INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

* * * *

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado
el 31 Diciembre 2019

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único y a los miembros del Consejo de Administración de

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.** (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, 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 terminado en dicha fecha.

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

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Hemos determinado que no existen cuestiones claves de la auditoria que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra información: Informe de gestión

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

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

En el ANEXO I de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra a continuación de nuestra firma, en el presente informe y al final del mismo, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Integración de Técnicas de Gestión
Auditores, S.L.P.
Sociedad de auditoria

Alberto González Simarro
Socio de Auditoria inscrito en el ROAC con número 21.684

Fecha del informe: 21 de mayo de 2020
Dirección de la sociedad de auditoria: Av. De la Industria 13, Alcobendas
Inscrita en el ROAC con número S1646

ANEXO I de nuestro informe de auditoria

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

C/ Carlos Muñoz Ruiz, 7 - Local
28100 ALCOBENDAS (Madrid)
Tel.: 91 490 08 92
Fax: 91 661 69 83

Empresa Municipal de la Vivienda Alcobendas

Diligencia:

Para hacer constar que las Cuentas Anuales del Ejercicio 2019 de la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcobendas, S.A., integradas por el Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Informe de Gestión, Informe de Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Informe de Estados de Flujos de Efectivo e Informe Medioambiental que proceden, todas ellas rubricadas por la Secretaria del Consejo de Administración para su identificación, han sido debidamente formuladas por los Administradores de la Sociedad, a cuyos efectos firman a continuación los Señores Consejeros.

Alcobendas, 20 de mayo de 2020

Dña. Gloria Rodríguez Marcos
Secretaria

D. Miguel Ángel Arranz Molins
Presidente

D. Ángel Sánchez Sanguino
Vicepresidente

Dña. Dolores Lozano Escudero
Vocal

D. Jose María Tovar Holguera
Vocal

Dña. María Espín Jiménez Tajuelo
Vocal

D. Domingo Rescalvo Toledo
Vocal

Dña. María Paloma Cano Suarez
Vocal

Dña. Mar Rodríguez Fernández
Vocal

D. Jaime Criado Rodríguez
Vocal

D. Miguel Guadalajara Rozas
Vocal

D. José Raúl Rosa Torralvo
Vocal

Inscrita en el Reg. Mercantil de Madrid, de Fecha 28.11.2000, Tomo 15.900, Folio 22, Sección 8.ª, Hoja M-268702, INSCRIPCIÓN 1.ª, C.I.F. A-82818311

MODELO DE DOCUMENTO NORMAL DE INFORMACIÓN MEDIOAMBIENTAL

IM

SOCIEDAD		NIF
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.		**A-82818311**
DOMICILIO SOCIAL		
C/ CARLOS MUÑOZ RUIZ, 7		
MUNICIPIO	PROVINCIA	EJERCICIO
ALCOBENDAS	**MADRID**	**2019**

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

[X]

Los abajo firmantes, como Administradores de la Sociedad citada, manifiestan que en la contabilidad correspondiente a las presentes cuentas anuales SÍ existen partidas de naturaleza medioambiental, y han sido incluidas en el Apartado 15 de la Memoria de acuerdo a las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de Noviembre).

[ ]

FIRMAS y NOMBRES DE LOS ADMINISTRADORES

D. Miguel Ángel Arranz Molins
Presidente

D. Ángel Sánchez Sanguino
Vicepresidente

Dña. Dolores Lozano Escudero
Vocal

D. Jose María Tovar Holguera
Vocal

Dña. María Espín Jiménez Tajuelo
Vocal

D. Domingo Rescalvo Toledo
Vocal

Dña. María Paloma Cano Suarez
Vocal

Dña. Mar Rodríguez Fernández
Vocal

D. Jaime Criado Rodríguez
Vocal

D. Miguel Guadalfajara Rozas
Vocal

D. José Raúl Rosa Torralvo
Vocal

BALANCE NORMALIZADO 2018 - 2019 (EMVIALSA) AUDITADO

ACTIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**50.089.675,87**	**47.807.753,79**
I. Inmovilizado intangible	**1.474,90**	**505,44**
1. Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas	1.474,90	505,44
6. Otro inmovilizado intangible		
II. Inmovilizado material	**257.577,83**	**898.007,78**
1. Terrenos y construcciones	243.625,08	250.585,79
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	13.952,75	13.748,30
3. Inmovilizado en curso y anticipos	0,00	633.673,69
III. Inversiones inmobiliarias	**49.590.823,20**	**46.617.815,05**
1. Terrenos	20.616.375,56	19.570.467,97
2. Construcciones	28.974.447,64	27.047.347,08
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas l/p	**0,00**	**0,00**
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda.		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
V. Inversiones financieras a largo plazo	**239.799,94**	**291.425,52**
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a terceros		
3. Valores representativos de deuda.		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros	239.799,94	291.425,52
B) ACTIVO CORRIENTE	**15.206.306,06**	**17.109.072,73**
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Existencias	**3.980.359,74**	**4.499.218,77**
1. Comerciales		0,00
2. Materias primas y otros aprovisionamientos		
3. Productos en curso		188.218,43
4. Productos terminados	3.977.602,65	4.236.709,29
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6. Anticipos a proveedores	2.757,09	74.291,05
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**487.996,39**	**520.509,92**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	169.720,20	217.406,35
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	297.844,17	285.497,83
3. Deudores varios		
4. Personal	20.395,00	17.133,23
5. Activos por impuesto corriente	0,00	472,51
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	37,02	
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a c/p	**0,00**	**0,00**
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
V. Inversiones financieras a corto plazo	**5.302.538,15**	**5.292.872,40**
1. Instrumentos de patrimonio	1.500.000,00	1.500.000,00
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda	3.801.403,13	3.791.737,38
4. Derivados		
5. Otros activos financieros	1.135,02	1.135,02
VI. Periodificaciones a corto plazo	**12.653,08**	**12.220,54**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	**5.422.758,70**	**6.784.251,10**
1. Tesorería	5.422.758,70	6.784.251,10
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL ACTIVO	**65.295.981,93**	**64.916.826,52**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2019	31/12/2018
A) PATRIMONIO NETO	**42.819.240,63**	**40.767.570,14**
A-1) Fondos propios	**22.014.979,80**	**21.080.518,26**
I. Capital	***3.320.214,56***	***3.320.214,56***
1. Capital escriturado	3.320.214,56	3.320.214,56
2. (Capital no exigido)		
II. Prima de emisión		
III. Reservas	***17.760.303,70***	***17.411.574,07***
1. Legal y estatuarias	664.042,91	664.042,91
2. Otras reservas	17.096.260,79	16.747.531,16
IV. (acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores	***0,00***	***0,00***
1. Remanente		
2. (Resultados de ejercicios anteriores)	0,00	
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio	**934.461,54**	**348.729,63**
VIII. (Dividendo a cuenta)		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto		
A-2) Ajustes por cambio de valor	**0,00**	**0,00**
I. Activos financieros disponibles para la venta		
II. Operaciones de cobertura		
III. Otros		
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**20.804.260,83**	**19.687.051,88**
B) PASIVO NO CORRIENTE	**19.084.340,48**	**20.712.798,09**
I. Provisiones a largo plazo	**8.051.844,00**	**8.590.478,21**
1. Obligaciones por prestaciones a l/p al personal		
2. Actuaciones medioambientales		
3. Provisiones por reestructuracion		
4. Otras provisiones	8.051.844,00	8.590.478,21
II. Deudas a largo plazo	**11.032.496,48**	**12.118.107,78**
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito	10.555.256,99	11.635.357,65
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros	477.239,49	482.750,13
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/p		
IV. Pasivos por impuesto diferido	**0,00**	**4.212,10**
V. Periodificaciones a largo plazo	**0,00**	**0,00**
C) PASIVO CORRIENTE	**3.392.400,82**	**3.436.458,29**
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo	**67.406,51**	**112.208,57**
III. Deudas a corto plazo	**720.621,50**	**726.803,47**
1. Obligaciones y otros valores negociables		
2. Deudas con entidades de crédito	720.400,00	726.800,00
3. Acreedores por arrendamiento financiero		
4. Derivados		
5. Otros pasivos financieros	221,50	3,47
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a c/p		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**2.604.372,81**	**2.597.446,25**
1. Proveedores		
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas		
3. Acreedores varios	881.428,73	1.037.950,70
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		
5. Pasivos por impuesto corriente		
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	144.794,36	58.475,61
7. Anticipos de clientes	1.578.149,72	1.501.019,94
VI. Periodificaciones a corto plazo		
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	**65.295.981,93**	**64.916.826,52**

P Y G NORMALIZADO 2018 - 2019 (EMVIALSA)

	AUDITADO 31/12/2019	31/12/2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS		
1. Importe neto de la cifra de negocios	**3.741.615,30**	**3.759.929,65**
a) Ventas	1.679.171,27	1.826.883,56
b) Prestaciones de servicios	2.062.444,03	1.933.046,09
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	**-236.709,36**	**-2.389.062,19**
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	**2.258.031,65**	**508.615,09**
4. Aprovisionamientos	**-3.730.602,05**	**-1.025.148,38**
a) Consumo de mercaderías	-1.695.189,20	-126.371,94
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		
c) Trabajos realizados por otras empresas	-2.024.099,36	-898.776,44
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	-11.313,49	
5. Otros ingresos de explotación	**65.489,97**	**65.706,62**
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	9.943,34	8.130,37
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	55.546,63	57.576,25
6. Gastos de personal	**-993.847,86**	**-835.861,86**
a) Sueldos, salarios y asimilados	-816.909,43	-699.968,40
b) Cargas sociales	-176.938,43	-135.893,46
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación	**-953.833,21**	**-621.617,20**
a) Servicios exteriores	-508.329,77	-488.724,93
b) Tributos	-321.408,38	-112.892,27
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	-104.095,06	
d) Otros gastos de gestión corriente	-20.000,00	-20.000,00
8. Amortización de inmovilizado	**-302.407,87**	**-312.717,78**
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	**971.233,22**	**1.039.740,05**
10. Exceso de provisiones	**233.892,14**	
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	**0,00**	**0,00**
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
12. Otros Resultados	**521,60**	**302.726,83**
A. 1) RESULTADO DE EXPLOTACION	**1.053.383,53**	**492.310,83**
12. Ingresos financieros	**127.876,60**	**114.337,88**
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas		
a2) En terceros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	127.876,60	114.337,88
b1) De empresas del grupo y asociadas		
b2) De terceros	*127.876,60*	*114.337,88*
13. Gastos financieros	**-246.798,59**	**-257.919,08**
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros	-246.798,59	-257.919,08
c) Por actualización de provisiones		
14. Variación de valor razonable n intrumentos financieros	**0,00**	**0,00**
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al resultado del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
15. Diferencias de cambio		
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	**0,00**	**0,00**
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
A. 2) RESULTADO FINANCIERO	**-118.921,99**	**-143.581,20**
A. 3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**934.461,54**	**348.729,63**
17. Impuestos sobre beneficios		
A. 4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**934.461,54**	**348.729,63**
B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS		
18. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
19. Gastos excepcionales		
20. Ingresos excepcionales		
A. 5) RESULTADO DEL EJERCICIO	**934.461,54**	**348.729,63**

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
Estado de cambios en el patrimonio neto
(Expresado en euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2019

	Notas en la memoria	2019	2018
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		934.461,54	348.729,63
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
III. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		2.088.442,17	232.961,15
V. Efecto impositivo		0,00	(2.290,26)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto (I+II+III+IV+V)		2.088.442,17	230.670,89
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
VIII. Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(971.233,22)	(1.029.342,65)
IX. Efecto impositivo (de las transferencias)		0,00	10.397,40
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias (VI+VII+VIII+IX)		(971.233,22)	(1.018.945,25)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		2.051.670,49	(439.544,73)

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.
(Sociedad Unipersonal)
Estado de cambios en el patrimonio neto
(Expresado en euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Capital												
	Escriturado	No exigido	Prima de emisión	Reservas	(Acciones propias)	Resultados ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultados del ejercicio	Dividendos a cuenta entregados	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambio de valor	Subvenciones donaciones y legados	TOTAL
A) SALDO FINAL AÑO 2016	**3.320.214,56**	**0,00**	**0,00**	**17.051.943,84**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**359.630,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**20.406.121,04**	**41.237.909,67**
I. Ajustes por cambios de criterio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores año	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
B) SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2017	**3.320.214,56**	**0,00**	**0,00**	**17.051.943,84**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**359.630,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**20.406.121,04**	**41.237.909,67**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	348.729,63	0,00	0,00	0,00	(809.088,14)	(460.358,52)
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones deuda)	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Emisiones y cancelaciones de otros instrumentos financieros de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	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	359.630,23	0,00	0,00	0,00	(359.630,23)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C) SALDO FINAL AÑO 2017	**3.320.214,56**	**0,00**	**0,00**	**17.411.574,07**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**348.729,63**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**19.597.032,90**	**40.777.570,16**
I. Ajustes por cambios de criterio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Ajustes por errores año	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D) SALDO AJUSTADO INICIO AÑO 2018	**3.320.214,56**	**0,00**	**0,00**	**17.411.574,07**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**348.729,63**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**19.597.032,90**	**40.777.570,16**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934.461,54	0,00	0,00	0,00	1.117.208,95	2.051.670,49
II. Operaciones con socios o propietarios	0,00	0,00	0,00	0,00	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (conversión obligaciones, condonaciones deuda)	0,00	0,00	0,00	0,00	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	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Operaciones con acciones o participaciones propias (netas)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Incremento (reducción) de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Emisiones y cancelaciones de otros instrumentos financieros de patrimonio neto	0,00	0,00	0,00	0,00	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	348.729,63	0,00		0,00	(348.729,63)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALDO FINAL AÑO 2018	**3.320.214,56**	**0,00**	**0,00**	**17.760.303,70**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**934.461,54**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**20.804.240,85**	**42.829.240,65**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2019 Y 2018

	Nota	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.		**934.461,54**	**348.729,63**
2. Ajustes del resultado.		**(770.820,41)**	**(301.187,66)**
a) Amortización del inmovilizado (+).		302.407,87	312.717,78
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-).		104.095,06	0,00
c) Variación de provisiones (+/-).		(534.986,65)	199.783,76
d) Imputación de subvenciones (-)		(971.233,22)	(1.039.740,05)
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-).		171.128,44	81.452,85
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-).			
g) Ingresos financieros (-).		(127.876,60)	(114.337,88)
h) Gastos financieros (+).		246.798,59	257.919,09
i) Diferencias de cambio (+/-).			
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-).			
k) Otros ingresos y gastos (-/+).		38.846,10	1.016,79
3. Cambios en el capital corriente.		**261.991,56**	**1.858.200,04**
a) Existencias (+/-).		330.640,60	1.932.693,22
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).		(71.581,53)	220.517,15
c) Otros activos corrientes (+/-).		0,00	0,00
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).		6.926,56	(294.058,17)
e) Otros pasivos corrientes (+/-).		218,03	691,96
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).		(4.212,10)	(1.644,12)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.		**(118.921,99)**	**(143.581,21)**
a) Pagos de intereses (-).		(246.798,59)	(257.919,09)
b) Cobros de dividendos (+).			
c) Cobros de intereses (+).		127.876,60	114.337,88
d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios(+/-).			
e) Otros pagos (cobros) (-/+)			
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)		**306.710,70**	**1.762.160,80**
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones (-).		**(2.359.598,07)**	**(1.429.407,05)**
a) Empresas del grupo y asociadas.			
b) Inmovilizado intangible.		0,00	0,00
c) Inmovilizado material.		(6.363,15)	(514.213,31)
d) Inversiones inmobiliarias.		(2.353.234,92)	0,00
e) Otros activos financieros.		0,00	(915.193,74)
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.			
g) Otros activos.			
7. Cobros por desinversiones (+).		**1.544.854,73**	**528.271,23**
a) Empresas del grupo y asociadas.			
b) Inmovilizado intangible.			
c) Inmovilizado material.			
d) Inversiones inmobiliarias.		1.493.229,15	521.709,56
e) Otros activos financieros.		51.625,58	6.561,67
f) Activos no corrientes mantenidos para venta.			
g) Otros activos.			
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)		**(814.743,34)**	**(901.135,82)**
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.		**232.151,54**	**230.670,89**
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).			
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-).			
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).			
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).			
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).		232.151,54	230.670,89
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.		**(1.085.611,30)**	**(708.631,73)**
a) Emisión		0,00	59.321,21
1. Obligaciones y otros valores negociables (+).			
2. Deudas con entidades de crédito (+).			
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+).			
4. Otras deudas (+).		0,00	59.321,21
b) Devolución y amortización de		(1.085.611,30)	(767.952,94)
1. Obligaciones y otros valores negociables (-).			
2. Deudas con entidades de crédito (-).		(1.080.100,66)	(729.759,75)
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-).			
4. Otras deudas (-).		(5.510,64)	(38.193,19)
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.		**0,00**	**0,00**
a) Dividendos (-).			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-).			
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)		**(853.459,76)**	**(477.960,84)**
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		0,00	0,00
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/- D)		**(1.361.492,40)**	**383.064,14**
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.		6.784.251,10	6.401.186,96
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		5.422.758,70	6.784.251,10
		(1.361.492,40)	383.064,14

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A.U.
Memoria de las cuentas anuales del ejercicio 2019
(Expresada en euros)

1. Naturaleza y actividad de la Sociedad

1.1) Constitución

La Sociedad Anónima Unipersonal "EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A. se constituyó el día 31 de Octubre de 2000. La duración es indefinida, dando comienzo a sus operaciones el día de la firma de la constitución de la sociedad.

1.2) Domicilio social y fiscal

Su domicilio social y fiscal son coincidentes y se encuentran ubicados en la calle Carlos Muñoz Ruiz, 7 ALCOBENDAS (Madrid).

1.3) Objeto social

1.- Constituye el objeto social la competencia municipal de promoción, gestión, urbanización y construcción de viviendas y otros inmuebles, bien sean de protección oficial, promoción pública, titularidad municipal o de libre promoción, así como la gestión del patrimonio municipal del suelo, el aprovechamiento lucrativo de terrenos municipales y de los aprovechamientos de titularidad municipal resultantes del planeamiento urbanístico.

2.- Para el cumplimiento de su objeto social, la Sociedad, como instrumento del Ayuntamiento de Alcobendas, desarrollará las siguientes funciones, así como todas las inherentes, previas, accesorias, secundarias y consiguientes que su ejecución requiera:

a) La realización o contratación de estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación, reparcelaciones y proyectos de urbanización así como la iniciativa para su tramitación y aprobación.

b) La actividad urbanizadora en su más amplio sentido, que alcanza tanto a la promoción, comercialización, preparación del suelo y renovación o remodelación urbana, como a la realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios para la ejecución de planes de ordenación.

c) La promoción y construcción de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública o de libre promoción, así como cualesquiera otras edificaciones como inmuebles de uso terciario, garajes, equipamientos docentes, deportivos u otros edificios e instalaciones de carácter dotacional, aplicando al efecto los fondos propios o cualesquiera otros que obtenga con dicha finalidad, asumiendo, además, los convenios para la construcción de viviendas y/o edificaciones que autorice la legislación aplicable.

d) La gestión, comercialización y explotación de los solares, obras, servicios, redes de infraestructura, edificaciones e instalaciones resultantes de la urbanización así como de las infraestructuras, instalaciones, equipamientos, alojamientos y dotaciones que construya o le encomiende cualquiera de las Administraciones Públicas, obteniendo, en su caso, la concesión correspondiente.

e) Llevar a cabo la adquisición o transmisión de dominio de solares, edificaciones y demás inmuebles así como de derechos reales sobre los mismos que resultaren necesarios para el cumplimiento de las funciones asumidas.

f) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto de la Administración General del Municipio, las viviendas, fincas, conjuntos inmobiliarios o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia, el propio municipio o cualquier otra persona física o jurídica.

g) Gestión, administración, adjudicación de obras y todas las funciones propias de promoción de viviendas de nueva planta o de rehabilitación, garajes, locales, equipamientos u otros edificios promovidos por la Sociedad con destino a su venta, arrendamiento, concesión o cualquier otro derecho de uso o disfrute.

h) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes construidos y otras edificaciones construidas o promovidas por la sociedad.

i) Llevar a cabo actuaciones de rehabilitación de promoción pública directa.

j) Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto, de acuerdo con la legislación que resulte aplicable.

k) Colaborar con la Administración Central y Autonómica en la aplicación, en el municipio de Alcobendas, de la legislación vigente en materia de rehabilitación de edificios mediante fórmulas concertadas.

l) Contribuir a la rehabilitación del Patrimonio Municipal de Viviendas.

m) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, servicios, estudios, planes y proyectos para la consecución de las finalidades de su objeto social.

n) Cualquier otra función que contribuya a favorecer la promoción, construcción, gestión y rehabilitación de viviendas incluida la propia creación del suelo apto para edificaciones pudiendo, a tal efecto, realizar las actividades que fueren precisas para ejecutar y desarrollar el planeamiento urbanístico, así como la realización de infraestructuras y equipamientos.

1.4) Otros

- La sociedad depende al 100% de las decisiones estratégicas establecidas por el Ayuntamiento de Alcobendas, ya que como se comenta en la nota 11 está participada en su totalidad por el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas.

- El ejercicio social es coincidente con el año natural.

- Se le aplica la Ley de Sociedades de Capital (vigente desde el 1 de septiembre de 2010), cuyo texto refundido se aprobó por Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, Código de Comercio y disposiciones complementarias.

- La moneda funcional con la que opera la empresa es el euro. Para la formulación de los estados financieros en euros se han seguido los criterios establecidos en el Plan General Contable tal y como figura en el apartado 4. Normas de Registro y Valoración

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, y se presentan de acuerdo con:

- El Plan General de Contabilidad, aprobado por el RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, el cual ha sido modificado en 2016 por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre

- Las adaptaciones sectoriales, salvo en aquello que se oponga a lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, en cuyo caso, se aplica este último, tales como:

Las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias aprobadas mediante Orden del Ministerio de Economía y Hacienda, de 28 de diciembre de 1994

- El Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y Otras las disposiciones legales en materia contable obligatorias,

De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las cuentas anuales de 2019 han sido formuladas por el Consejo de Administración y se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

b) Gestión continuada

El Consejo de Administración formula estas cuentas anuales en el entendimiento de que la sociedad generará en el futuro, a través de las nuevas actividades y la consolidación de las ya existentes que les han sido asignadas, ingresos suficientes o, en su caso, subvenciones que permitirán la viabilidad y la recuperación de los activos tangibles e intangibles.

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

c) Principios contables

Los principios y criterios contables aplicados para la elaboración de estas cuentas anuales son los que se resumen en la Nota 4 de esta memoria. Todos los principios contables obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados se han aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales.

d) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2018. No existe ninguna causa que impida la comparación entre ambos ejercicios.

e) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- Vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias
- Las estimaciones realizadas para la determinación de los compromisos de pagos futuros
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes
- La probabilidad de ocurrencia y el importe del deterioro de algunas cuentas a cobrar en función de la probabilidad de recobro.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

f) Agrupación de partidas.

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

g) Elementos recogidos en varias partidas.

No se presentan elementos patrimoniales registrados en dos o más partidas del balance.

h) Cambios en criterios contables.

No se han realizado en el ejercicio, ajustes a las cuentas anuales del ejercicio 2018 por cambios de criterios contables.

i) Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 no incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores detectados en el ejercicio.

3. Aplicación de resultados

La propuesta de distribución de resultados que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas es la de destinar los beneficios del ejercicio 2019 que han ascendido a 934.461,54 euros a Reservas voluntarias.

Base de reparto	Importe
Pérdidas y ganancias (Ganancias) ejercicio 2019	934.461,54

Aplicación de Reservas	Importe
Reservas Voluntarias antes de la aplicación	17.096.260,79
Aplicación resultados positivos ejercicio 2019	934.461,54
Reservas Voluntarias después de la aplicación de resultados	18.030.722,33

4. Normas de Registro y Valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad, son las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

El inmovilizado intangible se reconoce inicialmente por su coste de adquisición y, posteriormente, se valora a su coste por la correspondiente amortización acumulada (calculada en función de su vida útil) y de las pérdidas por deterioro que, en su caso, haya experimentado.

a.1) Aplicaciones informáticas

Se incluyen en el activo los programas de ordenador, tanto los adquiridos a terceros, como los elaborados por la empresa, utilizando medios propios, únicamente en los casos en que esté prevista su utilización en varios ejercicios. Se amortizan de forma lineal en 5 años.

Los gastos de mantenimiento y conservación correspondientes a dicho inmovilizado se llevan a resultados en el momento en que se producen.

b) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

El inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se encuentran valorados por su precio de adquisición. Indicar que los importes contabilizados de los dos solares de las edificaciones de alquiler de la C/. Carlos Muñoz Ruiz y de la C/. Miguel de Cervantes, han sido actualizados en ejercicios anteriores como consecuencia de la tasación externa con el fin de obtener el valor venal de los mismos. Dicha actualización no implica variación en la cuenta de Explotación, pues al ser dichos terrenos cedidos gratuitamente por el Ayuntamiento de Alcobendas, es necesario también actualizar la contrapartida es decir las subvenciones de capital.

Los costes de ampliación o mejora que den lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como aumento de valor del mismo, siguiendo el mismo criterio de valoración que en las adquisiciones. Las reparaciones y demás gastos que no representen el aumento de la vida útil de los bienes, son cargados directamente a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

La amortización se aplica en función de la vida útil de los bienes, creándose fondos específicos para cada uno de ellos y contabilizándose en cuentas compensadoras de Activo.

El inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias se presentan por su valor de coste de adquisición, deducidas las amortizaciones acumuladas correspondientes. La amortización de los elementos se efectúa de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	%
Inmuebles para arrendamiento	1%
Inmuebles para uso propio	2%
Maquinaria	8%
Otras instalaciones	10%
Mobiliario	10%
Equipos para proceso de información	20%

Estos porcentajes están en consonancia con los sugeridos por la Administración y la vida útil estimada de los activos.

En el ejercicio 2015 se hizo un cambio en el porcentaje de amortización para los edificios en alquiler y alquiler con opción a compra, pasando del 2% anual al 1%. El motivo es el coste anual empleado en la adecuación y remodelación de las viviendas, que implica alargar la vida útil de los edificios. La modificación en el porcentaje de amortización es consecuencia de la obtención de información adicional y de una mayor experiencia por lo que ha sido calificadas conforme a la Norma de Registro y Valoración 22 del Plan General Contable como cambio en estimaciones contables que se aplicará de forma prospectiva y su efecto se imputará, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones del inmovilizado material que no mejoran su utilización o prolongan la vida útil, se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el momento en que se producen.
Los administradores de la sociedad consideran que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Calculando este en base a lo explicado en la nota 8 de esta Memoria de Existencias.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

b.1) Deterioro de valor de inmovilizado material, inversiones inmobiliarias e intangible

En la fecha de cada balance de situación o siempre que existan varios indicios de pérdida de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales, inversiones inmobiliarias e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, se calcula el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera).

c) Instrumentos financieros

Activos financieros y pasivos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance de situación cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general los costes de operación.

Los activos financieros mantenidos por la Sociedad se clasifican como:

- Fianzas entregadas: En este epígrafe se incluyen principalmente el importe efectivamente satisfecho en concepto de fianzas y depósitos correspondientes a los contratos de alquiler de las edificaciones sitas en Alcobendas en la C/. Carlos Muñoz Ruiz y la C/. Miguel de Cervantes, contratos de alquiler con opción a compra de viviendas rehabilitadas, contratos de alquiler con opción a compra de las viviendas correspondientes a la edificación de la parcela 2EA y contratos de alquiler y alquiler con opción a compra de locales comerciales y plazas de garaje.

  Los saldos correspondientes a las fianzas depositadas se presentan en los balances de situación adjuntos valorados por los importes efectivamente desembolsados.

- Valores representativos de deuda a corto plazo clasificados como Inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Estos activos se encuentran valorados por su precio de adquisición. Su vencimiento es inferior a 12 meses y el tipo de interés está garantizado.

- Imposiciones Plazo fijo: Se clasifican en la categoría de Activos financieros a coste amortizado. Se valoran por su coste inicialmente y posteriormente se valoran por el método del coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo.
- Inversiones en Fondos Inversión: Se clasifican en la categoría de Activos financieros disponibles para la venta. Se valoran por su coste inicialmente y posteriormente se valoran por su valor razonable. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los criterios que sigue la Sociedad en la calificación y valoración de los diferentes pasivos financieros de que dispone la sociedad son los siguientes:

Deudas por operaciones comerciales, préstamos con terceros y deudas con entidades de crédito: Se clasifican en la categoría de Débitos y partidas a pagar. Las deudas por operaciones comerciales de vencimiento inferior a un año se valoran a su valor nominal. Las deudas con entidades de crédito se valoran inicialmente por su valor razonable menos los gastos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente estas deudas se valoran por su coste amortizado.

d) Existencias

Las existencias se encuentran valoradas por su coste de adquisición o fabricación.

La Sociedad recoge dentro de este epígrafe, el coste incurrido de los trabajos en curso y el coste incurrido en cada una de las obras ejecutadas pendientes de facturar.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

e) Subvenciones

Las subvenciones de explotación son registradas en la cuenta de "Subvenciones, donaciones y legados recibidos en la cuenta de pérdidas y ganancias "cuando son concedidas por las Administraciones Públicas correspondientes.

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos; se registran una vez se ha descontado el efecto impositivo, el cual se contabiliza en la cuenta de Hacienda Pública por diferencias temporarias. Se traspasan a resultados en la medida que se van amortizando los bienes afectos a la subvención.

En el ejercicio 2015 se hizo un cambo en el porcentaje de amortización para los edificios en alquiler y alquiler con opción a compra, pasando del 2% anual al 1%. El motivo es el coste anual empleado en la adecuación y remodelación de las viviendas, que implica alargar la vida útil de los edificios. La modificación en el porcentaje de amortización es consecuencia de la obtención de información adicional y de una mayor experiencia por lo que ha sido calificadas conforme a la Norma de Registro y Valoración 22 del Plan General Contable como cambio en estimaciones contables que se aplicará de forma prospectiva y su efecto se imputará, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos. Esto ha tenido su impacto en el importe imputado a resultados de las subvenciones ya que los ingresos imputados se calculan en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones. Este impacto se aplicará igualmente de forma prospectiva y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán a ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos financiados.

f) Clasificación de saldos

En el balance de situación adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación, aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

g) Impuesto sobre beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entres los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponde el tipo de gravamen al que se espera recuperar o liquidar.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal:

Resultado contable	934.461,54.- €
Correcciones al resultado (Subvenciones -)	- 698.954,81.- €
Compensación de bases imponibles negativas	- 235.506,73.- €
Resultado fiscal	0,00.- €
Resultado Impuesto Sociedades 2019	0,00.- €

Las diferencias entre el Resultado Contable y el Resultado Fiscal corresponden a ingresos por terrenos donados ya declarados fiscalmente en 2007 y 2010 en el momento de la donación cuyo ingreso contable se ha registrado en el ejercicio.

h) Transacciones en moneda extranjera, (si las hubiera).

La conversión en moneda nacional de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera (divisas distintas al euro) se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento.

Las diferencias de cambio que se producen como consecuencia de la valoración al cierre del ejercicio de los débitos y créditos en moneda extranjera se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Las ventas de bienes se reconocen cuando se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes.

Los ingresos ordinarios asociados a la prestación de servicios se reconocen igualmente considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimada con fiabilidad.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de cobro y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo de iguala exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero con el importe en libros neto de dicho activo.

j) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la normativa laboral vigente, existe la obligación de indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada.

k) Empresas del grupo y asociadas

A efectos de presentación de las cuentas anuales, se entenderá que otra empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas físicas o jurídicas que actúen conjuntamente o esté bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

Se entenderá que una empresa es asociada cuando sin que se trate de una empresa del grupo, en el sentido señalado anteriormente, alguna o algunas de las empresas que lo forman, incluida la entidad o persona física dominante ejerza sobre tal, influencia significativa. Se presumirá que existe influencia significativa cuando se posea al menos el 20% de los derechos de votos de otra sociedad.

l) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujo de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

ll) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En este caso el activo adquirido se registra como un activo de acuerdo con su naturaleza, según se trate de un inmovilizado material o intangible. Como contrapartida se registra un pasivo financiero por el mismo importe, que será el menor entre el valor razonable del activo arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de los pagos mínimos acordados, entre los que se incluye el valor de la opción de compra. Para el cálculo del valor actual se utilizará el tipo de interés del contrato.

5. Inmovilizado intangible

El movimiento habido durante el ejercicio 2019 en las diferentes cuentas de inmovilizado intangible y de sus correspondientes amortizaciones ha sido el siguiente:

	2018	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2019
Aplicaciones informáticas	6.058,71	1.373,08	0,00	7.431,79
Amortización acumulada	(5.553,27)	0,00	(403,62)	(5.956,89)
	505,44	1.373,08	-403,62	1.474,90

El movimiento del ejercicio 2018 fue el siguiente:

	2017	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2018
Aplicaciones informáticas	6.058,71	0,00	0,00	6.058,71
Amortización acumulada	(5.424,26)	0,00	(129,01)	(5.553,27)
	634,45	0,00	-129,01	505,44

- Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2019 ascienden a 4.752,40.- € con el siguiente detalle:

  - Software PRINEX 21 — 3.097,00.- €
  - Software PRINEX 21 AMPLIACIÓN — 937,00.- €
  - Software PRINEX 21 NOMINAPLUS ELITA — 718,40.- €

6. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

El moviendo habido durante el ejercicio 2019 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2018	Adiciones	Bajas	Traspasos	2019
Inmuebles para uso propio	348.035,73	0,00	0,00	0,00	348.035,73
Maquinaria	107.289,83	0,00	0,00	0,00	107.289,83
Otras instalaciones	418.343,71	0,00	0,00	0,00	418.343,71
Mobiliario	32.765,77	0,00	0,00	0,00	32.765,77
Equipos para procesos de información	38.194,30	2.743,73	0,00	0,00	40.938,03
Elementos de Transporte	5.500,00	0,00	0,00	0,00	5.500,00
Inmovilizado en curso	633.673,69	0,00	0,00	(633.673,69)	0,00
Total Coste	**1.583.803,03**	**2.743,73**	**0,00**	**-633.673,69**	**952.873,07**
Amortización acumulada	(685.795,25)	(9.499,99)	0,00	0,00	(695.295,24)
Total Inmovilizado Material	**898.007,78**	**(6.756,26)**	**0,00**	**(633.673,69)**	**257.577,83**

Los traspasos corresponden a inmuebles en construcción reclasificados a inversiones inmobiliarias en función del uso final que se les va a otorgar.

El moviendo habido durante el ejercicio 2019 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2018	Altas	Bajas	Traspasos	2019
Terrenos con Calificación Urbanística	19.570.467,97	1.854.761,14	-901.868,71	93.015,16	20.616.375,56
Inmuebles para arrendamiento	28.494.281,27		-684.555,25		27.809.726,02
Viviendas permuta Opc.Compr.	3.370.382,02	0,00	-86.367,96	0,00	3.284.014,06
Inmuebles para arrendamiento en curso	0,00	2.353.234,93		633.673,69	2.986.908,62
Coste	**51.435.131,26**	**4.207.996,07**	**-1.672.791,92**	**726.688,85**	**54.697.024,26**
Amortización acumulada	(4.817.316,21)	(288.884,84)		0,00	-5.106.201,05
Total Inversiones Inmobiliarias	**46.617.815,05**	**3.919.111,23**	**(1.672.791,92)**	**726.688,85**	**49.590.823,21**

Los traspasos del ejercicio provienen de inmuebles en Existencias del ejercicio anterior y del inmovilizado material en el cuadro inmediatamente anterior.

El moviendo habido durante el ejercicio 2018 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2017	Adiciones	Bajas/ Traspasos	2018
Inmuebles para uso propio	348.035,73	0,00	0,00	348.035,73
Maquinaria	107.289,83	0,00	0,00	107.289,83
Otras instalaciones	418.343,71	0,00	0,00	418.343,71
Mobiliario	32.765,77	0,00	0,00	32.765,77
Equipos para procesos de información	41.355,93	4.399,79	(7.561,42)	38.194,30
Elementos de Transporte	5.500,00	0,00	0,00	5.500,00
Inmovilizado en curso	125.058,60	508.615,09	0,00	633.673,69
Total Coste	**1.078.349,57**	**513.014,88**	**-7.561,42**	**1.583.803,03**
Amortización acumulada	(681.302,60)	(4.492,65)	0,00	(685.795,25)
Total Inmovilizado Material	**397.046,97**	**508.522,23**	**(7.561,42)**	**898.007,78**

El moviendo habido durante el ejercicio 2018 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	2017	Altas	Bajas	Traspasos	2018
Terrenos con Calificación Urbanística	19.129.751,11		-323.907,58	764.624,44	19.570.467,97
Inmuebles para arrendamiento	28.507.035,55		(218.340,42)	205.586,14	28.494.281,27
Viviendas permuta Opc.Compr.	3.431.296,43	0,00	(60.914,41)	0,00	3.370.382,02
Coste	**51.068.083,09**	**0,00**	**-603.162,41**	**970.210,58**	51.435.131,26
Amortización acumulada	(4.516.781,51)	(315.483,23)	14.948,53	0,00	-4.817.316,21
Total Inversiones Inmobiliarias	**46.551.301,58**	**(315.483,23)**	**(588.213,88)**	**970.210,58**	**46.617.815,05**

- Los elementos totalmente amortizados a 31 de diciembre de 2019 del Inmovilizado Material ascienden a 569.023,25.- €.

  - Instalaciones Técnicas 15.172,70.- €
  - MPRESORA HP 159,40.- €
  - Sistemas Seguridad INVISEG 6.356,77.- €
  - IMPRESORA LASERJET 5L 453,77.- €
  - IMPRESORA LASERJET HP 1200 420,71.- €
  - MOBILIARIO Y ENSERES 24.150,78.- €
  - Cocinas edificio CMR 218.850,48.- €
  - Cocinas edificio MC 172.709,66.- €
  - SISTEMA DE GRABACIÓN CYMT 13.124,14.- €
  - TOYOTA RAV4 E-1803-DCX 5.500,00.- €
  - INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA CMR 55.088,17.- €
  - INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA MC 52.201,66.- €
  - INTEL 13 2100 424,66.- €
  - NUEVO SERVIDOR INTEL I3 2120 2.573,73.- €
  - HP LASER COLOR CE865A 163,16.-€

o IMPRESORA HP LASER PRO P1102	94,95.- €
o EQUIPO INTEL 17 CON W8	692,35.- €
o EQUIPO INTEL CORE 17 47 90	886,16.- €

- Al cierre del ejercicio no hay elementos de inversiones inmobiliarias totalmente amortizados

  En el ejercicio 2015 se hizo un cambio en el criterio de amortización para los edificios en alquiler y alquiler con opción a compra, pasando del 2% anual al 1%. El motivo es el coste anual empleado en la adecuación y remodelación de las viviendas, que implica alargar la vida útil de los edificios. La modificación en el porcentaje de amortización es consecuencia de la obtención de información adicional y de una mayor experiencia por lo que ha sido calificadas conforme a la Norma de Registro y Valoración 22 del Plan General Contable como cambio en estimaciones contables que se aplicará de forma prospectiva y su efecto se imputará, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio y el efecto sobre ejercicios futuros se irá imputando en el transcurso de los mismos.

- La política de seguros de la Sociedad es la de formalizar pólizas de seguros destinadas a cubrir los posibles riesgos a los que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, así como los daños del personal de la Sociedad que pudieran surgir en el futuro.

En referencia a las subvenciones afectas a inmuebles (ver nota 12)

Inversiones inmobiliarias:

Los inmuebles de arrendamiento o arrendamiento con opción a compra son:

a) Inmuebles en arrendamiento y arrendamiento con opción a compra: importes brutos de amortización:

Concepto	Importes
* Edificación de la parcela 2EA 77 viviendas	5.672.581,49
* Edificación de la C/. Carlos Muñoz ruiz 136 Viviendas	8.378.689,18
* Edificación de la C/. Miguel de Cervantes 141 viviendas	8.037.168,39
	22.088.439,06

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores es el siguiente al 31/12/2019:

Concepto	Importes
* Parcela Carlos Muñoz Ruiz	1.638.192,32
* Parcela Miguel de Cervantes	1.719.603,20
* Parcela 2-EA en UE4	9.464.221,88
	12.822.017,40

De las 277 viviendas de alquiler, 274 están alquiladas, quedando al 31/12/2019 3 viviendas pendientes de realizar el contrato de arrendamiento. Motivos:

- 3 Viviendas fueron renuncia voluntaria de los inquilinos. Estas viviendas serán alquiladas a nuevos adjudicatarios.

Respecto a las 69 viviendas de alquiler con opción a compra, al 31/12/2019 estaban ocupadas 67 viviendas.

- 2 Viviendas, fueron renuncias voluntarias de los inquilinos. Estas viviendas serán alquiladas a nuevos adjudicatarios.

Los 3 inmuebles están hipotecados:

* Edificación de la parcela 2EA - importe pendiente hipoteca	3.912.381,48
* Edificación C/. Carlos Muñoz Ruiz - importe pendiente hipoteca	3.636.998,16
* Edificación C/. Miguel de Cervantes - importe pendiente hipoteca	3.726.277,34
TOTAL IMPORTE	**11.275.656,98**

Estos importes hipotecados se encuentran registrados en los saldos de la Nota 14.

b) Viviendas de permuta rehabilitadas (alquiler y alquiler con opción a compra):

- La valoración de dichas viviendas se recoge por el valor de compra, más los gastos derivados de la adquisición y los de rehabilitación y adecuación.
- El valor contable y amortizable de las construcciones de las 43 viviendas de permuta al cierre del ejercicio 2019 es de 3.284.014,06- € y al cierre del ejercicio 2018 fue de 3.370.382,02- € (44 viviendas). Al cierre del ejercicio 2019 estaban alquiladas las 43 viviendas.

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores al 31/12/2019 es el siguiente:

Concepto	Importes
* Parcelas Viviendas Permutadas	3.836.854,57

c) Locales Comerciales:

Emvialsa dispone de 25 locales en alquiler y alquiler con opción a compra, al 31 de diciembre de 2019 quedaba por alquilar 1 local y otro local está cedido al Ayuntamiento en derecho de uso. El valor registrado en contabilidad por los 25 locales + sus plazas de garajes vinculadas es de 3.477695,82.- € (valor de

construcción) + 413.807,36.-€ (del local de Chico Mendes como valor de adquisición)

El importe del suelo no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores al 31/12/2019 es el siguiente:

Concepto	Importes
IMPORTE SUELO LOCALES	2.009.727,29

d) Garajes no vinculados:

Emvialsa dispone de garajes no vinculados cuyo valor de construcción no incluido en las inversiones inmobiliarias anteriores es de 1.829.783,78 euros.

7. Instrumentos financieros

Inversiones financieras a largo plazo

El movimiento habido durante el ejercicio 2019 en las diferentes cuentas que componen este capítulo del balance de situación adjunto ha sido el siguiente:

- Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

	2018	Adiciones	2019
Cartera de valores a largo plazo	0,00	0,00	0,00
Fianzas y depósitos a largo plazo	291.425,52	(51.625,58)	239.799,94
	291.425,52	(51.625,58)	239.799,94

El movimiento en el ejercicio 2018 fue el siguiente:

	2017	Adiciones	2018
Cartera de valores a largo plazo	0,00	0,00	0,00
Fianzas y depósitos a largo plazo	242.903,04	48.522,48	291.425,52
	242.903,04	48.522,48	291.425,52

Fianzas constituidas ante IVIMA (Edificaciones CMR, MC, 2EA y VIVIENDAS REHABILITADAS), Locales Comerciales, Plazas de Garaje, Ayuntamiento Alcobendas para las obras de Empecinado y Real Vieja, trastero Casablanca.

Activos financieros a corto plazo

	2018	Movimiento	2019
Cartera de valores	5.195.684,14	0,00	5.195.684,14
Intereses a cobrar c/p	96.053,24	9.665,75	105.718,99
Depósitos y fianzas	1.135,02	0,00	1.135,02
Inversiones Financieras Temporales	5.292.872,40	9.665,75	5.302.538,15

Con respecto a los activos financieros a corto plazo correspondientes a deudores ver Nota 9.

El movimiento en el ejercicio 2018 fue el siguiente:

	2017	Movimiento	2018
Cartera de valores	4.335.574,55	860.109,59	5.195.684,14
Intereses a cobrar c/p	96.053,24	0,00	96.053,24
Depósitos y fianzas	1.135,02	0,00	1.135,02
Inversiones Financieras Temporales	4.432.762,81	860.109,59	5.292.872,40

El importe de Cartera de Valores al cierre del ejercicio por 5.301.403,13 euros corresponde a Valores representativos de deuda por valor de 3.695.684,14 euros mas los intereses a cobrar a corto plazo por 105.718,99 euros y participación en Fondos de Inversión por valor de 1.500.000 euros gestionados por Entidades Financieras del Territorio Español a un tipo de interés remunerado según mercado y vencimientos a corto plazo.

El importe de 1.135,02 corresponde a Depósito costas

8. Existencias

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	2018	Variación	2019
Terrenos, solares y viv.ad.	0,00	0,00	0,00
Obras en curso	188.218,43	-188.218,43	0,00
Edificios construidos	4.236.709,29	-259.106,64	3.977.602,65
Anticipos	74.291,05	-71.533,96	2.757,09
	4.499.218,77	-518.859,03	3.980.359,74

El movimiento en el ejercicio 2018 fue el siguiente:

Concepto	2017	Variación	2018
Terrenos, solares y viv.ad.	1.429.894,39	-1.429.894,39	0,00
Obras en curso	71.180,91	117.037,52	188.218,43
Edificios construidos	5.806.334,72	-1.569.625,43	4.236.709,29
Anticipos	94.712,55	-20.421,50	74.291,05
	7.402.122,57	-2.902.903,80	4.499.218,77

9. Clientes y deudores

El detalle de este epígrafe es el siguiente:

Concepto	2018	2019
Clientes	53.939,69	24.942,61
Clientes, Empresas del Grupo	285.497,83	297.844,17
Deudores Varios	0,00	0,00
Efectos Comerciales pendientes cobro	163.466,66	144.777,59
Clientes de Dudoso Cobro	0,00	0,00
	502.904,18	467.564,37

En el ejercicio 2019 se ha registrado deterioro de saldos a cobrar por importe de 51.362,10. En el ejercicio 2018 no había.

Otros Saldos deudores:

Concepto	2018	2019
Administraciones Públicas	37,02	472,51
Personal	20.395,00	17.133,23
	20.432,02	17.605,74

El saldo de Administraciones públicas corresponde devoluciones Impuesto de Sociedades.

10. Empresas del grupo y asociadas

En la nota 15 de esta Memoria se indican los saldos de empresas del grupo y asociadas.

Fondos Propios

El movimiento en el ejercicio ha sido el siguiente:

Concepto	Saldo 31/12/18	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo 31/12/19
Capital Social	3.320.214,56				3.320.214,56
Reserva legal	664.042,91				664.042,91
Reservas Voluntarias	16.747.531,16	348.729,63			17.096.260,79
Result. Ejerc anteriores	0,00				0,00
Result. Negativo Ejerc anteriores	0,00				0,00
Resultado	348.729,63	585.731,91			934.461,54
TOTAL	**21.080.518,26**	**934.461,54**	**0,00**	**0,00**	**22.014.979,80**

a) Capital social

La Sociedad Anónima Unipersonal "EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS, S.A., con CIF A 82818311 se constituyó el día 31 de Octubre de 2000 con un capital social de UN MILLÓN DOSCIENTOS DOS MIL Euros (1.202.000 Euros), totalmente desembolsados y dividido en DOCE MIL VEINTE acciones nominativas de un valor nominal de cada una de ellas de CIEN euros, y numeradas correlativamente del UNO al DOCE MIL VEINTE, ambos inclusive, que representan la totalidad del capital social. Con fecha 18 de Septiembre de 2003 se procede a la ampliación de capital en DOS MILLONES CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS, (2.118.214,56 Euros), por aportación no dineraria de dos parcelas en Calle Fayón según escritura de 18 de Septiembre de 2003 protocolo 2.478 del Notario D. Fulgencio Sosa Galván, quedando en lo sucesivo un Capital Social de TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL DOSCIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS, aumentando el valor nominal de las 12.020 acciones en 276,224173 euros.
Todas las acciones de la sociedad, son del mismo valor nominal y tienen iguales derechos, no existiendo más que una clase de acciones. Dichas acciones son 100 % propiedad del Ayuntamiento de Alcobendas.

b) Reserva legal

Las sociedades están obligadas a destinar el 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que éste alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en el caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de pérdidas y ganancias. También bajo determinadas condiciones se podrá destinar a incrementar el capital social.

c) Reserva voluntaria (otras reservas)

Corresponde a reservas voluntarias de libre disposición.

11. Subvenciones de capital

El movimiento habido durante el ejercicio 2019 en este epígrafe del Patrimonio Neto ha sido el siguiente:

	2018	Ajuste	Altas	Efecto impositivo	Traspaso a ingreso del ejercicio	2019
Subsidiaciones	1.653.224,21		232.151,54		-39.332,76	1.846.042,99
Subvenciones	2.516.742,49				-931.900,46	1.584.842,03
Cesiones gratuitas de terrenos del Ayuntamiento de Alcobendas	15.518.614,67		1.854.761,14	0,00	0,00	17.373.375,81
Saldo acumulado	19.688.581,37	0,00	2.086.912,68	0,00	-971.233,22	20.804.260,83
H.P. Diferencias temporarias	-1.529,49	1.529,49		0,00	0,00	0,00
	-1.529,49		0,00	0,00	0,00	0,00
Saldo acumulado	19.687.051,88				(971.233,22)	20.804.260,83

El importe de las subvenciones recibidas es el siguiente:

Entidad / Valor concedido y cobrado	Objeto	Ubicación	Importe Subvencion
* Fomento	Edif.parcela	C. Muñoz Ruiz	1.361.172,14
* Comunidad Madrid	Edif.parcela	C. Muñoz Ruiz	247.914,36
* Fomento	Edif.parcela	M. Cervantes	1.746.347,19
* Comunidad Madrid	Edif.parcela	M. Cervantes	25.897,84
* ICO-IDEA	Inst. Fotovoltaica	C. Muñoz Ruiz	7.366,33
* ICO-IDEA	Inst. Fotovoltaica	M. Cervantes	6.494,88
			3.395.192,74

Estas Subvenciones se imputan a resultado con el mismo criterio que la amortización de los bienes afectos. El importe señalado en la nota corresponde al importe inicial concedido y cobrado.

El detalle al cierre del ejercicio de las subvenciones y donaciones concedidas valorados conforme a Valor de cesión + Valor actualizado – Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio:

Parcela/subvención	2018	altas/bajas	2019
* DIFERENCIAS TEMPORARIAS	-1.529,49	1.529,49	0,00
* Susidicación S/Capital Préstamo CMR	783.434,69	96.661,89	880.096,58
* Susidicación S/Capital Préstamo MC	869.789,52	96.156,89	965.946,41
* Subvención Fomento 6.1.2	1.014.006,84	-11.790,76	1.002.216,08
* Subvención C.Madrid 6.1.2	184.683,70	-2.147,48	182.536,22
* Subvención Fomento 2.1.1/2.2.1	1.298.792,09	-15.102,20	1.283.689,89
* Subvención C.Madrid 2.1.1/2.2.1	19.259,86	-223,92	19.035,94
* Subvención ICO-IDEA I.Foto (CMR)	0,00		0,00
* Subvención ICO-IDEA I.Foto (MC)	0,00		0,00
* Parcela Edificación CMR	1.681.049,60		1.681.049,60
* Parcela Edificación MC	1.813.376,00		1.813.376,00
* Maestro Barbieri, 15 (8-3)	0,00		0,00
* Parcela 15	234.989,28		234.989,28
* Parcela 17	360.258,22		360.258,22
* Terrenos Real vieja, 4, 6 , 8 y 10	0,00	0,00	0,00
* Parcela 34	330.614,30		330.614,30
* Parcela 44	319.241,05		319.241,05
* Parcela 12-EA	10.274.409,95	-810.188,07	9.464.221,88
* Parcela Empecinado, 4 y 6	0,00		0,00
* Suelo Viviendas Empecinado (44)	65.168,22	-65.168,22	0,00
* Suelo Locales Empecinado (4)	366.761,89		366.761,89
* Suelo garajes no vinculados Empecinado	72.746,16	-27.279,81	45.466,35
* Suelo C/: Granada, 4 y 10	0,00	746.083,86	746.083,86
* Suelo C/. Velarde, 21	0,00	1.108.677,28	1.108.677,28
	19.687.051,88	1.117.208,95	20.804.260,83

Los valores aquí anotados, son los saldos pendientes de periodificación al 31/12/2019.

En el cuadro anterior se detallan la totalidad de las subvenciones incluyendo las parcelas de cesión por parte del Ayuntamiento de Alcobendas, y se imputan a resultado cuando se enajena la edificación y por tanto la parcela.

Subsidiaciones:

Concepto	Importes
* Recibida, cobrada y vinculada a préstamo hipotecario edificación (CMR)	115.667,97
* Recibida, cobrada y vinculada a préstamo hipotecario edificación (MC)	116.483,57
	232.151,54

Estas subsidiaciones son imputadas a resultado con el mismo criterio que la amortización de los bienes afectos, pero indicando que dicha imputación se calcula por el valor total concedido y no por el cobrado, pues el cobro de la subsidiación es efectivo si quedan satisfechos los recibos de los préstamos afectos.

Los Administradores de la Sociedad consideran que cumplen la totalidad de las condiciones generales y particulares establecidas en las resoluciones de concesión de las subvenciones de capital recibidas.

12. Arrendamientos financieros

No existen arrendamientos considerados como financieros al cierre del ejercicio.

El único arrendamiento considerado a efectos contable como operativo vigente al cierre corresponde al renting de dos fotocopiadoras CANON adquiridas en el ejercicio 2014 y 2019. El importe de los arrendamientos correspondiente al ejercicio 2019 ha sido de 1.634,14.- €

13. Deudas con entidades de crédito, otras entidades públicas y otras deudas:

El detalle de las deudas con entidades bancarias y otras deudas al 31 de diciembre de 2019 y a 31 de diciembre de 2018 es el siguiente:

A largo plazo:

	2018	2019
Préstamos con entidades de crédito	11.635.357,65	10.555.256,99
Fianzas y depósitos recibidos	482.750,13	477.239,49
	12.118.107,78	11.032.496,48

A corto plazo:

	2018	2019
	Importe	Importe
Préstamos con entidades de crédito	726.800,00	720.400,00
Deudas Con empresas del Grupo	0,00	0,00
Intereses de deudas con entidades de crédito	0,00	0,00
	726.800,00	720.400,00

El tipo de interés establecido es el normal del mercado, tanto para las cuentas de crédito, como para el préstamo con garantía hipotecaria, excepto los préstamos convenidos cuya revisión se establece por el Consejo de Ministros.

En la (nota 15) siguientes, se indica más información respecto a los préstamos.

PROYECCIÓN PRÉSTAMOS A SU VENCIMIENTO

2020	720.400,00
2021	750.000,00
2022	800.000,00
2023	850.000,00
2024	900.000,00
RESTO	7.255.256,99
TOTAL LARGO Y CORTO PLAZO	**11.275.656,99**

Al cierre del ejercicio no existen avales vigentes concedidos.

Provisiones a Largo Plazo:

Concepto	2018	Adiciones	Bajas	2019
Obligaciones por prestaciones a l/p personal	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras Provisiones (Provisiones Rehabilitación y obras a acometer)	8.590.478,21		- 538.634,21	8.051.844,00
	8.590.478,21	0,00	-538.634,21	8.051.844,00

En el ejercicio se ha registrado un ingreso de 233.892,14 euros en el epígrafe de Excesos de provisiones tras alcanzarse un acuerdo con el acreedor y quedar resuelta la reclamación contra la sociedad.

Las provisiones a corto plazo al cierre del ejercicio ascienden a 67.406,51 euros corresponden fundamentalmente a una provisión por indemnización por despido de importe 53.006,51.- €

14. Otras deudas

15.1. Este apartado, en referencia a las empresas del grupo y asociadas (Ayuntamiento de Alcobendas), es el siguiente:
Los saldos al 31 de diciembre de 2019 son los siguientes:

	2019
Saldo deudor. Deuda comercial	297.844,17
Saldo acreedor	0,00
Transmisión-recepción Fuentelucha	0,00
Ingresos gestión	0,00

Los saldos al 31 de diciembre de 2018 eran los siguientes:

	2018
Saldo deudor. Deuda comercial	285.497,83
Saldo acreedor	0,00
Transmisión-recepción Fuenteluch	0,00
Ingresos gestión	0,00

Las transacciones habidas en el ejercicio 2019 ascienden a ingresos por 83.393,51.- € y corresponde facturación de viviendas alquiladas a Patrimonio del Ayuntamiento.

En cuanto a las transacciones objeto de adquisición o servicios, el importe en el ejercicio 2019 es de 1.854.761,14 que corresponde a la cesión gratuita de terrenos, registrada en el apartado de Subvenciones de capital y 1.098,48 que corresponde al alquiler de trasteros.

15.2 Préstamos hipotecarios sobre vivienda protegida:

	2018	**2019**
Largo Plazo	11.635.357,65	10.555.256,99
Corto Plazo	726.800,00	720.400,00
	12.362.157,65	**11.275.656,99**

15.3 Intereses de los préstamos:

	2018	2019
Pagados	256.593,92	245.164,45
TOTAL INTERESES	256.593,92	245.164,45

15. Situación fiscal

Las sociedades tienen obligación de presentar anualmente una declaración a efectos del Impuesto sobre Sociedades. Los beneficios, determinados de acuerdo a la legislación vigente están sujetos al gravamen del 25,00% sobre la base imponible, no obstante este tipo de sociedades tributa a dicho tipo, aunque con una reducción del 99% en la cuota en concepto de Bonificación por la prestación de servicios públicos locales conforme artículo 34 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Debido al diferente tratamiento que la legislación fiscal permite para determinadas operaciones, el resultado contable difiere de la base imponible fiscal.

Conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal:

Resultado contable	934.461,54.- €
Correcciones al resultado (Subvenciones -)	- 698.954,81.- €
Compensación de bases imponibles negativas	- 235.506,73.- €
Resultado fiscal	0,00.- €
Resultado Impuesto Sociedades 2019	0,00.- €

La conciliación entre el resultado contable y el resultado fiscal del ejercicio 2018 fue el siguiente:

Resultado contable	348.729,63.- €
Correcciones al resultado (Subvenciones -)	- 742.103,03.- €
Resultado fiscal	- 393.373,40.- €
Resultado Impuesto Sociedades 2018 a devolver	185,40.- €

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 con las administraciones públicas son los siguientes:

	2018	2019
Saldo deudor	472,11	37,02
Saldo acreedor	58.475,61	144.794,36

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad tiene abierto a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad no esperan que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

Las bases imponibles negativas susceptibles de ser compensadas con beneficios futuros son las que corresponden al ejercicio 2009 (11.657.546,71.- €), al ejercicio 2012 (202.442,37.- €), al ejercicio 2017 (1.921.265,17.-) y las generadas en 2018 (393.373,40.- €).

16. Ingresos y Gastos

a) Cifra de negocios:

El importe neto de la cifra de negocio corresponde a ventas realizadas en el estado español.

Distribución del importe neto de la cifra de negocios:

	2018	2019
Ventas y cesiones gratuitas	1.826.883,56	1.679.171,27
Prestación de servicios	4.509,40	3.095,89
Ingresos arrendamientos	1.928.536,69	2.059.348,14
	3.759.929,65	3.741.615,30

Todas las operaciones han sido efectuadas en la Comunidad de Madrid (Termino Municipal de Alcobendas).

b) Aprovisionamientos:

El desglose de las partidas de aprovisionamientos, variación de existencias y trabajos realizados por la empresa para su activo, es el siguiente:

	2018	2019
Aprovisionamientos	-1.025.148,38	-3.730.602,05
Trabajos realizados por Empresa para su activo	508.615,09	2.258.031,65
Variación de existencias	-2.389.062,19	-236.709,36
	-2.905.595,48	-1.709.279,76

c) Gastos de personal:

Los importes devengados en concepto de gastos de personal en el ejercicio 2019 han sido los siguientes:

Concepto	2018 Euros	2019 Euros
Sueldos y salarios	685.638,28	693.294,56
Indemnizaciones	14.330,12	123.614,87
Cargas sociales	135.893,46	176.938,43
	835.861,86	993.847,86

El número medio de empleados durante el ejercicio 2019 ha sido de 15 (15 para el 2018), siendo su detalle el siguiente:

	2018			2019		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia	1	0	1	1	0	1
Secretaria Dirección	0	1	1	0	1	1
Dpto. Jurídico	0	3	3	0	3	3
Dpto. Técnico	0	4	4	0	3	3
Dpto. Financiero	1	1	2	1	1	2
Dpto. Información	0	4	4	1	4	5
	2	13	15	3	12	15

No ha habido empleados con discapacidad superior al 33% en plantilla en el ejercicio ni en el anterior.

d) Otros gastos de explotación

El desglose es el siguiente:

	2018	2019
Servicios exteriores	488.724,93	508.329,77
Tributos	112.892,27	321.408,38
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	0,00	104.095,06
Otros gastos de gestión corriente	20.000,00	20.000,00
	621.617,20	953.833,21

El desglose de pérdidas, deterioro por operaciones comerciales es el siguiente:

	2018 Importe	2019 Importe
Pérdida crédito incobrables y variación provisiones	0,00	104.095,06
	0,00	104.095,06

Todas las provisiones y pérdidas de créditos incobrables son fallidos.

e) El importe de los honorarios de la auditoria de las cuentas anuales del ejercicio 2019 ascienden a 9.930,00.- euros I.V.A. no incluido y los del ejercicio 2018 ascendieron a 12.121,21.- euros I.V.A. no incluido.

f) Las subvenciones de capital transferidas a resultado en el ejercicio, incluidas subsidiaciones, han ascendido a 1.026.779,85.- € euros. Subvenciones (Ver nota 12).

	2018 Importe	209 Importe
Subvenciones	1.039.740,05	971.233,22
Subsidiaciones	57.576,25	55.546,63
	1.097.316,30	1.026.779,85

g) El importe por la venta de terrenos y solares consecuencia esta de la venta de viviendas fue de:

Importe venta parcelas cedidas 902.636,1.- €. (1.145.404,91.- € para el 2018)

h) Las transacciones entre empresas vinculadas se encuentran indicadas en la (nota 14.1).

i) **Otros resultados:** la partida de Otros resultados por importe de 521,60.- € corresponde a una regularización obsoleta de saldo de cuenta.

17. Otra información

a) Retribuciones de los miembros del Consejo de Administración.

La remuneración de los Administradores de la sociedad y asistentes al consejo de administración en el ejercicio 2019 ha ascendido a 58.800,00.-€. 52.850,00.-€ para el ejercicio 2018)

b) Artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital

Por otra parte, los miembros del Consejo en cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 de la Ley de sociedades de Capital, ponen en conocimiento que:

1º No tienen ninguna situación de conflicto de interés, directo, ni indirecto, con el interés de esta Sociedad, y si llegarán a tenerlo en el futuro la comunicarían de inmediato. Sobre este punto indicar que en la formulación de las cuentas (21/03/2017), el consejero de Ciudadanos D. Domingo Rescalvo Toledo, manifestó que su mujer tenía pisos en alquiler y que además tenía participaciones en una empresa inmobiliaria de pisos en alquiler.

2º No ostentan participaciones accionariales ni desempeñan por cuenta propia o ajena, cargos y/o funciones en ninguna sociedad que tenga análogo o complementario género de actividad que EMVIALSA. De igual forma, se comunica que, a partir de éste momento, y en cumplimiento de la mencionada Ley, los miembros del consejo mantendrán puntualmente informado al mismo, cualquier modificación que se produzca respecto de la información detallada anteriormente.

c) Artículo 32 de la Ley de Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (Encargos de los poderes adjudicadores a medios propios personificados)

1. Los poderes adjudicadores podrán organizarse ejecutando de manera directa prestaciones propias de los contratos de obras, suministros, servicios, concesión de obras y concesión de servicios, a cambio de una compensación tarifaria, valiéndose de otra persona jurídica distinta a ellos, ya sea de derecho público o de derecho privado, previo encargo a esta, con sujeción a lo dispuesto en este artículo, siempre y cuando la persona jurídica que utilicen merezca la calificación jurídica de medio propio personificado respecto de ellos de conformidad con lo dispuesto en los tres apartados siguientes, y sin perjuicio de los requisitos establecidos para los medios propios del ámbito estatal en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El encargo que cumpla dichos requisitos no tendrá la consideración de contrato.

2. Tendrán la consideración de medio propio personificado respecto de una única entidad concreta del sector público aquellas personas jurídicas, de derecho público o de derecho privado, que cumplan todos y cada uno de los requisitos que se establecen a continuación:

a) Que el poder adjudicador que pueda conferirle encargos ejerza sobre el ente destinatario de los mismos un control, directo o indirecto, análogo al que ostentaría sobre sus propios servicios o unidades, de manera que el primero pueda ejercer sobre el segundo una influencia decisiva sobre sus objetivos estratégicos y decisiones significativas.

b) Que más del 80 por ciento de las actividades del ente destinatario del encargo se lleven a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador que hace el encargo y que lo controla o por otras personas jurídicas controladas del mismo modo por la entidad que hace el encargo.

c) Cuando el ente destinatario del encargo sea un ente de personificación jurídico-privada, además, la totalidad de su capital o patrimonio tendrá que ser de titularidad o aportación pública.

d) La condición de medio propio personificado de la entidad destinataria del encargo respecto del concreto poder adjudicador que hace el encargo deberá reconocerse expresamente en sus estatutos.

EMVIALSA por tanto, dentro de la estructura del Ayuntamiento de Alcobendas, se considera que es un Medio Propio Personificado.

18. Información relacionada con el medio ambiente

No existe ninguna partida que deba ser incluida o mencionada en este apartado, a tenor de lo previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de fecha 8 de Octubre de 2001. No obstante, en el desarrollo de su actividad empresarial se realizan cuantas actuaciones quedan establecidas en esta materia y las específicas en la contratación.

19. Garantías y compromisos.

No existen para este ejercicio 2019.

20. Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles.

Fianzas constituidas a L/P por operaciones de arrendamiento	239.799,94.-€
Fianzas recibidas a L/P por operaciones de arrendamiento	477.239,49.-€

Todas estas fianzas corresponden a dos edificaciones de protección oficial en régimen de arrendamiento y viviendas rehabilitadas en alquiler con opción a compra + alquileres de locales.

Edificación C/. Carlos Muñoz Ruiz	136 Viviendas
Edificación C/. Miguel de Cervantes	141 Viviendas
Viviendas Rehabilitadas para explotar	43 Viviendas
Viviendas Edificación parcela 2EA en UE4	69 Viviendas
Locales en Fuente Lucha y Chico Mendes y 2EA	25 Locales
Plazas de Garaje	362 Plazas

21. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

Riesgo de crédito

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

La Sociedad mantiene una adecuada diversificación en su cartera de clientes, no existiendo concentraciones significativas de riesgo crediticio con terceros. Como norma general, no se garantizan las cuentas a cobrar mediante seguros de crédito.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, pudiendo acceder a líneas crediticias y de financiación que puedan ser necesarias.

Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio)

Dada la actividad que desarrolla, su estructura financiera actual y la moneda en la que efectúa mayoritariamente sus operaciones (en euros), no se encuentra expuesta al riesgo de tipo de interés, al riesgo de tipo de cambio, ni a otros riesgos de precio.

22. Acontecimientos posteriores al cierre

La empresa ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2019 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación actual del COVID-19 así como sus posibles efectos en la economía en general y en su empresa en particular, no existiendo riesgo para la continuidad de su actividad.

EL COVID-19 —más popularmente conocido como coronavirus— se ha convertido a nivel mundial en una emergencia sanitaria afectando a los ciudadanos, a las empresas y la economía en general, hasta el punto de que la Organización Mundial de la Salud (OMS) lo ha declarado una pandemia tanto por su rápida expansión como por sus efectos. Habiendo sido reconocido inicialmente en China —en la localidad de Wuhan—, en diciembre de 2019, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, según fuentes de la propia OMS, el coronavirus está expandido por la mayoría de los territorios del mundo, entre ellos España. Tal situación de gravedad no sólo está dañando la salud de las personas, sus efectos sobre la economía y particularmente sobre las pymes, todavía son difíciles de cuantificar, siendo su progresión aún exponencial. La Comisión Europea (CE) con fecha 13 de marzo de 2020 ya estimaba una caída de 2,5 puntos porcentuales sobre el PIB de la zona euro, lo que pone de manifiesto los efectos colaterales que tendrá en la economía esta pandemia.

Ante esta situación España, siguiendo los precedentes de otros países europeos donde se han registrado unas tasas elevadas de afectados —como Italia—, ha llevado a cabo medidas drásticas, con la intención de limitar la expansión del virus, así como otras medidas destinadas a amortiguar sus efectos económicos. Entre estas medidas destacamos la entrada en vigor, el pasado 14 de marzo de 2020, del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. El estado de alarma, siendo una herramienta que tiene a su disposición el ejecutivo ante casos de extrema necesidad como el presente, no goza de excesivos precedentes en la historia de nuestra democracia que hayan requerido de la aplicación de tal dura medida. Además de haber sido limitado uno de los derechos fundamentales de los ciudadanos, como el derecho a la libre circulación de personas —consagrado en el artículo 19 de la Constitución española— con la excepción de unas determinadas situaciones tipificadas como: la asistencia al puesto de trabajo, en caso de que la empresa no pueda garantizar el teletrabajo, la asistencia a los establecimientos abiertos, al objeto de adquirir bienes de primera necesidad como alimentos o medicamentos, entre otras situaciones tasadas, ha llevado a los ciudadanos españoles a un confinamiento obligatorio en sus hogares que provocarán un descenso muy importante de las ventas y de la actividad por parte de las empresas y de sus beneficios. Otra de las novedades que trae el Real Decreto mencionado, es la obligatoriedad de que ciertos locales y establecimientos comerciales que prestan atención al público, como puede ser el caso de bares, restaurantes y comercio al por menor —habiendo ciertas excepciones para el caso de alimentos de primera necesidad— tengan que llevar a término un cese temporal de toda su actividad presencial provocando indudablemente cuantiosas pérdidas económicas.

El pasado 18 de marzo de 2020, el gobierno, en aras de paliar los efectos económicos de esta pandemia, ha publicado el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, el cual incorpora algunas disposiciones que afectarán a la actividad empresarial.

Si bien es difícil, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, hacer unas previsiones sobre la expansión de esta pandemia y sus efectos sobre la economía, entendemos que la sociedad, atendiendo a su situación particular y a las medidas que está llevando a cabo, retomará su actividad empresarial habitual tan pronto finalice el estado de alarma, de manera que la situación no repercutirá significativamente en sus cuentas anuales de 2019, pero sí en sus previsiones para el ejercicio 2020, como va a suceder con la mayoría de las empresas españolas.

La administración de la sociedad siguiendo las indicaciones del gobierno y de acuerdo con su plan de contingencia de riesgos ha ejecutado las siguientes acciones:

Implementación del teletrabajo al 100% de sus empleados, continuando con su actividad realizándola de manera normal dentro de las circunstancias que impone el teletrabajo.

24. Ley de Morosidad

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2.018	2.019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	30	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	30
(Euros)		
Total pagos realizados	1.170.518,80	2.463.260,19
Total pagos pendientes	161.862,95	112.265,44

Alcobendas, 20 de mayo de 2020

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCOBENDAS

INFORME DE GESTION

EJERCICIO 2019

Nos complace presentarles el informe de gestión de EMVIALSA correspondiente al ejercicio 2019.

En el año 2019 el importe neto de la cifra de negocios ascendió a 3.741.615,30.- € destacando como partidas más importantes la venta de garajes y viviendas sitas en las edificaciones de la c/. Navarra, 12 y una vivienda en la C/. Capitán Francisco Sánchez (1.679.171,27), ingresos por *arrendamiento* de las viviendas de alquiler de las edificaciones de la C/. Carlos Muñoz Ruiz (136 viviendas) y la C/. Miguel de Cervantes (141 viviendas), las (44 viviendas) permutadas y rehabilitadas, las (77 viviendas) de alquiler con opción a compra de la edificación de la parcela 2EA dentro de la UE4 y los locales de la C/. Chico Mendes y Fuentelucha, siendo estos de (2.059.348,14.-€), indicando que dichos ingresos son suficientes para cubrir todos los costes que generan dichas edificaciones así como los costes de estructura de EMVIALSA. Por último mencionar *otros ingresos* por prestación de servicios que ascienden a (3.095,89.- €).

Durante el ejercicio 2019 se ha ido avanzando considerablemente en el cumplimiento de los objetivos marcados. Destacando:

- Proyecto de rehabilitación:
    - Total Subvenciones aprobadas en consejo para ITE'S desfavorables (ejercicio 2019) 1.588,90.- €.
    - Total Subvenciones aprobadas en consejo para eliminación de barreras arquitectónicas y ascensores (ejercicio 2019) 101.607,66.- €.

- Durante el ejercicio 2019 tal como se refleja en la cifra de negocios, se ha finalizado la comercialización de las viviendas sitas en la C/. Capitán Francisco Sánchez, 19 (Alcobendas).

- En el Ejercicio 2019 se ha continuado con las obras de edificación de 30 alojamientos protegidos en la Parcela 5.2.2a en (C/. Teresa de Calcuta, 7 - Sector Valdelasfuentes). Prácticamente se han terminado las obras, previendo su comercialización para marzo de 2020.

- Se mantiene la colaboración con el Ayuntamiento de Alcobendas y las distintas concejalías implicadas, en el cumplimiento del compromiso de

calidad que, mediante las diversas cartas de servicio se tiene establecido con los ciudadanos.

- Se ha continuado con la renovación del Hardware, renovando aquellos equipos que han quedado técnicamente obsoletos.

Al cierre del ejercicio 2019 la plantilla está formada por 13 trabajadores con contrato indefinido y 1 trabajador por obra y servicio. Hay que destacar la apuesta continuada de EMVIALSA por la formación de su plantilla, contribuyendo con ello a una mejora en la calidad de los servicios que EMVIALSA aporta al municipio.

ACCIONES PROPIAS

La Sociedad no cuenta con autocartera.

INVESTIGACION Y DESARROLLO

La Sociedad no realiza actividades de este tipo.

INFORMACIÓN RELATIVA AL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

La información relativa al periodo medio de pago a proveedores es la siguiente:

	2.018	2.019
(Días)		
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	30	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	30
(Euros)		
Total pagos realizados	1.170.518,80	2.463.260,19
Total pagos pendientes	161.862,95	112.265,44