnitud tanto por el muy elevado número de ciudadanos afectados como por el extraordinario riesgo para sus derechos.

En este marco, el Gobierno de España ha aprobado el Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se decreta el estado de alarma para la gestión de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. En el mencionado decreto se dictan diversas medidas, con el fin proteger la salud y seguridad de los ciudadanos, contener la progresión de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública. Entre otras medidas temporales de carácter extraordinario para hacer frente a esta situación, grave y excepcional, se limita la libre circulación de las personas en todo el territorio nacional.

Esta situación extraordinaria paraliza la actividad ordinaria de la empresa, y el desplazamiento de los trabajadores y contratistas, por un periodo inicial de quince días. Los trabajadores continúan su actividad de forma telemática, y disponen del servidor de datos y los equipos informático. No obstante, este acontecimiento produce un retraso en los proyectos de ejecución de obras en construcción, así como incertidumbre por el impacto socio-económico y repercusiones que pudieran derivarse de dicha situación.

Los tipos de interés de los préstamos hipotecarios están sujetos a las variaciones que experimente el mercado financiero, al estar referenciados al Euríbor 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 y locales. No se conoce la evolución del tipo de interés para el ejercicio 2020 y se desconoce su evolución con la volatilidad de los mercados actuales. No se han previsto garantías en las de coberturas del riesgo.

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 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.

La EMSV procedió en ejercicios anteriores a la reclamación de cantidad, mediante procedimientos monitorios, contra deudores por impagos de saldos a favor de la Sociedad en la Urbanización del Olivar de Mirabal. No obstante la mayoría de las demandas se habían admitido a trámite y suspendidos por prejudicialidad Contencioso Administrativo al haber iniciado la Asociación de Vecino de El Olivar de Mirabal un Procedimiento Contencioso Administrativo contra la EMSV y el Ayuntamiento de Boadilla del Monte contra las tarifas de consumo de agua del año 2010.

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.

Para el ejercicio 2020 están previstos gastos en materia de investigación y desarrollo tendentes a la incorporación de nuevos 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.

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



El Consejo de Administración de la Sociedad "Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U." 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, la 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 2019, fueron formulados por el Consejo de Administración ordinario con fecha 3 de abril de 2020.

Presidente  
D. Fco. Javier González Menéndez

Vicepresidente  
D. Jesús Egea Pascual

Vocal Consejera  
Dña. Sara de la Varga González

Vocal Consejera  
Dña. Mª del Mar Paños de Arriba

Vocal Consejero  
D. Purificación Pizarro Cabrera

Vocal Consejero  
D. José Miguel García Rodríguez

Vocal Consejero  
D. Alejandro Corral Álvarez

Vocal Consejero  
D. Diego Vivas Núñez

Vocal Consejero  
D. Manuel Mera Madueño

Vocal Consejero  
D. Ernesto Díaz Trincado