

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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
del ejercicio anual terminado  
el 31 de diciembre de 2016**



## CUENTAS ANUALES

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

Período anual terminado  
el 31 de diciembre de 2016

Balance de Situación

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

Estado de Flujos de Efectivo

Memoria

Informe de gestión



Pág. 3	ACTIVO	Notas de Memoria	Importe en euros		PASIVO	Notas de Memoria	Importe en euros	
			2016	2015			2016	2015
	<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>21.741.736,39</b>	<b>20.129.791,99</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>21.861.660,66</b>	<b>20.777.770,42</b>
	<b>I. Inmovilizado intangible</b>	4,7	<b>3.408,16</b>	<b>2.135,75</b>	<b>A.1) Fondos propios</b>		<b>17.675.044,34</b>	<b>16.543.496,42</b>
	5. Aplicaciones informáticas		3.408,16	2.135,75	<b>I. Capital</b>	11	<b>360.607,26</b>	<b>360.607,26</b>
	<b>II. Inmovilizado material</b>	4,5	<b>601.171,94</b>	<b>547.064,14</b>	1. Capital escriturado		360.607,26	360.607,26
	1. Terrenos y construcciones		585.854,61	520.974,08	<b>III. Reservas</b>	11	<b>14.828.262,60</b>	<b>14.828.262,60</b>
	2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		15.317,33	26.090,06	1. Reserva legal		72.121,45	72.121,45
	<b>III. Inversiones Inmobiliarias</b>	4,6	<b>18.646.582,61</b>	<b>19.379.577,89</b>	1. Otras reservas		14.756.141,15	14.756.141,15
	1. Terrenos		3.002.246,67	3.087.577,42	<b>V. Resultado de Ejercicios Anteriores</b>		<b>0,00</b>	<b>-182.461,18</b>
	2. Construcciones		15.644.335,94	16.292.000,47	<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	3	<b>2.486.174,48</b>	<b>1.537.087,74</b>
	<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	4,8	<b>2.490.439,56</b>	<b>200.904,86</b>	<b>VIII. Dividendo a Cuenta</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	1. Instrumentos de patrimonio		75.435,72	94.294,65	<b>A.2) Ajustes por cambios de valor</b>		<b>3.116.728,87</b>	<b>3.118.342,82</b>
	5. Otros activos financieros		2.415.003,84	106.610,21	<b>III. Ingresos a distribuir en varios ejercicios</b>	4,11	<b>3.116.728,87</b>	<b>3.118.342,82</b>
	<b>VI. Activos por Impuesto Diferido</b>	13	<b>134,12</b>	<b>109,35</b>	<b>A.3) Subvenciones donaciones y legados recibidos</b>	4,11	<b>1.069.887,45</b>	<b>1.115.931,18</b>
	1. Activos por Impuesto Diferido		134,12	109,35	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>7.824.642,16</b>	<b>10.548.930,58</b>
	<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>9.122.347,34</b>	<b>13.659.621,26</b>	<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	4,12	<b>345.541,38</b>	<b>347.444,54</b>
	<b>II. Existencias</b>	4,9	<b>786.612,75</b>	<b>5.049.842,23</b>	4. Otras provisiones		345.541,38	347.444,54
	1. Comerciales		127.412,36	2.131.008,00	<b>II. Deudas a largo plazo</b>	4,12	<b>7.466.496,16</b>	<b>10.188.738,45</b>
	3. Productos en curso		0,00	2.492.419,58	2. Deudas con entidades de crédito		7.197.593,02	9.967.884,70
	4. Productos terminados		654.446,39	422.400,64	5. Otros pasivos financieros		268.903,14	220.853,75
	6. Anticipos		4.754,00	4.014,01	<b>V. Pasivos por impuesto diferido</b>	4,12,13	<b>12.604,62</b>	<b>12.747,59</b>
	<b>III. Deudores comerciales y otras deudas a cobrar</b>	4,8	<b>64.239,79</b>	<b>134.144,36</b>	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.177.780,91</b>	<b>2.462.712,25</b>
	1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		16.052,89	8.687,70	<b>III. Deudas a corto plazo</b>	4,12	<b>413.616,59</b>	<b>385.465,29</b>
	2. Clientes empresas del grupo y asociadas	14	0,00	0,00	2. Deudas con entidades de crédito		406.219,56	385.465,29
	3. Deudores varios		15.186,60	0,00	5. Otros pasivos financieros		7.397,03	0,00
	4. Personal		0,00	82,62	<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	4,12	<b>764.164,32</b>	<b>2.077.246,96</b>
	6. Otros créditos con Administraciones Publicas	13	33.000,30	125.374,04	3. Acreedores varios		36.294,52	470.273,44
	<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	4,8	<b>2.166.568,26</b>	<b>7.529.976,91</b>	4. Remuneraciones pendientes de pago		0,00	38.671,05
	3. Valores representativos de deuda		22.287,27	32.852,24	5. Pasivos por Impuesto Corriente		0,00	0,00
	5. Otros activos financieros		2.144.280,99	7.497.124,67	6. Otras deudas con administraciones publicas	13	727.869,80	238.319,24
	<b>VI. Periodificaciones a Corto Plazo</b>		<b>24.471,58</b>	<b>20.694,93</b>	7. Anticipos de clientes		0,00	1.329.983,23
	<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente</b>	4,8,10	<b>6.080.454,96</b>	<b>924.962,83</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>30.864.083,73</b>	<b>33.789.413,25</b>
	1. Tesorería		6.080.454,96	924.962,83				
	<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>30.864.083,73</b>	<b>33.789.413,25</b>				

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

**Cuenta de Pérdidas y Ganancias  
de los ejercicios anuales terminados a  
31 de diciembre de 2015 y 2016  
(Expresadas en Euros)**

<b>PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>Notas</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	4,15,18	<b>9.921.427,60</b>	<b>3.718.412,18</b>
a) Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles		9.921.427,60	3.718.412,18
b) Prestaciones de servicios		0,00	0,00
<b>2. Variaciones de existencias de productos terminados y en curso</b>	15	<b>-4.263.969,47</b>	<b>960.670,05</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		<b>0,00</b>	<b>16.827,09</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	4,15	<b>-1.753.670,85</b>	<b>-2.036.287,55</b>
a) Consumo de mercaderías		-1.725.287,57	-2.016.350,45
c) Trabajos realizados por otras empresas		-28.383,28	-19.937,10
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	15	<b>207.216,03</b>	<b>405.305,77</b>
a) Ingresos accesorios y gestión corriente		0,00	185.556,44
b) Subvenciones de explotación incorporadas a resultado		207.216,03	219.749,33
<b>6. Gastos de personal</b>	15	<b>-363.780,61</b>	<b>-389.111,62</b>
a) Sueldos y salarios y asimilados		-281.116,62	-306.274,98
b) Cargas sociales		-82.663,99	-82.836,64
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	15	<b>-508.608,73</b>	<b>-584.192,01</b>
a) Servicios exteriores		-292.820,06	-439.822,96
b) Tributos		-202.712,69	-130.365,13
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por op. comerciales		-13.075,98	-14.003,92
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	4,5,6,7	<b>-682.303,55</b>	<b>-689.913,64</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financieros</b>	4,11,15	<b>47.657,68</b>	<b>287.429,31</b>
<b>10. Excesos de provisiones</b>		<b>13.015,38</b>	<b>0,00</b>
<b>11. Otros Resultados</b>	15	<b>7.708,05</b>	<b>6.549,27</b>
<b>A.1. RESULTADO DE EXPLOTACION (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>2.624.691,53</b>	<b>1.695.688,85</b>
<b>12. Ingresos financieros</b>		<b>21.495,94</b>	<b>65.598,69</b>
b) De valores negociables de terceros y otros instr. Financ.		21.495,94	65.598,69
<b>13. Gastos financieros</b>		<b>-153.718,03</b>	<b>-219.964,40</b>
b) Por deudas con terceros		-153.718,03	-219.964,40
<b>A.2. RESULTADO FINANCIERO (14+15)</b>		<b>-132.222,09</b>	<b>-154.365,71</b>
<b>A.3. RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>2.492.469,44</b>	<b>1.541.323,14</b>
<b>17. Impuesto sobre beneficios</b>	4,13	<b>-6.294,96</b>	<b>-4.235,40</b>
<b>A.4. RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES CONTINUADAS (A.3+17)</b>		<b>2.486.174,48</b>	<b>1.537.087,74</b>
<b>A.5. RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)</b>	3	<b>2.486.174,48</b>	<b>1.537.087,74</b>

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

Estado de cambios en el patrimonio neto  
correspondiente a los ejercicios anuales  
terminados a 31 de diciembre de 2015 y 2016  
(Expresado en euros)

<b>A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>Notas de la memoria</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>3</b>	<b>2.486.174,48</b>	<b>1.537.087,74</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>		0,00	0,00
I Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1.- Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2.- Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
II Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
III Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
IV Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes		0,00	0,00
V Efectivo impositivo		0,00	0,00
<b>B) Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto (I+II+III+IV+V)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>		0,00	0,00
VI Por la valoración de instrumentos financieros		0,00	0,00
1.- Activos financieros disponibles para la venta		0,00	0,00
2.- Otros ingresos / gastos		0,00	0,00
VII Por cobertura de flujos de efectivo		0,00	0,00
VIII Subvenciones, donaciones y legados recibidos		0,00	0,00
IX Efecto impositivo		0,00	0,00
<b>C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>2.486.174,48</b>	<b>1.537.087,74</b>

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA  
 DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A.  
 Estado de cambios en el Patrimonio Neto  
 correspondiente a los ejercicios anuales  
 terminados a 31 de diciembre de 2015 y 2016  
 (Expresado en euros)

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO	Capital Escriturado	Reserva Legal	Otras reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Dividendo Activo a Cuenta	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	TOTAL
Notas de memoria	11	11	11	3	3	4,12	4,12	4,12	
<b>C. SALDO AL 1 ENERO DE 2015</b>	<b>360.607,26</b>	<b>72.121,45</b>	<b>14.648.796,80</b>	<b>-182.461,18</b>	<b>107.344,35</b>	<b>0,00</b>	<b>3.359.728,40</b>	<b>1.161.974,91</b>	<b>19.528.111,99</b>
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	1.537.087,74	0,00	0,00	0,00	1.537.087,74
II Operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	107.344,35	0,00	-107.344,35	0,00	-241.385,58	-46.043,73	-287.429,31
<b>D. SALDO AJUSTADO, 31 DE DICIEMBRE DE 2015</b>	<b>360.607,26</b>	<b>72.121,45</b>	<b>14.756.141,15</b>	<b>-182.461,18</b>	<b>1.537.087,74</b>	<b>0,00</b>	<b>3.118.342,82</b>	<b>1.115.931,18</b>	<b>20.777.770,42</b>
I Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	2.486.174,48	0,00	0,00	0,00	2.486.174,48
II Operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1. Aumentos de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. (-) Reducciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. (-) Distribución de dividendos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (neto)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (red.) de pat. neto de una combinación de neto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otras operaciones con socios y propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	182.461,18	-1.537.087,74	0,00	-1.613,95	-46.043,73	-1.402.284,24
<b>E. SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016</b>	<b>360.607,26</b>	<b>72.121,45</b>	<b>14.756.141,15</b>	<b>0,00</b>	<b>2.486.174,48</b>	<b>0,00</b>	<b>3.116.728,87</b>	<b>1.069.887,45</b>	<b>21.861.660,66</b>

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

Estado de flujos de efectivo de los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2015 y 2016 (En euros)

A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	Notas de la Memoria	31/12/2016	31/12/2015
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.</b>		<b>2.492.469,44</b>	<b>1.541.323,14</b>
<b>2. Ajustes del resultado.</b>		<b>825.001,85</b>	<b>419.442,16</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	5, 6, 7	682.303,55	689.913,64
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		0,00	0,00
c) Variación de provisiones (+/-)		(13.015,38)	14.003,92
d) Imputación de subvenciones (-)	12	(47.657,68)	(46.043,73)
e) Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)			(395.975,27)
f) Ingresos financieros (-)		(21.495,94)	(65.598,69)
g) Gastos financieros (+)		153.718,03	219.964,40
h) Otros ingresos y gastos (+/-)		71.149,27	3.177,89
<b>3. Cambios en el capital corriente.</b>		<b>3.093.684,46</b>	<b>(1.394.683,76)</b>
a) Existencias (+/-)		4.263.229,48	(1.999.923,36)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		69.904,57	2.836,56
c) Otros activos corrientes (+/-)		(3.776,65)	(189.610,49)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		(1.313.082,64)	767.250,37
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		77.409,70	24.763,16
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		0,00	33.783,47
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>		<b>(191.804,06)</b>	<b>(158.601,11)</b>
a) Pagos de intereses (-)		(149.054,47)	(219.964,40)
b) Cobros de intereses (+)		6.200,02	65.598,69
c) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios (+/-)		0,00	(4.235,40)
d) Otros pagos (cobros) (-/+ por venta y alquiler inmuebles		(48.949,61)	0,00
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>		<b>6.219.351,69</b>	<b>441.263,90</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>		<b>(5.237.546,57)</b>	<b>(6.263,78)</b>
a) Empresas del grupo y asociadas		0,00	0,00
b) Inmovilizado intangible	7	0,00	(2.350,00)
c) Inmovilizado material	5	0,00	(3.913,78)
d) Inversiones Inmobiliarias	6	0,00	0,00
e) Otros activos financieros		(5.237.546,57)	0,00
<b>7. Cobro por desinversiones (+)</b>		<b>8.307.127,33</b>	<b>1.193.443,00</b>
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión</b>		<b>3.069.580,76</b>	<b>1.187.179,22</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(2.778.813,76)</b>	<b>(1.486.495,43)</b>
a) Otras deudas		8.343,77	0,00
b) Devolución y amortización de:		(2.761.642,15)	(1.486.495,43)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		0,00	0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		(2.754.200,97)	(1.486.495,43)
3. Otras deudas (+/-)		(7.441,18)	0,00
c) Otros cobros/(pagos) de financiación		(25.515,38)	0,00
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>		<b>(1.354.626,56)</b>	<b>0,00</b>
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11)</b>		<b>(4.133.440,32)</b>	<b>(1.486.495,43)</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>E) AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D)</b>		<b>5.155.492,13</b>	<b>141.947,69</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	8, 10	924.962,83	783.015,14
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		6.080.454,96	924.962,83

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

**Memoria del ejercicio anual  
cerrado a 31 de diciembre de 2016  
(Expresada en euros)**

**1.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El ejercicio económico coincide con el año natural.

El Consejo de Administración de la Sociedad, lo componen:

Presidente: D. Andrés García-Caro Medina.

Secretario Accidental No Consejero: D. Julio Morales Villegas.

Consejeros: D. Raúl Terrón Fernández.

D. Pablo Luis de todos los Santos Jorge Herrero.

D. Rubén Holguera Gozalo.

D. Pablo Melgosa Serna

D<sup>a</sup> María Angeles Barba Corpa

D. Miguel Angel Martín Perdiguero.

D. Jorge García Ruiz

D. Carlos Sánchez Magallares.

## **2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.**

### **a) Imagen Fiel**

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

Estas Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2016, que han sido formuladas por el Consejo de Administración, se someterán a la aprobación por la Junta General, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Por su parte, las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2015 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de fecha 19 de mayo de 2016, sin modificación alguna respecto a las Cuentas Anuales formuladas por el Consejo de Administración.

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

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

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

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

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

## c) Comparación de la información

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2016 se formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, habiendo realizado la Sociedad la transición a las nuevas normas contables de acuerdo con el contenido del mencionado Real Decreto el 1 de enero de 2008. Los datos que contiene la memoria se presentan comparativos con los del ejercicio 2015.

## d) Elementos recogidos en varias partidas.

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

## 3.- DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

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

	<b>Importe</b>
<b>Base de reparto:</b>	
Resultado del ejercicio	2.486.174,48
<b>Propuesta de distribución:</b>	
Reserva legal	0,00
Otras Reservas (Voluntarias)	2.486.174,48
A Compensar Resultados Negativos Ej. Anteriores	0,00
Dividendo Activo a Pagar	0,00
<b>Total distribución:</b>	<b>2.486.174,48</b>

## Limitaciones para la distribución de dividendos

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

La reserva legal a 31 de diciembre de 2016 se encuentra totalmente dotada.

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

#### **4.- NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

##### **Inmovilizado Intangible**

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

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

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

##### Aplicaciones informáticas

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

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

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

##### **Inmovilizado Material**

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

Asimismo, forman parte del valor del inmovilizado material, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones asumidas derivadas del desmantelamiento o retiro y otras asociadas al activo, tales como costes de rehabilitación de lugar sobre el que se asientan, siempre que estas obligaciones den lugar al registro de provisiones de conformidad con lo indicado en la norma de valoración de provisiones en esta memoria.

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

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

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

	<b>Porcentaje</b>
Construcciones	3 %
Mobiliario	10 %
Equipos proceso de información	25 %
Otro Inmovilizado Material	12 %

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

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

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

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

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

### **Inversiones Inmobiliarias**

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

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

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

Dentro de este epígrafe se incluyen esencialmente la construcción de viviendas de protección pública, locales y garajes para el alquiler y también las infraestructuras y dotaciones municipales de titularidad de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes realizadas a través de encomiendas de gestión.

## **Activos Financieros**

### Clasificación y valoración

#### *Préstamos y partidas a cobrar*

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

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

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

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

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

### Cancelación

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

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

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

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

#### *Deterioro del valor de los activos financieros*

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

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

## **Pasivos financieros**

### Clasificación y valoración

#### *Débitos y partidas a pagar*

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

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

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

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

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

### Cancelación

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

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

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

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

## **Existencias**

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

En mercaderías se recoge la parte del terreno correspondiente a las dos viviendas en c/ Caño Gordo, 4, que quedaban por vender a 31/12/2016, valorado por el importe pagado en la escritura pública para su compra al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, operación realizada en el ejercicio 2012.

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

1. 2 viviendas en la promoción c/ Caño Gordo, 4 sobre los que no existía un compromiso de venta.
2. 35 plazas de garaje en la promoción c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 "Dehesa Vieja" sobre los que no existe un compromiso de venta.
3. 5 plazas de garaje en la promoción c/ Gloria Fuertes, 12 A2-1B "Tempranales" sobre los que no existe un compromiso de venta.

### **Provisiones**

Las provisiones se reconocen en el balance cuando la Sociedad tiene una obligación presente (ya sea por disposición legal o contractual, o por una obligación implícita o tácita) como resultado de sucesos pasados y se estima probable que suponga la salida de recursos que incorporen beneficios económicos futuros para su liquidación.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando. Para aquellas provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, y el efecto financiero no sea significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de descuento. Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada balance y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

En aquellas situaciones en el que se vayan a recibir compensaciones de un tercero en el momento de liquidar la obligación y siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se contabiliza un activo que no supone una minoración del importe de la deuda. El importe por el que se registra el citado activo no podrá exceder del importe de la obligación registrada contablemente. Sólo en aquellos casos en que existe un vínculo legal o contractual, por el que se ha exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la empresa no esté obligada a responder, se ha tenido en cuenta en la estimación del importe de la provisión.

Al cierre del ejercicio 2016 se han estimado las reclamaciones judiciales y/o contingencias para determinar el importe máximo de la potencial pérdida en estos asuntos, de conformidad con la dirección de la Sociedad, realizando la provisión por este importe.

A 31 de diciembre de 2016, se mantiene la provisión para riesgos y gastos, estimada en 2011 por importe de 321.929,16 euros, por la solicitud de pago de impuestos de la Oficina Liquidadora de San Sebastián de los Reyes. El 25 de febrero de 2015 se recibió fallo del TEAR estimando la reclamación y anulando las liquidaciones impugnadas. La Comunidad de Madrid, ha interpuesto demanda al Tribunal Superior de Justicia-Sala Contencioso Administrativo Sección 9ª. La Empresa Municipal ha presentado contestación de demanda el 21/01/2016 y el 09/03/2016 presentó escrito de conclusiones. Con fecha 24 de noviembre de 2016, el Tribunal Superior de Justicia nombró Magistrado Ponente para la votación y fallo del presente recurso dictando sentencia estimatoria el 13/01/2017. Se pidió aclaración a los términos de la sentencia y es susceptible de recurso de casación, siendo valorado por los servicios jurídicos de la sociedad. Se ha optado por mantener dicha provisión en base al principio de prudencia.

Se ha dado de baja la provisión realizada el 31/12/2013, en concepto de daños y perjuicios por desperfectos en una vivienda en la c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 "Dehesa Vieja" por importe de 25.515,38 euros. Se dictó sentencia firme el 18 de mayo de 2015 por lo que se debían subsanar los defectos constructivos detectados sin valorar económicamente los trabajos a

realizar. El 12/05/2016 se llegó a un acuerdo con el demandante por importe de 12.500 euros, dando lugar a un ingreso de 13.015,38 euros en 2016.

Por último, el 23/12/2016 se inició Procedimiento Monitorio por el que Técnica y Proyectos, S.A. reclama el cobro de una factura por importe de 21.780 euros más 1.832,22 euros de intereses de demora. Se ha procedido a provisionar la cantidad de 23.612,22 euros.

La provisión por deterioro de créditos de operaciones comerciales asciende a un importe de 79.078,35 euros.

### **Transacciones en moneda extranjera**

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

### **Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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

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

En el presente ejercicio, se ha contabilizado un impuesto sobre beneficios por importe de 6.294,96 euros.

### **Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

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

de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

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

#### **Activos no corrientes mantenidos para la venta**

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

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

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

#### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

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

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

#### **Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

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

En el ejercicio 2016, la partida Ingresos a distribuir en varios ejercicios ha sufrido una disminución de 1.613,95 euros debido a la venta de 2 plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 Parcela 50 "Dehesa Vieja".

#### **Subvenciones de capital**

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

#### **Ingresos y gastos**

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

## Ventas y Arrendamientos de Inmuebles

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

A 31 de diciembre de 2016, se han vendido mediante escritura pública de compraventa 40 viviendas en la c/ Caño Gordo, 4, quedando registrado en la cuenta de Ingresos un importe por ventas de inmuebles de 8.504.613,80 euros.

## 5.- INMOVILIZADO MATERIAL

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2015 y 2016 han sido los siguientes:

2015	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTALES
<b>COSTE</b>			
Saldo inicial	681.674,03	249.292,96	930.966,99
Adiciones por compras nuevas	0,00	3.913,78	3.913,78
Saldo final	681.674,03	253.206,74	934.880,77
<b>AMORTIZACIONES</b>			
Saldo inicial	(140.249,73)	(205.532,05)	(345.781,78)
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(21.584,63)	(42.034,85)
Saldo final	(160.699,95)	(227.116,68)	(387.816,63)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>			
Saldo inicial	541.424,30	43.760,91	585.185,21
Saldo final	520.974,08	26.090,06	547.064,14

2016	Terrenos y construcciones	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	TOTALES
<b>COSTE</b>			
Saldo inicial	681.674,03	253.206,74	934.880,77
Adiciones por compras nuevas	0,00	1.945,33	1.945,33
Altas por traspaso	85.330,75	0,00	85.330,75
Saldo final	767.004,78	255.152,07	1.022.156,85
<b>AMORTIZACIONES</b>			
Saldo inicial	(160.699,95)	(227.116,68)	(387.816,63)
Dotaciones a la amortización	(20.450,22)	(12.718,06)	(33.168,28)
Saldo final	(181.150,17)	(239.834,74)	(420.984,91)
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>			
Saldo inicial	520.974,08	26.090,06	547.064,14
Saldo final	585.854,61	15.317,33	601.171,94

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

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

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

	Valor contable	Amortización acumulada	Corrección de valor por deterioro	Valor neto contable
<b>Ejercicio 2016</b>				
Inmovilizado material adquirido a empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado material adquirido a empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones en Inmovilizado material fuera de territorio español	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado material no afecto a la explotación	0,00	0,00	0,00	0,00

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

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos	0,00	0,00
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	0,00	0,00
Compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por elementos deteriorados, perdidos o retirados.	0,00	0,00
Importe de los bienes totalmente amortizados en uso:		
- Construcciones	0,00	0,00
- Resto de inmovilizado material	201.331,61	51.332,38
Bienes afectos a garantías		
Bienes afectos a reversión	0,00	0,00
Importe de las restricciones a la titularidad	0,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con el inmovilizado material	0,00	0,00
Bienes inmuebles:		
- Valor de la construcción	681.674,03	681.674,03
- Valor del terreno	85.330,75	0,00
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de elementos de inmovilizado material	0,00	0,00

Los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2016 y que todavía continúan en uso ascienden a un importe 201.331,61 euros.

Al cierre del ejercicio la Sociedad no dispone de inmovilizados en arrendamiento financiero.

## 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2015 y 2016 han sido los siguientes:

<b>2015</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Construcciones</b>	<b>Construcciones en curso</b>	<b>TOTALES</b>
<b>COSTE</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.329.689,31</b>	<b>22.893.968,16</b>	<b>0,00</b>	<b>26.223.657,47</b>
Adiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasposos	0,00	16.827,09	0,00	16.827,09
Bajas	(242.111,89)	(1.044.906,78)	0,00	(1.287.018,67)
<b>Saldo final</b>	<b>3.087.577,42</b>	<b>21.865.888,47</b>	<b>0,00</b>	<b>24.953.465,89</b>
<b>AMORTIZACIONES</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.174.388,83)</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.174.388,83)</b>
Adiciones	0,00	(647.664,53)	0,00	(647.664,53)
Bajas	0,00	248.165,36	0,00	248.165,36
<b>Saldo final</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.573.888,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.573.888,00)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.329.689,31</b>	<b>17.719.579,33</b>	<b>0,00</b>	<b>21.049.268,64</b>
<b>Saldo final</b>	<b>3.087.577,42</b>	<b>16.292.000,47</b>	<b>0,00</b>	<b>19.379.577,89</b>

<b>2016</b>	<b>Terrenos</b>	<b>Construcciones</b>	<b>Construcciones en curso</b>	<b>TOTALES</b>
<b>COSTE</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.087.577,42</b>	<b>21.865.888,47</b>	<b>0,00</b>	<b>24.953.465,89</b>
Adiciones	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasposos	(85.330,75)	0,00	0,00	(85.330,75)
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>3.002.246,67</b>	<b>21.865.888,47</b>	<b>0,00</b>	<b>24.868.135,14</b>
<b>AMORTIZACIONES</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.573.888,00)</b>	<b>0,00</b>	<b>(5.573.888,00)</b>
Adiciones	0,00	(647.664,53)	0,00	(647.664,53)
Bajas	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldo final</b>	<b>0,00</b>	<b>(6.221.552,53)</b>	<b>0,00</b>	<b>(6.221.552,53)</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.087.577,42</b>	<b>16.292.000,47</b>	<b>0,00</b>	<b>19.379.577,89</b>
<b>Saldo final</b>	<b>3.002.246,67</b>	<b>15.644.335,94</b>	<b>0,00</b>	<b>18.646.582,61</b>

Dentro del epígrafe de Terrenos se incluye el valor de los terrenos de las promociones terminadas de viviendas en alquiler en c/ Caño Gordo, 5 "La Hoya" y en c/ Jose Hierro, 2 Parcela 49 "Dehesa Vieja" así como los terrenos del edificio de Apartamentos Tutelados y la Escuela de Música y Danza.

En el epígrafe de "Construcciones" se recoge el coste total de los edificios relacionados anteriormente, incluyendo en el edificio de la c/ Jose Hierro, 2 7 locales comerciales alquilados y 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler. Además, existen 3 locales comerciales y 8 plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 "Dehesa Vieja" que se encuentran en este momento alquilados.

En cuanto a las amortizaciones, se ha procedido a amortizar los importes correspondientes al ejercicio anual por importe de 647.664,53 euros.

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

	Valor contable	Amortización acumulada	Corrección de valor por deterioro	Valor neto contable
<b>Ejercicio 2016</b>				
Inversiones inmobiliarias adquiridas a empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias adquiridas a empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones inmobiliarias fuera del territorio español	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado material no afecto a la explotación	0,00	0,00	0,00	0,00

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

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Costes estimados de desmantelamiento, retiro o rehabilitación, incluidos como mayor valor de los activos	0,00	0,00
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	0,00	0,00
Compensaciones de terceros incluidas en el resultado del ejercicio por elementos deteriorados, perdidos o retirados.	0,00	0,00
Importe de los bienes totalmente amortizados en uso:		
- Construcciones	0,00	0,00
- Resto de inversiones inmobiliarias	0,00	0,00
Bienes afectos a garantías	0,00	0,00
Bienes afectos a reversión	0,00	0,00
Importe de las restricciones a la titularidad	0,00	0,00
Subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con las inversiones inmobiliarias	207.216,03	219.749,33
Inversiones Inmobiliarias:		
- Valor neto de la construcción	15.644.335,94	16.292.000,47
- Valor del terreno	3.002.246,67	3.087.577,42
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de inversiones inmobiliarias	0,00	1.215.833,27

Los ingresos provenientes de estas inversiones así como los gastos para su explotación correspondientes a los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

	2016	2015
<b>Ingresos:</b>		
Ingresos por alquileres	1.211.052,23	1.168.643,07
Ingresos por subvenciones	113.089,99	131.689,93
Ingresos por cuotas de comunidad	168.736,73	168.173,56
<b>Gastos:</b>		
Gastos financieros por intereses de deudas	-153.718,03	-219.964,40
Dotaciones a la amortización	-647.664,53	-647.664,53
Perdidas créditos comerciales incobrables	0,00	-250,67
Tributos Municipales	-98.511,73	-100.982,09
I.A.E. Alquiler Viviendas 2015 y 2016	-73.275,10	0,00
I.A.E. Alquiler Locales 2015 y 2017	-13.687,02	0,00
Otros costes de explotación	-200.020,20	-242.060,18
<b>Resultado</b>	<b>306.002,34</b>	<b>257.584,69</b>

## 7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los movimientos de las partidas que integran este epígrafe del balance durante los ejercicios 2015 y 2016 han sido los siguientes:

2015	Aplicaciones Informaticas	Total
<b>Coste</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>11.038,25</b>	<b>11.038,25</b>
Adiciones	2.350,00	2.350,00
<b>Saldo final</b>	<b>13.388,25</b>	<b>13.388,25</b>
<b>Amortizaciones</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>(11.038,24)</b>	<b>(11.038,24)</b>
Adiciones	(214,26)	(214,26)
<b>Saldo final</b>	<b>(11.252,50)</b>	<b>(11.252,50)</b>
<b>Valor neto contable</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>0,01</b>	<b>0,01</b>
<b>Saldo final</b>	<b>2.135,75</b>	<b>2.135,75</b>

2016	Aplicaciones Informaticas	Total
<b>Coste</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>13.388,25</b>	<b>13.388,25</b>
Adiciones	2.743,15	2.743,15
<b>Saldo final</b>	<b>16.131,40</b>	<b>16.131,40</b>
<b>Amortizaciones</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>(11.252,50)</b>	<b>(11.252,50)</b>
Adiciones	(1.470,74)	(1.470,74)
<b>Saldo final</b>	<b>(12.723,24)</b>	<b>(12.723,24)</b>
<b>Valor neto contable</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>2.135,75</b>	<b>2.135,75</b>
<b>Saldo final</b>	<b>3.408,16</b>	<b>3.408,16</b>

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

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

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

	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
Activos afectos a garantías	0,00	0,00
Activos afectos a reversión	0,00	0,00
Importe de las restricciones a la titularidad de inmovilizados intangibles	0,00	0,00
Gastos financieros capitalizados en el ejercicio	0,00	0,00
Importe del inmovilizado intangible totalmente amortizado en uso	11.038,25	11.038,25
Subvenciones, donaciones y legados relacionados con el inmovilizado intangible	0,00	0,00
Resultado del ejercicio derivado de la enajenación o disposición por otros medios de elementos de inmovilizado intangible	0,00	0,00
Importe agregado de los desembolsos por investigación y desarrollo reconocidos como gasto durante el ejercicio	0,00	0,00
Importe de activos distintos del fondo de comercio con vida útil indefinida	0,00	0,00

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

	Valor de Coste	Amortización acumulada	Corrección de valor por deterioro	Valor neto contable
<b>Ejercicio 2016</b>				
Inmovilizado intangible adquirido a empresas del grupo	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado intangible adquirido a empresas asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones en Inmovilizado intangible fuera de territorio español	0,00	0,00	0,00	0,00
Inmovilizado intangible no afecto directamente a la explotación	0,00	0,00	0,00	0,00

## 8.- ACTIVOS FINANCIEROS

### 8.1 Clasificación de los activos financieros

La composición de los activos financieros a largo y corto plazo al cierre de los ejercicios 2015 y 2016 de acuerdo con las categorías y clasificación contables anteriormente descritas, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas:

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2015	2015	2015	2015
<b>Activos financieros a largo plazo:</b>				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00
Instrumentos de Patrimonio	94.294,65	0,00	0,00	94.294,65
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	106.610,21	106.610,21
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>94.294,65</b>	<b>0,00</b>	<b>106.610,21</b>	<b>200.904,86</b>
En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2016	2016	2016	2016
<b>Activos financieros a largo plazo:</b>				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00
Instrumentos de Patrimonio	75.435,72	0,00	0,00	75.435,72
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	2.415.003,84	2.415.003,84
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>75.435,72</b>	<b>0,00</b>	<b>2.415.003,84</b>	<b>2.490.439,56</b>

Los instrumentos de patrimonio se corresponden a la periodificación de los seguros decenales de las promociones de las viviendas suscritos a largo plazo con una vida de diez años.

El detalle de los activos financieros a largo plazo incluidos en la categoría de Otros a 31 de diciembre de 2016 se corresponde a las Fianzas recibidas por los inmuebles alquilados, tanto viviendas como locales comerciales, que a su vez se depositaron en el IVIMA como indica la legislación vigente, así como Imposiciones a Plazo Fijo cuyo vencimiento es superior a los 12 meses.

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2015	2015	2015	2015
<b>Activos financieros a corto plazo:</b>				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	0,00	0,00
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	0,00	8.609.779,03	8.609.779,03
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.609.779,03</b>	<b>8.609.779,03</b>

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2016	2016	2016	2016
<b>Activos financieros a corto plazo:</b>				
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
a) Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,00	2.144.280,99	2.144.280,99
Prestamos y partidas a cobrar	0,00	22.287,27	6.169.166,33	6.191.453,60
Activos disponibles para la venta, del cual:				
a) Valorados a valor razonable	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Valorados a coste	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>22.287,27</b>	<b>8.313.447,32</b>	<b>8.335.734,59</b>

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

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2015	2015	2015	2015
<b>Activos financieros no corrientes</b>				
Instrumentos de Patrimonio	94.294,65	0,00	0,00	94.294,65
Fianzas constituidas a largo plazo	0,00	0,00	106.610,21	106.610,21
<b>TOTAL</b>	<b>94.294,65</b>	<b>0,00</b>	<b>106.610,21</b>	<b>200.904,86</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	134.144,36	134.144,36
Inversiones financieras a corto:				
Valores representativos de deuda	0,00	0,00	32.852,24	32.852,24
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	195,51	195,51
Imposiciones	0,00	0,00	7.496.929,16	7.496.929,16
Periodificaciones a corto	0,00	0,00	20.694,93	20.694,93
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	924.962,83	924.962,83
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.609.779,03</b>	<b>8.609.779,03</b>

En euros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y Otros	TOTAL
	2016	2016	2016	2016
<b>Activos financieros no corrientes</b>				
Instrumentos de Patrimonio	75.435,72	0,00	0,00	75.435,72
Imposiciones a Largo Plazo	0,00	0,00	2.300.000,00	2.300.000,00
Fianzas constituidas a largo plazo	0,00	0,00	115.003,84	115.003,84
<b>TOTAL</b>	<b>75.435,72</b>	<b>0,00</b>	<b>2.415.003,84</b>	<b>2.490.439,56</b>
<b>Activos financieros corrientes</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	0,00	0,00	64.239,79	64.239,79
Inversiones financieras a corto:				
Valores representativos de deuda	0,00	22.287,27	0,00	22.287,27
Fianzas constituidas a corto	0,00	0,00	25,08	25,08
Imposiciones	0,00	0,00	2.144.255,91	2.144.255,91
Periodificaciones a corto	0,00	0,00	24.471,58	24.471,58
Efectivos y otros activos líquidos equivalentes	0,00	0,00	6.080.454,96	6.080.454,96
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>22.287,27</b>	<b>8.313.447,32</b>	<b>8.335.734,59</b>

La Sociedad durante el ejercicio 2016 no ha procedido a realizar reclasificaciones de los activos financieros de forma que estos pasen a valorarse al coste o al coste amortizado.

Durante el ejercicio la Sociedad no ha realizado correcciones valorativas de activos financieros. Se ha realizado la periodificación de intereses de las imposiciones a corto plazo correspondientes a depósitos cuyo vencimiento es en el ejercicio 2017. Devengan un tipo de interés medio del 0,20%.

Asimismo, se han periodificado los gastos financieros de préstamos con entidades de crédito cuyo vencimiento es en 2017 e imputado a pérdidas y ganancias aquellos cuyo vencimiento es en 2016.

## 9.- EXISTENCIAS

Las existencias de la sociedad incluyen terrenos y productos terminados en las que se han desarrollado promociones de viviendas con protección pública cuya finalidad es la venta. Para determinar el valor de las existencias se incluyen certificaciones de obra, imputación de honorarios de arquitectos, tasas municipales, etc.

Actualmente, las existencias de la Sociedad se desglosan de la siguiente manera:

1. Parcela c/ Caño Gordo, 4 Z.01-05-2 resultante del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo", 127.412,36 euros, parte correspondiente a las dos viviendas que quedaban por enajenar a 31/12/2016.
2. 2 viviendas c/ Caño Gordo, 4 pendientes de enajenar a 31/12/2016, 252.175,51 euros.
3. 35 plazas de garaje que la sociedad posee en la c/ Margarita Salas, 1 parcela 50 Dehesa Vieja, 352.270,88 euros.
4. 5 plazas de garaje en la promoción c/ Gloria Fuertes, 12 A2-1B "Tempranales" 50.000,00 euros.
5. Anticipos 4.754,00 euros.

Los desgloses de costes al cierre de los ejercicios 2015 y 2016 son los siguientes:

<b>2015</b>	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	2.131.008,00	0,00	0,00	2.131.008,00
Coste de existencias	2.492.419,58	422.400,64	4.014,01	2.918.834,23
<b>Saldo Final Existencias</b>	<b>4.623.427,58</b>	<b>422.400,64</b>	<b>4.014,01</b>	<b>5.049.842,23</b>
<b>2016</b>	Terrenos y solares	Obra terminada	Anticipo Proveedores	Total
Terrenos	127.412,36	0,00	0,00	127.412,36
Coste de existencias	0,00	654.446,39	4.754,00	659.200,39
<b>Saldo Final Existencias</b>	<b>127.412,36</b>	<b>654.446,39</b>	<b>4.754,00</b>	<b>786.612,75</b>

A 31 de diciembre de 2016, la sociedad tiene dos viviendas destinadas a personas con discapacidad, que una vez recibida la autorización de venta por parte de la Dirección General de Vivienda de la Comunidad de Madrid, serán vendidas en 2017.

## 10.- EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que se incluye en este epígrafe del balance se corresponde al líquido disponible en caja por importe de 784,77 euros y el resto a disposiciones en cuenta corriente depositadas en entidades financieras, por importe de 6.079.670,19 euros.

Las cuentas corrientes devengan el tipo de interés de mercado para este tipo de cuentas. No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos.

## 11.- PATRIMONIO NETO - FONDOS PROPIOS

### Capital escriturado

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

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

### Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio, si lo hubiera, a dotar la Reserva Legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del Capital Social. Esta reserva no es distributable a los accionistas y sólo puede

utilizarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, para cubrir pérdidas y sólo sería distribuible en caso de liquidación de la Sociedad. La reserva legal está dotada por importe de 72.121,45 euros. La Sociedad tiene dotada esta reserva por el importe mínimo legal.

### **Otras reservas**

Dentro de estas reservas se registran las reservas voluntarias que la Sociedad ha aplicado en la distribución de resultados positivos en ejercicios anteriores, que a 31 de diciembre de 2016 ascienden a un importe de 14.756.141,15 euros.

### **Resultados de ejercicios anteriores**

En la aprobación del beneficio del ejercicio anterior que ascendió a 1.537.087,74 euros, se propuso la distribución de dividendo a favor del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes por importe de 1.354.626,56 euros previamente compensado con un resultado negativo del ejercicio 2013 por importe de -182.461,18 euros.

### **Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

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

<b>2015</b>	<b>Cesiones gratuitas de terrenos</b>	<b>Otras Construcciones</b>	<b>TOTALES</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.359.728,40</b>	<b>0,00</b>	<b>3.359.728,40</b>
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	-241.385,58	0,00	-241.385,58
<b>Saldo final</b>	<b>3.118.342,82</b>	<b>0,00</b>	<b>3.118.342,82</b>
<b>2016</b>	<b>Cesiones gratuitas de terrenos</b>	<b>Otras Construcciones</b>	<b>TOTALES</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>3.118.342,82</b>	<b>0,00</b>	<b>3.118.342,82</b>
Adiciones en el año	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones a resultados	-1.613,95	0,00	-1.613,95
<b>Saldo final</b>	<b>3.116.728,87</b>	<b>0,00</b>	<b>3.116.728,87</b>

**Cesiones gratuitas de terrenos.** En este apartado se reflejaron como saldo inicial las cesiones gratuitas de terrenos por parte del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes y el Consorcio Urbanístico Dehesa Vieja que se produjeron en ejercicios anteriores.

El movimiento de estas cesiones se produce cuando los terrenos o parcelas propiedad de la Sociedad son transmitidos en cumplimiento de su objeto social.

En el ejercicio 2016 se ha aplicado a resultados la parte correspondiente a la venta de 2 plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 Parcela 50 "Dehesa Vieja".

### **Subvenciones, donaciones y legados.**

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

<b>2015</b>	<b>Subvenciones viviendas en alquiler</b>	<b>TOTALES</b>
Saldo inicial, subvenciones	1.161.974,91	1.161.974,91
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
<b>Saldo final</b>	<b>1.115.931,18</b>	<b>1.115.931,18</b>

2016	Subvenciones viviendas en alquiler	TOTALES
Saldo inicial, subvenciones	1.115.931,18	1.115.931,18
Aplicaciones a resultados	-46.043,73	-46.043,73
Saldo final	1.069.887,45	1.069.887,45

Las ayudas económicas recibidas por la Sociedad en relación a las "Subvenciones para viviendas en alquiler" corresponden a las recibidas para la promoción de 118 VPPA en la c/ Caño Gordo, 5 polígono "La Hoya" ya terminada y en actividad y se aplica la subvención de la construcción de las viviendas con este destino.

Se han llevado a resultados del ejercicio 46.043,73 euros, en la misma proporción a la depreciación experimentada durante el periodo por el activo financiado con dicha subvención.

Todos los requisitos incluidos en la concesión de estas ayudas se han cumplido y por tanto se consideran no reintegrables.

## 12.- PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros a largo y corto plazo para los ejercicios 2015 y 2016 es la siguiente:

Pasivos financieros a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2015	2015	2015	2015
Debitos y partidas a pagar	9.967.884,70	0,00	220.853,75	10.188.738,45
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>9.967.884,70</b>	<b>0,00</b>	<b>220.853,75</b>	<b>10.188.738,45</b>

Pasivos financieros a largo plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2016	2016	2016	2016
Debitos y partidas a pagar	7.197.593,02	0,00	268.903,14	7.466.496,16
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>7.197.593,02</b>	<b>0,00</b>	<b>268.903,14</b>	<b>7.466.496,16</b>

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2015	2015	2015	2015
Debitos y partidas a pagar	385.465,29	0,00	2.077.246,96	2.462.712,25
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>385.465,29</b>	<b>0,00</b>	<b>2.077.246,96</b>	<b>2.462.712,25</b>

Pasivos financieros a corto plazo	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Otros	TOTAL
	2016	2016	2016	2016
Debitos y partidas a pagar	406.219,56	0,00	771.561,35	1.177.780,91
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:				
Mantenidos para negociar	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados de cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>406.219,56</b>	<b>0,00</b>	<b>771.561,35</b>	<b>1.177.780,91</b>

El importe de los débitos y partidas a pagar a corto plazo recoge fundamentalmente las deudas con entidades de crédito por préstamos promotor que se amortizarán en el próximo ejercicio por importe de 406.219,56 euros. En Otros, se recogen las deudas con acreedores comerciales por la actividad de la sociedad, otras deudas con administraciones públicas y otros pasivos financieros.

### PASIVO

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



En euros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	2015	2015	2015	2015
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	347.444,54	347.444,54
Deudas con entidades de crédito	9.967.884,70	0,00	0,00	9.967.884,70
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	220.853,75	220.853,75
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	12.747,59	12.747,59
<b>TOTAL</b>	<b>9.967.884,70</b>	<b>0,00</b>	<b>581.045,88</b>	<b>10.548.930,58</b>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	385.465,29	0,00	0,00	385.465,29
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	2.077.246,96	2.077.246,96
<b>TOTAL</b>	<b>385.465,29</b>	<b>0,00</b>	<b>2.077.246,96</b>	<b>2.462.712,25</b>

En euros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	2016	2016	2016	2016
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Provisiones a largo plazo	0,00	0,00	345.541,38	345.541,38
Deudas con entidades de crédito	7.197.593,02	0,00	0,00	7.197.593,02
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	268.903,14	268.903,14
Pasivo por impuesto diferido	0,00	0,00	12.604,62	12.604,62
<b>TOTAL</b>	<b>7.197.593,02</b>	<b>0,00</b>	<b>627.049,14</b>	<b>7.824.642,16</b>
<b>Pasivos corrientes</b>				
Provisiones a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	406.219,56	0,00	0,00	406.219,56
Otros pasivos financieros	0,00	0,00	7.397,03	7.397,03
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	0,00	0,00	764.164,32	764.164,32
<b>TOTAL</b>	<b>406.219,56</b>	<b>0,00</b>	<b>771.561,35</b>	<b>1.177.780,91</b>

El importe de los débitos y partidas a pagar a largo plazo al cierre del ejercicio 2016 recoge fundamentalmente:

Las provisiones para responsabilidades a largo plazo registradas por las actividades desarrolladas por la Sociedad por importe de 345.541,38 euros.

Las deudas con entidades de crédito por préstamos promotor para financiar la construcción de viviendas ya finalizadas por importe de 7.197.593,02 euros.

Como Otros Pasivos financieros a largo, se registran las fianzas recibidas por el alquiler de viviendas, garajes y locales por 114.753,36 euros que se han depositado en el IVIMA, los avales recibidos por el arrendamiento de locales comerciales por valor de 40.059,37 euros. Por último, se registra la retención por garantía a la constructora de 42 VPPL en c/ Caño Gordo, 4 por importe de 114.090,41 euros.

En Pasivo por Impuesto Diferido, se registra el impuesto diferido generado por las subvenciones a distribuir en varios ejercicios por importe de 12.604,62 euros.

- **Deudas con entidades de crédito.**

Las operaciones con entidades de crédito mantenidas por la Sociedad al cierre del ejercicio 2016 corresponden con préstamos hipotecarios cuyo objeto son financiar las promociones destinadas para el alquiler. Las características de estas deudas son las siguientes:

2015	Garantias	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,342-2,436	385.465,29	9.967.884,70
<b>Saldo final</b>			<b>385.465,29</b>	<b>9.967.884,70</b>
2016	Garantias	Tipo de interes	Corto plazo	Largo plazo
Poliza de préstamo	Hipotecaria	0,136-1,896	406.219,56	7.197.593,02
<b>Saldo final</b>			<b>406.219,56</b>	<b>7.197.593,02</b>

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

Los vencimientos de los pasivos financieros al cierre del ejercicio 2016 para cada una de las categorías de estos pasivos son los siguientes:

Vencimientos de pasivos financieros no corrientes	2.018	2.019	2.020	2.021	Mas de cinco años	Total
Deudas con entidades de crédito	401.475,00	401.475,00	401.475,00	401.475,00	5.591.693,02	7.197.593,02
Otros pasivos financieros	114.090,41	0,00	0,00	0,00	154.812,73	268.903,14
<b>TOTALES</b>	<b>515.565,41</b>	<b>401.475,00</b>	<b>401.475,00</b>	<b>401.475,00</b>	<b>5.746.505,75</b>	<b>7.466.496,16</b>

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

- **Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar**

A continuación se detalla el importe total de pagos realizados a los proveedores en el ejercicio (distinguiendo los pagos que han excedido los límites legales de aplazamiento) así como el saldo pendiente de estos pagos que, a fecha de cierre del ejercicio, acumulan un aplazamiento superior al plazo legal de pago:

Pagos realizados durante el ejercicio	Ejercicio 2016	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	3.575.362,22	100,00
Resto	0,00	0,00
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>3.575.362,22</b>	<b>100,00</b>
PMPE (días) de pagos.	30,00	100,00
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0,00	0,00

Pagos realizados durante el ejercicio	Ejercicio 2015	
	Importe	%
Dentro del plazo máximo legal	2.633.112,67	100,00
Resto	0,00	0,00
<b>Total pagos del ejercicio</b>	<b>2.633.112,67</b>	<b>100,00</b>
PMPE (días) de pagos.	30,00	100,00
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	0,00	0,00

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

### 13.- SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

La Sociedad tienen abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad no procede provisionar importe alguno por las posibles contingencias adicionales que se podrían derivar de las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal, al entender que en caso de inspección por las Autoridades Fiscales, los Administradores tienen argumentos suficientes para justificar la interpretación aplicada por la Sociedad en la interpretación de la normativa fiscal.

#### Otras deudas con las Administraciones Públicas.

El detalle de los saldos mantenidos con administraciones públicas a 31 de diciembre del ejercicio 2016 es el siguiente:

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
<b>Corriente:</b>		
Hacienda Pública, por IRPF	0,00	17.815,95
Organismos de la Seguridad Social	0,00	8.040,57
Hacienda Pública por IVA	0,00	680.272,76
Hacienda Pública por Sanciones	0,00	21.740,52
Hacienda Pública por Imp. Sociedades	33.000,30	0,00
<b>TOTALES</b>	<b>33.000,30</b>	<b>727.869,80</b>
<b>No Corriente:</b>		
Impuesto Diferido L/P	134,12	12.604,62
<b>TOTALES</b>	<b>134,12</b>	<b>12.604,62</b>

### Cálculo del Impuesto sobre Sociedades

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

CONCEPTOS	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ing y Gtos Imputados Patrimonio		
	Aumentos	Dismin.	Saldo	Aumentos	Dismin.	Saldo
<b>Saldo ingresos-gastos</b>			<b>2.486.174,48</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
Impuesto sobre sociedades	6.429,08	134,12	6.294,96	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporales:	53.648,53	18.224,06	35.424,47			
<b>Resultado contable ajustado</b>			<b>2.527.893,91</b>			<b>0,00</b>
<b>Base Imponible</b>			<b>2.527.893,91</b>			<b>0,00</b>

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

	Cuota tributaria
Resultado Cta PP y GG por operaciones continuadas	2.486.174,48
Corrección por Impuesto de Sociedades	6.294,96
Total Correcciones al Resultado excluido I.Sociedades	35.424,47
Base Imponible antes compensación BI negativas	2.527.893,91
Bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores	-
Base Imponible	2.527.893,91
Tipo impositivo aplicable 25%	631.973,48
Cuota íntegra positiva	631.973,48
Bonificaciones	625.653,74
Cuota íntegra ajustada positiva	6.319,73
Deducciones	-
Cuota líquida positiva	6.319,73
Retenciones/ pagos a cuenta ISS. 2016	- 39.463,00
Cuota del ejercicio	- 33.143,27
Pagos Fraccionados	-
Impuesto Diferido (Pérdida Beneficios Fiscales Ej.Anteriores)	142,97
Líquido a devolver	- <b>33.000,30</b>

La cuota tributaria al ser una empresa municipal cuyo objeto social es íntegramente las actuaciones municipales en el ámbito de promoción de la vivienda con protección pública, dispone de una bonificación del 99 por ciento sobre la cuota íntegra, según lo dispuesto en el artículo 34.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades, bonificación que ha aplicado en el presente ejercicio por tener cuota íntegra positiva.

Para calcular la cuota final, se han deducido contablemente los retenciones a cuenta del impuesto de sociedades y se ha aumentado en el impuesto diferido por subvenciones, obteniendo una cuota a devolver por el impuesto sobre sociedades del ejercicio por importe de 33.000,30 euros.

### Activos por impuestos diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el activo por impuesto diferido es el siguiente, todos ellos correspondientes al Impuesto de Sociedades:

Impuesto Diferido por Impto.Sociedades	Saldo inicial	Aumentos / Disminuciones	Saldo final
Impuesto diferido, saldo inicial	109,35	0,00	109,35
Activo por Impuesto Diferido	0,00	134,12	134,12
Aplicaciones	0,00	-109,35	-109,35
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>109,35</b>	<b>24,77</b>	<b>134,12</b>

### Pasivos por impuestos diferido

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

Impuesto diferido subvenciones	Saldo inicial	Aumentos / Disminuciones	Saldo final
Impuesto diferido, saldo inicial	12.747,59	0,00	12.747,59
Nuevas concesiones	0,00	0,00	0,00
Aplicación subvenciones	0,00	-142,97	-142,97
<b>Resultado contable ajustado</b>	<b>12.747,59</b>	<b>-142,97</b>	<b>12.604,62</b>

### 14.- SALDOS CON EMPRESAS DEL GRUPO, MULTIGRUPO Y ASOCIADAS.

Los saldos y operaciones realizados por la Sociedad con el Accionista Único de la empresa así como las operaciones realizadas durante los ejercicios 2015 y 2016 son:

2015	Saldos deudores	Saldos acreedores	Ingresos	Gastos
Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	129.900,73
<b>Saldos totales</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>129.900,73</b>

2016	Saldos deudores	Saldos acreedores	Ingresos	Gastos
Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00
Dividendo Activo Pagado	0,00	0,00	0,00	1.354.626,56
Deudas a corto plazo	0,00	0,00	0,00	98.511,73
<b>Saldos totales</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.453.138,29</b>

No han existido ingresos del ejercicio procedentes de su Accionista Único por prestación de servicios. Los gastos del periodo se corresponden con licencias, tasas y tributos tales como impuesto de bienes inmuebles, tasa de basuras, impuesto de plusvalías, paso de carruajes, etc que han ascendido a 98.511,73 euros y el dividendo activo por los beneficios del ejercicio 2015 pagado el 28/11/2016 por importe de 1.354.626,56 euros.

Además de estas operaciones del periodo, la Sociedad tiene cedido el uso gratuito por un periodo de 25 años dos edificios al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes que se encuentran registrados como Inmovilizaciones Inmobiliarias por un valor total de 6.968.851,48 euros.

## 15.- INGRESOS Y GASTOS

### • Ingresos

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

Concepto de los ingresos	2016	2015
Ventas y arrendamientos de bienes inmuebles	9.921.427,60	3.718.412,18
Prestaciones de servicios	0,00	0,00
<b>Importe Neto de la cifra de negocios</b>	<b>9.921.427,60</b>	<b>3.718.412,18</b>
Variación de Existencias	0,00	960.670,05
Trabajos realizados por la empresa para su activo	0,00	16.827,09
Otros ingresos de explotación	207.216,03	405.305,77
Exceso de provisiones	13.015,38	0,00
Imputación de subvenciones de inmov. no financiero	47.657,68	287.429,31
Otros Resultados	7.708,05	6.549,27
<b>Ingresos de Explotación</b>	<b>10.197.024,74</b>	<b>5.395.193,67</b>

### • Gastos

Concepto de los gastos	2016	2015
Aprovisionamientos	1.753.670,85	2.036.287,55
Variación de Existencias	4.263.969,47	0,00
Gastos de personal	363.780,61	389.111,62
Otros gastos de explotación	508.608,73	584.192,01
Amortización de Inmovilizado	682.303,55	689.913,64
<b>Gastos de Explotación</b>	<b>7.572.333,21</b>	<b>3.699.504,82</b>

El desglose de la cuenta de "Aprovisionamientos" a 31 de diciembre de 2015 y 2016 ha sido el siguiente, correspondiendo a compras y consumos nacionales:

2015	Importe	Total
Consumo de mercaderías	2.016.350,45	2.016.350,45
Trabajos realizados por otras empresas	19.937,10	19.937,10
<b>Coste de explotación</b>	<b>2.036.287,55</b>	<b>2.036.287,55</b>

2016	Importe	Total
Consumo de mercaderías	1.725.287,57	1.725.287,57
Trabajos realizados por otras empresas	28.383,28	28.383,28
<b>Coste de explotación</b>	<b>1.753.670,85</b>	<b>1.753.670,85</b>

- El desglose de la cuenta de "Cargas sociales" a 31 de diciembre de 2015 y 2016 ha sido el siguiente:

	2016	2015
Seguridad social a cargo de la empresa	80.577,79	79.666,27
Aportaciones y dotaciones para pensiones	0,00	0,00
Otros gastos sociales	2.086,20	3.170,37
<b>Cargas Sociales</b>	<b>82.663,99</b>	<b>82.836,64</b>

- El número promedio de empleados durante el ejercicio 2015 y 2016, así como los miembros de alta dirección han sido los siguientes:

2015	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	3	5
Técnico	2	0	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>8</b>

2016	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia y Alta Dirección	1	0	1
Administración	2	3	5
Técnico	2	0	2
<b>Total</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>8</b>

A lo largo del ejercicio 2016 y al cierre del mismo, la Sociedad no ha contratado ni dispone de personal discapacitado.

- Dentro del epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se incluyen esencialmente los gastos por servicios exteriores, los tributos y otros gastos, cuyo desglose en el ejercicio 2015 y 2016 ha sido el siguiente:

Otros gastos de explotación	2016	2015
Arrendamientos y cánones	1.943,04	801,72
Reparaciones y conservación	164.328,74	160.445,41
Servicio de profesionales independientes	51.099,92	143.406,69
Primas de seguros	25.220,70	40.708,35
Servicios bancarios y Similares	1.760,67	1.678,17
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	2.359,57	9.461,59
Suministros	26.814,03	44.165,70
Otros servicios	19.293,39	39.155,33
Tributos	202.712,69	130.365,13
Perdidas y Deterioro de operaciones comerciales	13.075,98	14.003,92
<b>Total</b>	<b>508.608,73</b>	<b>584.192,01</b>

## 16.- MEDIO AMBIENTE

La Sociedad no ha adquirido ningún inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental, ni incurrido en ningún gasto cuya finalidad sea la protección y mejora del medio ambiente.

Tampoco ha solicitado ni recibido durante el ejercicio, subvenciones de naturaleza medioambiental.

Adicionalmente, por la actividad de la Sociedad, no existe ningún riesgo asociado a actuaciones medioambientales, ni por tanto, algún pasivo contingente, ni potencial, ni en curso.

## 17.- OTRA INFORMACIÓN

Los miembros del Consejo de Administración declaran que:

- No tienen participación en el capital de ninguna Sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la EMSV de San Sebastián de los Reyes, S.A.

- No ejercen cargos o funciones en ninguna Sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad que nos ocupa.
- No realizan por cuenta propia o ajena, el mismo, análogo o complementario género de actividad que constituye el objeto social de la E.M.S.V. de San Sebastián de los Reyes, S.A.

Los miembros del Consejo de Administración no han devengado honorarios en concepto de dietas por asistencia a Consejos de Administración durante el ejercicio 2016, y se han devengado sueldos por personal de alta dirección (gerencia) por importe de 55.576,64 euros.

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

Los honorarios por servicios profesionales prestados por los auditores de la Sociedad durante el ejercicio 2016, con independencia del momento de su facturación, han ascendido a 7.985 euros en concepto de auditoría de Cuentas Anuales.

Durante el ejercicio 2016, el auditor de cuentas no ha prestado otro tipo de servicios por los que se hayan satisfecho honorarios adicionales.

#### 18- INFORMACIÓN SEGMENTADA

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

	2016	2015
<b>Segmentación por categorías de actividades:</b>		
Venta y arrendamiento de inmuebles	9.921.427,60	3.718.412,18
Prestaciones de servicios	0,00	0,00
<b>Totales</b>	<b>9.921.427,60</b>	<b>3.718.412,18</b>
<b>Segmentación por mercados geograficos:</b>		
España	9.921.427,60	3.718.412,18
Europa	0,00	0,00
<b>Totales</b>	<b>9.921.427,60</b>	<b>3.718.412,18</b>

Las Cuentas Anuales del ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2016 constan de 37 páginas, incluida ésta, y han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, de acuerdo a la legislación mercantil vigente.





---

## INFORME DE GESTIÓN

---

## EVOLUCIÓN DE LOS NEGOCIOS

La EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A., continúa con el desarrollo de las actividades urbanísticas que comprenden su objeto social para los ciudadanos de San Sebastián de los Reyes. En el ejercicio 2016, se siguen desarrollando las actividades iniciadas en años anteriores y continúa con sus actuaciones inmobiliarias que comprenden el alquiler de viviendas, garajes y locales comerciales en los edificios de su propiedad, construcción y venta de nuevas viviendas y la realización de todo tipo de estudios, proyectos, informes y cuantos trabajos y servicios resulten necesarios conformes con su objeto social.

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

Dentro de la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles, se gestionan los locales comerciales alquilados en los edificios situados en la c/ Margarita Salas, 1 (3) y c/ José Hierro, 2 (7). Asimismo, existen 43 plazas de garajes en la c/ Margarita Salas, 1 de los que 35 están contabilizados como disponibles para su venta y 8 están alquilados. En la c/ José Hierro, 2 existen 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler de las que 9 están alquiladas en la actualidad.

Asimismo, el 22 de julio de 2016, la Empresa Municipal suscribió un Convenio de Colaboración con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) por la que la EMSV gestionará viviendas propiedad de la SAREB con el fin de destinarlas a alquiler asequible a personas en situación de emergencia social. El número de viviendas objeto del contrato de usufructo asciende a nueve. La EMSV ha tomado posesión del usufructo de algunas viviendas y, a día de hoy, están alquiladas cuatro viviendas a personas en situación de emergencia social que cumplen con las condiciones establecidas.

Dentro de la actividad promotora, se han finalizado las obras de 42 Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado en la c/ Caño Gordo, 4 en la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo" y han sido entregadas a los adjudicatarios en el mes de noviembre de 2016. A 31/12/2016 quedaban dos viviendas, en principio destinadas a personas con discapacidad, y una vez recibida autorización de la Comunidad de Madrid para su venta han sido vendidas en el ejercicio 2017. Esta obra es gestionada por personal propio de la empresa que seguirá realizando un seguimiento postventa durante el periodo de garantía del edificio.

Como todos los años, paralelamente a su actividad promotora, la sociedad continúa con los trabajos de apoyo y asistencia técnica al Plan General de Ordenación Urbana. Actualmente, se está realizando la revisión de alegaciones, de los informes y de las determinaciones de ordenación para, si resultara conveniente y oportuno, corregirlas y proceder a su nueva exposición al público para recepción de alegaciones antes de realizar la Aprobación Provisional y remisión a la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

La evolución de la Empresa, enfocada en las actividades que conforman su objeto social, permite cumplir con las tareas presentes y esperar con optimismo el desarrollo de actividades futuras, incluyendo nuevas promociones de vivienda pública, encomiendas de gestión del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes así como todas aquellas actividades por cuya naturaleza puedan ser desarrolladas por la sociedad. Centraremos la prioridad en la vivienda pública de alquiler.

La cuenta de pérdidas y ganancias, arroja un resultado positivo antes de impuestos de 2.492.469,44 € desglosándose en un resultado positivo de explotación de 2.624.691,53 € y un resultado negativo financiero de -132.222,09 €.

El resultado final después de impuestos del ejercicio 2016 ha sido de 2.486.174,48 €, una vez realizada la previsión del Impuesto de Sociedades con un impuesto sobre beneficios previsto de -6.294,96 €.

Para el cálculo del resultado del ejercicio, en el capítulo de gastos, el mayor peso viene dado por la variación de existencias, consumo de mercaderías, amortizaciones del inmovilizado y otros gastos de explotación. Esto es debido a:

1. Baja de existencias y consumo de mercaderías de 40 viviendas en el edificio de 42 Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado en la c/ Caño Gordo, 4 en la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo" que representa el mayor peso en la actividad de la sociedad en 2016.
2. Amortización del inmovilizado de la sociedad por importe de 682.303,55.
3. Otros gastos de explotación como reparación y conservación de edificios, suministros, tributos, etc.

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

Desglosando la cuenta de pérdidas y ganancias, los ingresos principales de este ejercicio han venido dados por la enajenación de 40 viviendas en la c/ Caño Gordo, 4. El resto de ingresos está compuesto por el arrendamiento de viviendas, garajes y locales de nuestro parque inmobiliario, la venta de dos plazas de garaje en la c/ Margarita Salas, 1 y otros ingresos de explotación.

Entrando en más detalle, se exponen a continuación las actividades realizadas en los distintos apartados por la Empresa durante el ejercicio 2016, desglosando, para cada una de ellas, las cifras económicas:

## **PROMOCIONES INMOBILIARIAS**

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

La Empresa Municipal recibió en el ejercicio 2002 de la Corporación Municipal, mediante cesión gratuita, la parcela sita en c/ Acacias s/n (Polígono La hoya), de 4.280 m2.

En el año 2004, se convocó Concurso Público de Adjudicación de Obras con un presupuesto base de licitación de **6.376.469,30 (Iva Incluido)**. Se adjudicó la construcción a Brues y Fernández Construcciones, S.A., posteriormente denominada BRUESA, por un importe de seis millones veintitrés mil doscientos doce con noventa euros (**6.023.212,90**), con una baja del 5,54%.

Con fecha 2 de agosto de 2006, se firmó una adenda al contrato por el que se modificó el Proyecto de Construcción ascendiendo el nuevo importe a **6.573.018,18 €**, incluyendo el 2% de Control de Calidad.

Los datos económicos de la obra, IVA y retención por garantía incluidos, fueron:

1. Certificaciones y Liquidación de Obra 6.441.557,31
2. Control de Calidad 131.460,87
3. Revisión de Precios 425.373,17
4. Proyecto Básico, Ejecución, Dirección de Obra y servicios de Asesoramiento y Gestión 492.454

Con fecha 7 de mayo de 2007, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid concedió la calificación definitiva de viviendas con protección pública y el 9 de mayo de 2007, se firmó el acta de recepción de obras. A finales de ese mismo mes comenzaron a firmarse los correspondientes contratos de arrendamiento y a vivir los inquilinos.

Desde esa fecha, el edificio está en pleno funcionamiento y todas las viviendas están a disposición de los adjudicatarios ingresando la sociedad la renta mensual estipulada en la calificación definitiva más las correspondientes actualizaciones de IPC. Asimismo, en el capítulo de gastos, la sociedad atiende todos los gastos asociados a la conservación y funcionamiento del edificio (suministros, limpieza e higiene, ascensores, jardinería, etc.) así como la amortización del préstamo hipotecario vigente y los correspondientes intereses.

#### **a) Financiación al promotor**

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

Los datos relativos a capital amortizado e intereses abonados a 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

- Capital amortizado en 2016 235.234,54 €; Capital amortizado total, 1.750.845,46 €; Capital pendiente, 4.388.316,93 €.
- Intereses financieros de 2016, 89.272,87 €, incluyendo la periodificación.

Junto al derecho al préstamo cualificado se reconoció una subsidiación de capital e intereses del 50% hasta octubre de 2012 y del 40% a partir de esa fecha.

#### **b) Ingresos por arrendamientos**

Los ingresos por arrendamientos del ejercicio han representado 538.282,99 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 72.973,22 €, que se gastan íntegramente en la conservación y funcionamiento del edificio (suministros, limpieza e higiene, ascensores, jardinería, etc.).

Por el alquiler del local comercial sito en c/ Acacias, 6 A la sociedad ha ingresado 5.600,00 €.

## **2. PROMOCIONES DEHESA VIEJA**

El 19 de diciembre del año 2003, la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda recibe la cesión de dos parcelas por parte del Consorcio Urbanístico de Dehesa Vieja, una destinada para la promoción de 106 viviendas de protección pública en arrendamiento (53 VPPA con opción a compra y 53 VPPA sin opción a compra) en la Parcela 49, y otra, para la promoción de 113 viviendas de protección pública en venta en la Parcela 50.

Se abonó en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido por la cesión de las parcelas la cantidad de **644.497,31 €**.

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

En el ejercicio 2005, se convocó Concurso Público de Adjudicación de Obras con un presupuesto base de licitación de **8.493.791,61 (Iva Incluido)**. Las obras de construcción fueron adjudicadas a la Empresa "BEGAR Construcciones y Contratas S.A.", firmándose el contrato con fecha 28 de noviembre de 2005 por un importe global de siete millones quinientos cincuenta y siete mil setecientos setenta y cinco con setenta y siete euros (**7.557.775,77**), **Iva incluido**.

Posteriormente, se modificó el Proyecto de Construcción con un reformado ascendiendo el presupuesto base del reformado a **9.485.752,16 (Iva Incluido)**. El presupuesto base de adjudicación reformado definitivo ascendió a un importe de **8.440.422,27**, con una baja del 11,02%, incluyendo el 2% de Control de Calidad.

Los datos económicos de la obra, IVA y retención por garantía incluidos, fueron:

1. Certificaciones y Liquidación de Obra 8.271.613,82
2. Control de Calidad 168.808,45
3. Revisión de Precios 215.651,33
4. Proyecto Básico, Ejecución, Dirección de Obra y servicios de Asesoramiento y Gestión 869.709,44

La calificación provisional de la parcela 49 fue concedida el 2 de febrero de 2006.

La financiación de las obras se adjudicó al Banco Santander. El importe total solicitado para la financiación de esta promoción fue de 9.489.064,00 €.

En el ejercicio 2008 se terminaron las obras, firmándose el acta de recepción de obras el 10 de septiembre de 2008 y obteniendo la licencia de primera ocupación, el 12 de septiembre de 2008. Durante el mes de octubre, se firmaron los contratos de arrendamiento con o sin opción a compra ocupando las viviendas del edificio todos los adjudicatarios.

Los datos económicos del presente ejercicio son:

#### **a) Financiación al promotor**

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

- Capital amortizado en 2016, 2.510.754,21 €; Capital amortizado total, 4.421.299,48 €; Capital pendiente, 3.210.832,09 €.
- Dentro de estas cifras globales, el 2 de agosto de 2016, en cumplimiento del vencimiento del préstamo hipotecario cuya garantía eran las viviendas en alquiler con opción a compra, se canceló totalmente por un importe de 2.360.607,81 €.
- Intereses financieros del ejercicio, 64.445,16 €, incluyendo la periodificación.

Junto al derecho al préstamo cualificado se reconoció una subsidiación de intereses, que ha representado en 2016, 77.390,88 €.

#### **b) Ingresos por arrendamientos (89 viviendas, 7 locales comerciales y 64 plazas de garaje)**

Dentro de la promoción de 106 viviendas, 53 tenían una opción a compra a los 7 años de su entrega, opción que ejecutaron en octubre de 2015 17 viviendas. Por tanto la Empresa Municipal gestiona desde entonces el alquiler de 89 viviendas.

Los ingresos por arrendamientos han ascendido a 491.456,70 € y los ingresos accesorios por cuotas de comunidad 83.785,88 €, que se gastan íntegramente en la conservación y funcionamiento del edificio (suministros, limpieza e higiene, ascensores, jardinería, seguridad, etc.).

Por la actividad de alquiler de 7 locales comerciales, la empresa ha ingresado la cantidad de 112.968,34 €.

De las 64 plazas de garaje disponibles para el alquiler, la empresa en 2016 alquiló 7 ingresando la cantidad de 2.384,86 €.

➤ **C/ MARGARITA SALAS, 1, PARCELA 50 "Dehesa Vieja": Construcción de 113 VPPB en Venta, garaies y trasteros anejos, 3 Locales Comerciales y 43 Plazas de Garaje**

En el ejercicio 2005, se convocó Concurso Público de Adjudicación de Obras con un presupuesto base de licitación de **9.658.339,03 (Iva Incluido)**. Las obras fueron adjudicadas a la Empresa UICESA, Obras y Construcciones S.A., posteriormente denominada PLODER UICESA, firmándose el contrato el 2 de diciembre de 2005 por un importe global de nueve millones ochenta mil setecientos setenta euros con treinta y seis céntimos (**9.080.770,36 Iva incluido**), con una baja del 5,98%.

Los datos económicos de la obra, IVA y retención por garantía incluidos, fueron:

1. Certificaciones de Obra 8.899.154,95
2. Control de Calidad 181.615,41
3. Liquidación de Obra 236.380,17
4. Revisión de Precios 147.079,52
5. Proyecto Básico, Ejecución, Dirección de Obra y servicios de Asesoramiento y Gestión 890.777,33

La Empresa Municipal es titular, actualmente, de 3 locales comerciales y 43 plazas de garaje. La sociedad, en la actualidad, tiene alquilados todos los locales comerciales por los que ha ingresado en 2016 la cantidad de 57.097,32 €. Asimismo, tiene alquiladas 8 plazas de garaje, habiendo ingresado 3.262,02 €.

En 2016 se han vendido 2 plazas de garaje por importe de 19.000 €, estando en la actualidad disponibles para la venta 35 plazas de garaje.

**6. AREA DE REPARTO 1 "TEMPRANALES"**

El 29 de julio de 2006, se produjo la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Área de Reparto de Tempranales, y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes cedió seis parcelas a favor de la EMSV con fecha 5 de marzo de 2007.

Se procedió a la venta de las dos parcelas B1 y en el resto de parcelas cedidas por el Ayuntamiento, y que se denominaron A2-1A, A2-1B, A2-2A y A2-2B, la Empresa Municipal comenzó en el ejercicio 2009 la construcción de 427 viviendas con protección pública en régimen de venta, de acuerdo con las determinaciones urbanísticas de aplicación en dichas fincas y del propio objeto social de la sociedad municipal.

El número de viviendas, que fueron del tipo VPP Básica, desarrolladas íntegramente por la EMSV, se desglosaron de la siguiente manera:

Parcela A2-1A	103 VPPB
Parcela A2-1B	102 VPPB
Parcela A2-2A	103 VPPB
Parcela A2-2B	119 VPPB

**DATOS ECONÓMICOS DE LA ACTIVIDAD EN EL EJERCICIO 2016**

Quedan en propiedad de la empresa, cinco plazas de garaje en la c/ Gloria Fuertes, 12 parcela A2-1B con una valoración en libros de 50.000 € disponibles para la venta, por las que se han pagado en gastos de mantenimiento 965,40 €.

La sociedad, en la actualidad, se dedica a prestar el correspondiente servicio postventa y a la supervisión y solución de posibles incidencias en los edificios.

**4. CAÑO GORDO, 4 PARCELA Z.01.05-2 "PILAR DE ABAJO" 42 VPPL, GARAJES Y TRASTEROS**

Aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 12 "Pilar de Abajo", el 13 de julio de 2012 se adquirió la parcela Z.01.05-2 al Ayuntamiento de Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A. 43  
Cuentas Anuales e Informe de Gestión Ejercicio 2016

San Sebastián de los Reyes con uso de Viviendas de Protección de Precio Limitado, por importe de 2.131.008 euros más el IVA correspondiente. En noviembre de 2014, la Empresa Municipal inició la construcción de cuarenta y dos viviendas, garajes y trasteros, en el marco del Plan de Vivienda Protegida para los ciudadanos del municipio.

Se convocó Concurso Público de Adjudicación de Obras con un presupuesto base de licitación de 4.324.918,99. Las obras fueron adjudicadas a ACCIONA Infraestructuras, S.A, firmándose el contrato el 17 de octubre de 2014 por un importe global de 3.618.535,64, con una baja del 16,33%. Posteriormente, con motivo de la introducción de modificaciones técnicas, se ha revisado el presupuesto con la incorporación de hitos quedando un presupuesto de contrato final de 3.803.013,13.

El Estudio de Detalle, Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución se redactó por el personal técnico de la Empresa Municipal con apoyo de las asistencias técnicas necesarias. Asimismo, la dirección facultativa de la obra ha sido gestionada mayoritariamente por nuestro propio personal con apoyo de la asistencia técnica necesaria.

Para la finalización de las obras, se han hecho frente a diversos honorarios, tasas, licencias e impuestos. Se han pagado los honorarios de notaría y registro de Obra Nueva y División Horizontal y se ha abonado al Ayuntamiento la regularización del ICIO y la tasa de licencia de primera ocupación.

En noviembre de 2016, se formalizaron mediante escritura pública de compraventa 40 viviendas, y las 2 viviendas destinadas a personas con discapacidad no se adjudicaron por falta de demanda. En el primer trimestre de 2017, una vez recibida de la Comunidad de Madrid la autorización de venta, se ha procedido a su venta por lo que la promoción está finalizada y entregada.

Los gastos de inversión han finalizado pero, en el ejercicio 2017, la sociedad realizará el seguimiento de aquellas incidencias que sean de su responsabilidad estando las viviendas en periodo de garantía.

A 31 de diciembre de 2016, en los registros contables de la sociedad han quedado reflejadas las siguientes cifras:

- Ingresos por venta de 40 viviendas 8.504.613,80.
- Baja de existencias de 40 viviendas (94,02% del total) -3.965.531,64.
- Baja de existencias del terreno (94,02% del total) -2.003.595,64.
- Asistencia Entrega Viviendas Post-venta -1.353,00.
- Suministro Electrico Viviendas -1.188,59.

Además de los gastos desglosados, esta actividad ha requerido de recursos de la estructura de la empresa de carácter plurianual estimados en el 30% del total, gastos que se han integrado en el resto de partidas contables de la sociedad en los ejercicios que ha durado la obra y que inciden directamente en los resultados de explotación como son los gastos de personal, coordinación y asistencias técnicas puntuales, mantenimiento sede social, material de oficina, publicidad, etc.

Por último, la venta y escrituración de las viviendas a finales de 2016 y principios de 2017 conllevará unos gastos que son los Impuestos de Plusvalía, IAE Cuota local por metros cuadrados enajenados e Impuesto de Bienes Inmuebles 2017.

## **5. VIVIENDAS DESTINADAS A EMERGENCIA SOCIAL**

Mediante el Convenio de Colaboración suscrito con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), la Empresa Municipal está gestionando viviendas propiedad de la SAREB con el fin de destinarlas a alquiler asequible a personas en situación de emergencia social. El número de viviendas objeto del contrato asciende a nueve y la EMSV comenzó con las gestiones para tomar posesión del usufructo y adecuarlas para posteriormente alquilarlas a personas en situación de emergencia social.

En la actualidad, se ha procedido a la adecuación y reforma de cinco viviendas y se han suscrito contratos de alquiler en cuatro de ellas. A 31 de diciembre de 2016, se han abonado por reforma y adecuación de las viviendas la cantidad de 6.419,38 y se ha generado un canon por arrendamiento a la SAREB de 285,33.

Los inquilinos han firmado sus contratos en el primer trimestre de 2017, con una renta mensual por vivienda que varía entre 125 y 180 €/mes, según las características de la unidad familiar.

## **EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES**

### **1. EDIFICIO DE APARTAMENTOS TUTELADOS Y CENTRO DE ATENCIÓN PARA MAYORES Y PERSONAS CON ALGUNA DISCAPACIDAD**

Este equipamiento representó una valoración, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, 3.583.040 €. El 18 de enero de 2006, se formalizó, ante notario, el acta de entrega del edificio a la Empresa Municipal.

El 17 de julio de 2006 se firmó un convenio de cesión de uso, gestión, explotación y conservación del edificio entre la EMSV, titular del edificio, y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes con un plazo de validez inicial de 25 años. Así pues, durante el ejercicio 2012, el edificio ha sido explotado y gestionado por el Ayuntamiento.

Desde el punto de vista económico, todos los gastos asociados al inmueble, incluyendo el IBI y los demás tributos municipales que recaen sobre el titular del inmueble, han sido trasladados al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para su asunción, en virtud del clausulado del convenio de cesión descrito anteriormente, no realizando ningún apunte contable en 2016.

Asimismo, la Empresa Municipal no recibe ningún ingreso del Ayuntamiento por la cesión del citado inmueble.

Durante 2016, como en años precedentes y en virtud del convenio de cesión, la Empresa Municipal sigue las incidencias del edificio con la supervisión de posibles deficiencias de funcionamiento.

### **2. ESCUELA DE MUSICA Y DANZA**

Las obras de construcción del edificio para Escuela de Música y Danza fueron iniciadas el 23 de junio de 2005 y el 7 de junio de 2007 se firmó el acta de recepción de obras.

Debido al uso exclusivamente dotacional del edificio destinado a Escuela de Música y Danza resultaba precisa la constante intervención de distintos departamentos municipales, lo que aconsejaba la cesión en uso del inmueble por parte de la Empresa Municipal al Ayuntamiento. Por ello, con fecha 8 de septiembre de 2008, se firmó un convenio de cesión de uso, gestión, explotación y conservación del edificio entre la Empresa Municipal, titular del edificio, y el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes con un plazo de validez inicial de 25 años.

Las condiciones establecidas en el convenio, cuyo objeto como se ha dicho es la cesión gratuita del uso del inmueble por parte de la Empresa Municipal al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, para que éste, bien por sí o por medio de otros organismos públicos de él dependientes, o por terceros, lleve a efecto la gestión, explotación y conservación del mismo con arreglo al destino que tiene asignado de Escuela de Música y Danza, conforme a la normativa legal aplicable, son las mismas aplicadas al Edificio de Apartamentos Tutelados y Centro de Atención.

A partir de la fecha de convenio, el edificio está siendo explotado y gestionado por el Ayuntamiento, mientras la Empresa Municipal sigue las incidencias del edificio y supervisa las posibles deficiencias de funcionamiento.

Desde el punto de vista económico, todos los gastos asociados al inmueble, incluyendo el IBI y los demás tributos municipales que recaen sobre el titular del inmueble, son trasladados al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para su asunción, en virtud del clausulado del convenio de cesión, no realizando ningún apunte contable en 2016.

## **ENCOMIENDAS DE GESTIÓN**

### **1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**

La EMSV desarrolla trabajos de apoyo y asistencia al Ayuntamiento en la Revisión del Plan General de Ordenación del Municipio, trabajos que le fueron encomendados por el Ayuntamiento con fecha de 25 de Junio de 2002 entre los de "Gestión del Plan General de Ordenación Urbana."

Como resultado de los trabajos desarrollados, con anterioridad al presente ejercicio se elaboró el documento para Aprobación Inicial, y el Equipo Redactor informó sobre algunas alegaciones presentadas durante su información pública.

Actualmente, tras la sustitución del Gerente y del Coordinador del Área Técnica de la EMSV, se está realizando la revisión de alegaciones, de los informes y de las determinaciones de ordenación para, si resultara conveniente y oportuno, corregirlas y proceder a su nueva exposición al público para recepción de alegaciones antes de realizar la Aprobación Provisional y remisión a la Comunidad de Madrid para su Aprobación Definitiva.

Los gastos asociados a esta encomienda han sido 93.907,99 €, no habiéndose facturado al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ninguna cantidad por este concepto.

## **SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD**

A continuación se pasa a detallar, las cifras económicas de los Balances de la sociedad:

### **1. CUENTA DE RESULTADOS**

#### **Gastos**

La suma de todos los gastos asciende a 7.726.051,24 en el ejercicio objeto del informe.

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

Gastos de Explotación por importe de 7.572.333,21:

- Variación de Existencias de Productos Terminados 4.263.969,47
- Aprovisionamientos 1.753.670,85
- Gastos de personal 363.780,61
- Otros Gastos de Explotación 508.608,73
- Amortizaciones del inmovilizado 682.303,55

La partida de Gastos Financieros asciende a 153.718,03, debido al pago de intereses para la financiación de las obras que permanecen en el Inmovilizado de la sociedad.

- Gastos Financieros 153.718,03

## Ingresos

Los ingresos totales de la sociedad en 2016 ascendieron a 10.218.520,68 dividiéndose en las siguientes partidas:

El importe neto de la cifra de negocios es 9.921.427,60, por los ingresos por enajenación y arrendamiento de bienes inmuebles de la Sociedad.

La cifra de "Otros ingresos de explotación" llega a 207.216,03. Esto se debe a ingresos por servicios diversos y subvenciones a la explotación, es decir, subsidiaciones de capital e intereses financieros.

Se han imputado subvenciones a resultados del ejercicio por importe 47.657,68.

Ha existido un exceso de provisiones por importe de 13.015,38.

El importe de "Otros resultados" arroja un saldo favorable de 7.708,05.

La suma total de ingresos de explotación asciende a 10.197.024,74, teniendo un resultado de explotación positivo de 2.624.691,53.

La partida de Ingresos Financieros asciende a 21.495,94, ingresos procedentes de inversiones en productos financieros de rentabilidad fija y bajo riesgo. El resultado financiero fue -132.222,09.

## **2. BALANCE DE SITUACIÓN**

El Activo ha pasado de 33.789.413,25 en 2015 a 30.864.083,73 en 2016.

El Inmovilizado Material presenta una cifra de 601.171,94. Representa el coste de la sede social de la EMSV más instalaciones técnicas y otro inmovilizado material entre los que se encuentra el mobiliario, equipos para procesos de información, etc junto con sus correspondientes amortizaciones.

Las Inversiones Inmobiliarias han bajado su valor, debido a su amortización acumulada, representando 18.646.582,61. Son todos aquellos inmuebles que se poseen para obtener rentas, plusvalías o ambas, actuales o en el futuro y que no sean para utilizarlos en la producción. En la actualidad, están incluidos todos los inmuebles de la sociedad de los que espera obtener un rendimiento por alquiler (89 viviendas, 7 locales, 64 plazas de garaje en arrendamiento en la c/ Jose Hierro, 2 parcela 49 Dehesa Vieja, 118 viviendas, 1 local en arrendamiento en la c/ Caño Gordo, 5 "La Hoya", Apartamentos Tutelados, Escuela de Música y Danza, 3 locales y 8 plazas de garaje en arrendamiento en c/ Margarita Salas, 1 P50 Dehesa Vieja).

El Activo corriente, suma el importe de 9.122.347,34, siendo el importe de 2015, 13.659.621,26. Esto es debido a la baja de existencias por la enajenación de 40 viviendas en c/ Caño Gordo, 4. Las Inversiones Financieras a Corto Plazo y los Deudores comerciales a corto plazo han sufrido una disminución.

Además, en este epígrafe, se incluyen también efectivo y activos líquidos que han aumentado exponencialmente su valor hasta 6.080.454,96.

En el Pasivo, los Acreedores comerciales a corto plazo han disminuido fundamentalmente por el pago de todas las certificaciones de obra y la eliminación de los anticipos a cuenta de la promoción de viviendas finalizada. Las deudas a largo plazo con entidades de crédito disminuyen por la amortización de los préstamos que financiaron obras pasadas y la cancelación total del préstamo que gravaban las viviendas con opción a compra.

Los Fondos Propios representan una cifra de 17.675.044,34. La diferencia con el ejercicio anterior se debe al resultado del presente ejercicio y el pago del dividendo aprobado en el ejercicio anterior.

El Pasivo No Corriente presenta una cifra de 7.824.642,16, las más importantes son:

- En Provisiones para Riesgos y Gastos, 345.541,38, provisiones por responsabilidades en las actividades de la sociedad.
- Deudas a largo plazo, 7.466.496,16, representa las deudas con las entidades financieras por la financiación de obras finalizadas cuyo vencimiento es superior al año y fianzas y avales recibidos por el alquiler de inmuebles.
- Pasivo por Impuesto Diferido 12.604,62.

El Pasivo Corriente presenta una cifra de 1.177.780,91, las más importantes son:

- Deudas a corto plazo, 413.616,59, representa las deudas con las entidades de crédito por la financiación de obras finalizadas que vencen en el ejercicio 2017 y otros pasivos financieros a corto plazo.
- Acreedores comerciales a corto plazo, 764.164,32, incluyendo acreedores varios por prestación de servicios y deudas con Administraciones Públicas.

### **3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE**

Se presenta a continuación las previsiones de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda, para el ejercicio 2017, como un conjunto coordinado que nos permitan establecer por anticipado los objetivos de la Empresa para el ámbito temporal citado.

Se explican a continuación las grandes líneas de la Evolución Previsible para el ejercicio económico 2017:

#### **PROMOCIONES INMOBILIARIAS**

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

El edificio de viviendas seguirá siendo arrendado a sus inquilinos y la renta estimada para 2017 a ingresar por los 118 adjudicatarios, representará unos ingresos para la Empresa Municipal de 540.581,94.

La EMSV seguirá gestionando y administrando la comunidad atendiendo todos los gastos para el mantenimiento y conservación del edificio, así como los gastos por suministros, seguros, etc. cuya estimación es de 78.166,60.

El local en c/ Acacias, 6 A está en comercialización a espera de su arrendamiento.

##### **2. CONSORCIO URBANISTICO DEHESA VIEJA**

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

Una vez constituida la Comunidad de Propietarios, la empresa a través del Administrador de Fincas, abonará 78.862,92 en concepto de cuotas comunitarias para el mantenimiento y conservación del edificio, suministros, seguros, conserjería, etc. Asimismo, atenderá el mantenimiento y conservación del interior de los inmuebles alquilados con un coste previsto de 12.000,00. En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras municipales, la cifra asciende a 41.221,39 €.

En el capítulo de Ingresos, se prevé que en la anualidad 2017 se perciba una renta por el alquiler de las 89 viviendas un total de 494.523,03.

En concepto de ingresos por repercusión de cuotas por gastos comunitarios, el importe percibido será 78.862,92

Por último, y en relación a la financiación, en 2017 se amortizará capital de aquellos préstamos vinculados a las viviendas que no tenían opción a compra (53) y cuyos préstamos siguen vivos. El importe de capital amortizado será de 163.652 y los gastos financieros por intereses de deudas serán de 55.004.

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

Actualmente, se encuentran la totalidad de los locales en explotación. Se espera percibir por el alquiler de los mismos, 125.337,84. En relación a las plazas de garaje, están en explotación 64 unidades. En la actualidad, existen 9 plazas de garaje del inmueble alquiladas a los inquilinos de las viviendas, que rentarán 3.554,93 y 1.775,52 por repercusión de gastos de comunidad. El resto de plazas de garaje se encuentran en comercialización para su alquiler.

En concepto de gastos de comunidad por los 7 locales se gastarán 7.082,16 y por las 64 plazas de garaje se gastarán 13.008,96.

En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras de los locales y plazas de garaje se abonarán 6.721,52 €.

### **C/ Margaritas Salas, 1 Parcela 50: 3 Locales comerciales y 43 plazas de garaje**

Se percibirán rentas de alquiler por los locales comerciales, 57.097,32. Además, se tienen alquiladas 8 plazas de garaje por las que se percibirán 3.712,18 y 1.498,68 por gastos de comunidad. El resto de plazas de garaje siguen disponibles para su venta o alquiler.

En concepto de gastos de comunidad por los 3 locales se gastarán 1.058,16 y por las 43 plazas de garaje se gastarán 7.711,32.

En concepto de impuesto de bienes inmuebles y tasa de basuras de los 3 locales y 43 plazas de garaje se abonarán 3.131,77.

### **3. TEMPRANALES**

Se espera licitar la venta de 5 plazas de garaje propiedad de la EMSV.

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

Los gastos de inversión han finalizado pero, en el ejercicio 2017, la sociedad realizará el seguimiento de aquellas incidencias que sean de su responsabilidad estando las viviendas en periodo de garantía.

La venta y escrituración de las dos viviendas que restan conllevará unos gastos e ingresos en concepto de Impuesto de Plusvalía, IAE Metros enajenados e Impuesto de Bienes Inmuebles 2017.

Ingresos por enajenación de inversiones reales ascenderá a 395.522,70.

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

Para dar cumplimiento al Convenio, la EMSV abonará a la SAREB una contraprestación de 75 €/mes por cada vivienda ocupada cedida y 125 €/mes por cada vivienda vacía cedida. Por este concepto, se prevé un gasto anual de 11.400 €.

Asimismo, en el caso de ser necesarias, se realizarán las obras de adecuación y reforma de las viviendas con un máximo de 7.000 €/vivienda. El gasto máximo anual por este concepto será de 63.000 €/año.

Dentro de las medidas necesarias para la prevención de la ocupación ilegítima, son necesarios gastos de vigilancia por importe de 1.638 €.

Al tratarse de viviendas destinadas a personas en situación de emergencia social con un alquiler asequible, la renta mensual por vivienda será aproximadamente 150 €/mes por lo que se ingresarán rentas por alquiler de 9.900 €.

## **6. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO EN LA C/ ORENSE, 13 Y 17**

En base a los acuerdos adoptados en la sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de 18 de julio de 2013, por parte de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda se va a proceder al desarrollo de una promoción de viviendas en régimen de alquiler en las citadas parcelas. Se estima la construcción de un total de cincuenta y seis viviendas y ochenta plazas de garaje.

## **7. C/ GRANERO, 4 Actuación en parcela de equipamiento correspondiente a la manzana con referencia catastral nº 73.898, parcelas 02, 03, 04 y 05 (Área de la Chorina)**

En el Área denominada "La Chorina", se prevé el desarrollo de una promoción de viviendas en régimen de alquiler. Durante ejercicios anteriores se han mantenido reuniones con la Cámara Agraria, titular de parte de los terrenos, para llegar a un acuerdo y proceder al inicio de la actuación. Asimismo, han sido estudiados por parte de los Servicios Técnicos de la Empresa borradores de Proyecto, previos al desarrollo de la promoción.

## **EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES**

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

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

### **2. ESCUELA DE MUSICA Y DANZA**

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

## **ENCOMIENDAS DE GESTIÓN**

### **1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

La Empresa Municipal, en el ejercicio 2017, continuará desarrollando trabajos de apoyo y asistencia, dentro del Programa de Gestión del Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes. Como resultado de los trabajos se remitirá a la Comunidad de Madrid el documento para su aprobación definitiva. Por el desarrollo de esta encomienda, se prevé para el ejercicio 2017, unos gastos de 75.000 €.

## **OTROS PROYECTOS**

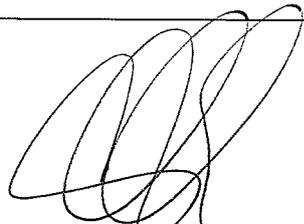
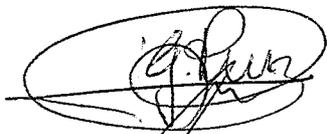
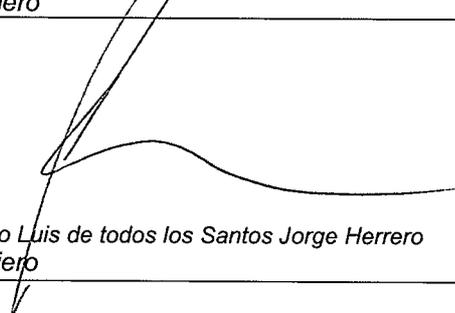
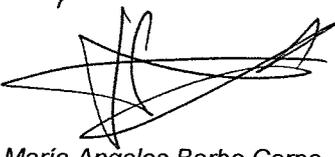
Si bien todos los proyectos citados anteriormente van a ser los más relevantes en la actividad de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda durante el próximo ejercicio económico 2017, la Empresa Municipal podrá realizar todas aquellas gestiones y actividades por sí misma, o a través de encomienda o encargo municipal, que el municipio demande en el área de edificación, urbanismo, administración del patrimonio edificado y suelo y prestación de servicios.

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

Los miembros del Consejo de Administración han formulado en su reunión del día 22 de mayo de 2017 las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de la Sociedad EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A., en 51 hojas, visadas por un Consejero y firmadas en esta última por todos los Señores Consejeros.

En San Sebastián de los Reyes, a veintidós de mayo de dos mil diecisiete.

### Consejo de Administración:

 D. Andrés García-Caro Medina Presidente	 D. Julio Morales Villegas Secretario Accidental No Consejero
 D. Jorge García Ruiz Consejero	 D. Raúl Terrón Fernández Consejero
 D. Pablo Luis de todos los Santos Jorge Herrero Consejero	 D. Rubén Holguera Gozalo Consejero
 Dª María Angeles Barba Corpa Consejero	 D. Pablo Melgosa Serna Consejero
 D. Miguel Angel Martín Perdiguero Consejero	 D. Carlos Sánchez Magallares Consejero



**Audiservicios Auditores Consultores, S.L.**

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

## INFORME DE AUDITORIA

\* \* \* \* \*

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

**Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2016**

## **INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES**

Al Accionista Único

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

Hemos auditado las Cuentas Anuales adjuntas de la Sociedad **EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A. (la Sociedad de ahora en adelante)** que comprenden el Balance al 31 de diciembre de 2016, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, el Estado de Flujos de Efectivo y la Memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

### **Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales**

Los Administradores son los responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.a de la memoria adjunta. Y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### **Responsabilidad del Auditor**

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos

de auditoría adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

### **Opinión**

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad **EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, S.A.** al 31 de diciembre de 2016, así como de los resultados de sus operaciones, y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

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

Madrid, 23 de mayo de 2017



Fdo. Fernando Lésmes Sánchez  
AUDISERVICIOS AUDITORES CONSULTORES, S.L.  
Inscrita en el ROAC con el nº S1437

**JULIO MORALES VILLEGAS, SECRETARIO GENERAL DEL PLENO ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES (MADRID) Y DE LA JUNTA GENERAL DE EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A., DE CAPITAL ÍNTEGRAMENTE MUNICIPAL, INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID Y PROVISTA DE C.I.F. A-83126706.**

**CERTIFICO:**

- I) Que el Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (Madrid), reunido en la Casa Consistorial de esta localidad el día 13 de junio de 2017, válidamente constituido al asistir diecinueve de sus miembros sobre un total de veinticinco que de derecho lo componen, **asumió las funciones y competencias de JUNTA GENERAL de la Sociedad mercantil EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES, S.A.**, previa convocatoria efectuada conforme a la normativa vigente en materia de Régimen Local, según establece el artículo 13 de los Estatutos de la Sociedad y con la antelación mínima de quince días que determina a su vez el artículo 34 de aquéllos. -----

- II) Que el texto íntegro de la convocatoria fue el siguiente:

*“CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL ORDINARIA*

*En base a lo establecido en los artículos 13, 15 y 34 de los Estatutos de la sociedad, se convoca al Pleno del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para celebración de Junta General Ordinaria de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A., el próximo día 13 de junio de 2017 a las 11:30 horas en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial, con el siguiente*

*ORDEN DEL DÍA*

*Nº 1.- Aprobación, si procede, de las Cuentas correspondientes al ejercicio 2016, Informe de Gestión y propuesta de aplicación del resultado.*

*Nº 2.- Ruegos y preguntas.*

*Nº 3.- Aprobación, si procede, del acta de esta sesión.*

*San Sebastián de los Reyes, 23 de mayo de 2017.  
EL PRESIDENTE, Narciso Romero Morro (Fdo.)”*

- III) Que en el punto número 1 del orden del día de dicha Junta, por mayoría de doce votos a favor (PSOE, GSS, II-ISSR y Sr. Pérez Meliá) tres en contra (C'S) y cuatro abstenciones (PP y Sí Se Puede!) **se aprobaron las Cuentas correspondientes al ejercicio 2016**, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad en reunión celebrada el 22 de mayo de 2017, informadas por el Interventor de Fondos del Ayuntamiento y Auditor de Cuentas externo, que comprenden el Balance de situación a 31 de Diciembre de 2016, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de

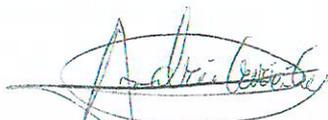
Efectivo, Memoria e Informe de Gestión, y que arrojan un resultado positivo de dos millones cuatrocientos ochenta y seis mil ciento setenta y cuatro euros con cuarenta y ocho céntimos (2.486.174,48 €) que será aplicado a reservas voluntarias.

Asimismo se facultó expresamente al Sr. Presidente del Consejo de Administración, D. Andrés García-Caro Medina y al Secretario de este órgano, D. Julio Morales Villegas, en forma solidaria e indistinta, para otorgar cuantos documentos públicos o privados fuesen precisos en orden a la efectividad de lo acordado y para su depósito y publicidad en el Registro Mercantil.-----

- IV) Que el acta de dicha Junta General Ordinaria de 13 de junio de 2017 fue aprobada de forma unánime al final de la sesión. -----
- V) Que todos los administradores asistentes han firmado las cuentas del ejercicio 2016 aprobadas por el Consejo de Administración en la ya citada sesión de 22 de mayo de 2017. -----

Y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente con el visto bueno del Sr. Presidente del Consejo de Administración, en Madrid, a trece de junio de dos mil diecisiete.

Vº Bº.  
EL PRESIDENTE DEL  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EMSV



Fdo.: Andrés García-Caro Medina



EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA  
San Sebastián  
de los Reyes

