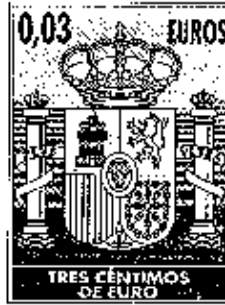




AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**



0N655594



**CLASE 8.ª**

Clase 8.ª

# **Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.**

**Cuentas anuales abreviadas e Informe de Gestión  
Ejercicio 2018**

---







**BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018**

<b>ACTIVO</b>	<b>CLASE 8.ª</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>			<b>6.040.451,87</b>	<b>14.389.086,65</b>
I.	Inmovilizado intangible	6	9.011,47	3.785,10
II.	Inmovilizado material	5	48.016,90	45.866,04
II.	Inversiones inmobiliarias	7	7.967.385,75	14.323.396,76
V.	Inversiones financieras a largo plazo	9	16.037,75	16.037,75
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>			<b>20.162.247,91</b>	<b>12.123.780,00</b>
II.	Existencias	10	18.400.170,48	10.334.182,37
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	660.222,03	260.011,91
1.	Cientes por ventas y prestaciones de servicios		119.264,17	59.813,12
2.	Cientes, empresas del grupo y asociadas			
3.	Otros deudores		540.957,86	200.198,79
V.	Inversiones financieras a corto plazo	9		
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	1.091.855,40	1.529.585,72
<b>TOTAL ACTIVO</b>			<b>28.192.699,78</b>	<b>26.512.866,65</b>



**BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO DEL 2018**

<b>CLASE 8ª PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>17.828.741,61</b>	<b>17.801.882,65</b>
A.1) Fondos propios	9.5	17.796.887,65	17.770.028,69
I. Capital		877.425,99	977.425,99
1. Capital escriturado		977.425,99	977.425,99
III. Reservas		16.792.602,70	16.754.858,29
VII. Resultado del ejercicio	3	26.858,96	37.644,41
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	31.853,96	31.853,96
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.325.452,08</b>	<b>3.930.684,66</b>
I. Provisiones a largo plazo		538.921,63	1.000.000,00
II. Deudas a largo plazo	8	2.786.530,46	2.930.684,66
1. Deudas con entidades de crédito		2.786.390,84	2.930.545,04
3. Otros pasivos financieros		139,62	139,62
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>7.038.506,08</b>	<b>4.780.298,34</b>
II. Provisiones a corto plazo	13		
III. Deudas a corto plazo	9	4.018.522,78	2.201.905,82
1. Deudas con entidades de crédito		4.008.261,55	2.173.510,82
3. Otros pasivos financieros		8.261,23	28.395,00
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	3.021.983,30	2.578.392,52
1. Proveedores		88.208,48	15.615,96
2. Otros acreedores		2.933.774,82	2.562.776,56
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>28.192.699,76</b>	<b>26.512.865,65</b>



AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**



**CLASE 8.ª**



0N6555598

---

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA**

---





**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA**

**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

<b>CLASE 8ª</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios	20	30.325,32	409.270,38
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	10	1.712.725,04	831.611,21
4. Aprovisionamientos	12	-1.278.670,98	-709.942,06
5. Otros Ingresos de explotación		457.751,55	327.365,11
6. Gastos de personal	12	-736.649,94	-704.969,91
7. Otros gastos de explotación		-653.210,75	-733.039,93
8. Amortización del inmovilizado	5,6 y 7	-118.571,52	-239.352,99
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10. Exceso de provisiones		461.078,37	261.152,72
11. Deterioro provisiones		201.950,24	18.182,41
12. Otros resultados	12	61.322,84	925.194,09
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>138.050,17</b>	<b>185.471,04</b>
12. Ingresos financieros	9		0,97
13. Gastos financieros		-111.123,89	-147.633,38
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-111.123,89</b>	<b>-147.632,41</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>26.926,28</b>	<b>37.838,63</b>
17. Impuesto sobre beneficios	11	-67,32	-194,22
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>3</b>	<b>26.858,96</b>	<b>37.644,41</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>3</b>	<b>26.858,96</b>	<b>37.644,41</b>



Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2018

Contenido

**CLASE 8.ª**

1. Actividad de la empresa.....	8
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	8
2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.....	8
2.2. Imagen fiel.....	9
2.3. Principios contables no obligatorios aplicados.....	9
2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.....	9
2.5. Comparación de la información.....	10
2.6. Agrupación de partidas.....	10
2.7. Elementos recogidos en varias partidas.....	10
2.8. Cambios en criterios contables.....	10
2.9. Corrección de errores.....	10
2.10. Importancia relativa.....	10
3. Normas de registro y valoración.....	11
3.1. Inmovilizado intangible.....	11
3.2. Inmovilizado material.....	11
3.3. Inversiones inmobiliarias.....	12
3.4. Permutas.....	13
3.5. Activos financieros y pasivos financieros.....	13
3.6. Existencias.....	15
3.7. Impuestos sobre beneficios.....	16
3.8. Ingresos y gastos.....	16
3.9. Provisiones y contingencias.....	17
3.10. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.....	17
3.11. Subvenciones, donaciones y legados.....	17
3.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.....	17
4. Inmovilizado material.....	19
5. Inmovilizado intangible.....	20
6. Inversiones inmobiliarias.....	21
7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.....	23
8. Instrumentos financieros.....	23
8.1. Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa.....	23
8.2. Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto.....	27
8.3. Otra información.....	27
8.4. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.....	28
8.4.1. Riesgo de crédito.....	28
8.4.2. Riesgo de mercado.....	29
8.4.3. Riesgo de liquidez.....	29
8.5. Fondos propios.....	29
Existencias.....	30
Situación fiscal.....	33



10.1	<i>Saldos con administraciones públicas</i>	33
10.2	<i>Impuesto sobre beneficios</i>	33
10.3	<i>Otros tributos</i>	35
11.	<i>Ingresos</i>	35
12.	<i>Provisiones y contingencias</i>	36
13.	<i>Subvenciones, donaciones y legados</i>	37
14.	<i>Operaciones con partes vinculadas</i>	37
15.	<i>Otra información</i>	38
15.1.	<i>Información relativa a la plantilla</i>	38
15.2.	<i>Honorarios de los auditores</i>	39
15.3.	<i>Aplicación de resultados</i>	39
15.4.	<i>Información sobre el período medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio</i>	39
15.5.	<i>Hechos posteriores al cierre</i>	40





**Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2018**

**CLASE 8.ª**

**1. Actividad de la empresa.**

La Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.U. (la Sociedad, en adelante) se constituye el día 7 de julio de 1997 en Getafe (Madrid), mediante escritura otorgada ante el Notario D. Pedro Gil Bonmati, con el número 2.484 de su protocolo. El domicilio social se encuentra en Plaza de Obispo Felipe Scío Riaza, 2 de Getafe.

Su objeto social es la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general, y en particular, la realización de todo el conjunto de operaciones que resulten necesarias para la ejecución de planes de urbanismo y programas de actuación propios o ajenos relacionadas con la promoción de viviendas públicas o privadas, incluida la gestión de suelo; así como la rehabilitación y promoción de viviendas, en especial las de protección oficial, y la adquisición y enajenación de viviendas en proyecto y aparcamientos, todo ello en el término municipal de Getafe.

La actividad actual de la empresa coincide con su objeto social.

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

La Entidad está participada al 100 por 100 por el Ayuntamiento de Getafe.

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 se describe en el apartado 3. Normas de registro y valoración.

**2. Bases de presentación de las cuentas anuales.**

**2.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.**

Estas cuentas anuales se han formulado por los administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la misma, que es el establecido en:

- a) Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias, así como las normas de adaptación adaptaciones.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.





## 2.2. Imagen fiel.

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2018 y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio.

Las Cuentas Anuales adjuntas, que han sido formuladas por los administradores de la sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 28 de junio de 2018.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de las Empresas Inmobiliarias que se aprobó por Orden de 28 de diciembre de 1994.

## 2.3. Principios contables no obligatorios aplicados.

Sólo se han aplicado los principios contables obligatorios y en vigor a la fecha de formulación de estas cuentas anuales. Adicionalmente, los administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

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

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

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:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.

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.



## 2.5. Comparación de la información

Se presentan, a efectos comparativos, los desglosos de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, y de la memoria de las cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior.

## 2.6. 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.

## 2.7. Elementos recogidos en varias partidas.

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

## 2.8. Cambios en criterios contables.

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

## 2.9. Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2018 incluyen ajustes realizados que minoran las reservas voluntarias en 3.181.355,56 euros, como consecuencia de regularizaciones y correcciones de saldos de ejercicios anteriores:

Por todo ello, las cifras del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017 se han re-expresado por los siguientes hechos:

### Aumento del saldo de reservas:

- Regularizaciones de saldos de acreedores a corto plazo de ejercicios anteriores por importe de 92.345,13 euros.
- Regularización de amortización de ejercicios anteriores como consecuencia de ajustes de saldos de inversiones inmobiliarias por importe de 31.921,89 euros.

### Disminución del saldo de reservas:

- Corrección del valor de las inversiones inmobiliarias, las existencias y sus correspondientes deterioros por importe de 3.180.715,44 euros
- Regularización de saldos correspondientes a deudores a corto plazo de ejercicios anteriores por importe de 124.907,14 euros.

## 2.10. Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros, la sociedad, de acuerdo con el marco conceptual del plan general de contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2018.



### 3. Normas de registro y valoración

#### 3.1. Inmovilizado intangible. CLASE 8.ª

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Para cada inmovilizado intangible se analiza y determina si la vida útil es definida o indefinida.

Los activos intangibles que tienen vida útil definida se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

En el presente ejercicio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

Cuanto la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

Las Aplicaciones Informáticas se valoran al precio de adquisición. La vida útil de estos elementos se estima en 4 años.

#### 3.2. Inmovilizado material.

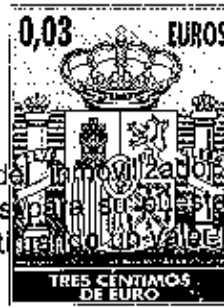
Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares.

La Sociedad no tiene compromisos de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para sus bienes de activo. Por ello no se han contabilizado en los activos valores para la cobertura de tales obligaciones de futuro.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.



La amortización de los elementos de Inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su uso, en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimada en función de su valor residual nulo, en función de las siguientes clases de vida útil:



Descripción	Años	% Anual
Mobiliario	10	10
Equipos Procesos de Información	4	25
Otro Inmovilizado	10	10

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los participantes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante, lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos, por lo que en el ejercicio 2018 no se han registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

### 3.3. Inversiones inmobiliarias.

La Sociedad clasifica como inversiones inmobiliarias aquellos activos no corrientes que sean inmuebles y que posee para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministros de bienes o servicios, o bien para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de las operaciones. Así como aquellos



terrenos y edificios cuyos usos futuros no estén determinados en el momento de su incorporación al patrimonio de la sociedad. Para la valoración de las inversiones inmobiliarias se utilizan los criterios del inmovilizado material para los terrenos, siendo los siguientes:

- Los solares sin edificar se valoran por su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúan con carácter previo a su adquisición, así como, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.
- Las construcciones se valoran por su precio de adquisición o coste de producción incluidas aquellas instalaciones y elementos que tienen carácter de permanencia, por las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

Los arrendamientos conjuntos de terreno y edificio se clasificarán como operativos o financieros con los mismos criterios que los arrendamientos de otro tipo de activo.

### 3.4. Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tiene carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido si éste fuera menor.

### 3.5. Activos financieros y pasivos financieros.

La Sociedad tiene registrados en el capítulo de instrumentos financieros, aquellos contratos que dan lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa. Se consideran, por tanto, instrumentos financieros, los siguientes:

- a) Activos financieros:
  - Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.
  - Créditos por operaciones comerciales: clientes y deudores varios;

- Créditos a terceros: tales como los préstamos y créditos financieros concedidos, incluidos los surgidos de la venta de activos no corrientes;
- Otros activos financieros: tales como depósitos en entidades de crédito, anticipos y créditos al personal, fianzas y depósitos constituidos, divididos a cobrar y desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio propio.

b) Pasivos financieros:

- Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios;
- Deudas con entidades de crédito;
- Otros pasivos financieros: fianzas y depósitos recibidos.

### 3.5.1. Inversiones financieras a largo plazo

Corresponden a fianzas entregadas y se encuentran valoradas por su coste de adquisición.

#### *Baja de activos financieros*

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y mora.

Cuando el activo financiero se da de baja la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles y el valor en libros del activo, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o pérdida surgida al dar de baja dicho activo, que forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

### 3.5.2. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes

Bajo este epígrafe del balance de situación adjunto se registra el efectivo en caja y bancos que no tienen riesgo de cambios en su valor.

### 3.5.3. Pasivos financieros

Los préstamos, obligaciones y similares se registran inicialmente por el importe recibido, neto de costes incurridos en la transacción. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes de transacción, se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias según el criterio del devengo utilizando el método del interés efectivo. El importe devengado y no liquidado se añade al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

Los préstamos bancarios subrogables vinculados a las existencias de edificación en venta se clasifican como deudas a corto plazo en el pasivo corriente del balance.



Las cuentas a pagar se registran inicialmente a su coste de mercado y posteriormente son valoradas al coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo.

**CLASE 8ª**  
*Fianzas entregadas*

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

*Valor razonable*

El valor razonable es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua.

Con carácter general, en la valoración de instrumentos financieros valorados a valor razonable, la Sociedad calcula éste por referencia a un valor fiable de mercado, constituyendo el precio cotizado en un mercado activo la mejor referencia de dicho valor razonable. Para aquellos instrumentos respecto de los cuales no exista un mercado activo, el valor razonable se obtiene, en su caso, mediante la aplicación de modelos y técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable.

### 3.6. Existencias.

Los solares y terrenos sin edificar se valoran a su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento tales como, cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Las promociones de viviendas en curso destinadas a la venta se registran como existencias y se valoran a su coste de producción, que incluye el precio de adquisición de las materias incorporadas y los costes directamente imputables a las mismas, incluidos los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como los costes directos e indirectos imputables a las mismas.

Los impuestos indirectos que gravan las existencias sólo se incorporan al precio de adquisición o coste de producción cuando no son recuperables directamente de la Hacienda Pública.

Cuando el valor de mercado es inferior a su coste de producción se dota la correspondiente provisión con cargo a la cuenta de resultados del ejercicio.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.





La cesión gratuita de terrenos en su caso se valorará por el importe que figura en la escritura de cesión, el cual se considera como su valor venal teniendo como contrapartida contable la cuenta de "Subvenciones oficiales de capital" del epígrafe de "Patrimonio Neto" del pasivo del Balance.

**CLASE 8.ª**

### 3.7. Impuestos sobre beneficios.

El gasto por impuesto corriente se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

A la Sociedad le es de aplicación la bonificación del 99% de la cuota íntegra que corresponde a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el art. 25.2 ó 31.6.a), b) y c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos proceden de las diferencias temporarias definidas como los importes que se prevén pagaderos o recuperables en el futuro y que derivan de la diferencia entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

### 3.8. Ingresos y gastos.

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos por las ventas de promociones inmobiliarias se reconocen cuando se transfieren los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, coincidiendo con la puesta a disposición del bien que se enajena, conforme a lo establecido en la normativa contable y las consultas publicadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). En tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.





**3.9. Provisiones y contingencias.**

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados, ~~las~~ ~~de~~ ~~los~~ ~~cuales~~ pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

**3.10. Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.**

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

**3.11. Subvenciones, donaciones y legados.**

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.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

**3.12. Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.**

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares





próximos, así como a las entidades, sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo, tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éstas ejerzan una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.



**4. Inmovilizado material.**

El movimiento habido en este capítulo de Inmovilizado material durante los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018 euros	2017 euros
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	instalaciones técnicas y otro inmovilizado material
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	153.625,64	111.991,61
Entrada		41.734,23
Salidas, bajas o reducciones		
Traspasos a / de otras partidas	3.656,52	
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	157.284,36	153.625,84
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL</b>	-107.759,80	-103.260,73
Dotación a la amortización del ejercicio	-1.507,66	-4.499,07
Aumentos por adquisiciones o traspasos		
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	-109.267,48	-107.759,80
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	48.018,90	45.866,04

La Sociedad durante el ejercicio 2018 y 2017 no ha realizado corrección valorativa de los bienes de inmovilizado material.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. La administración revisa anualmente, o cuando alguna circunstancia lo hace necesario, las coberturas y los riesgos cubiertos y se acuerdan los importes que razonablemente se deben cubrir para el año siguiente.

La Sociedad durante el ejercicio 2018 y 2017 no ha dotado ninguna corrección valorativa en su inmovilizado material.

### 5. Inmovilizado intangible.

El detalle de movimientos habido en el ejercicio 2018 y 2017 es el que se refleja en el balance de situación adjunto

#### Ejercicio 2018 Expresado en euros

	Propiedad Industrial	Aplaciones informáticas	Total
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	7.212,15	22.822,06	30.034,21
Entrada		5.618,76	5.618,76
Salidas, bajas o reducciones			0,00
Trasposos a / de otras partidas			0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	7.212,15	28.441,82	35.653,97
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL</b>	-6.821,95	-19.427,16	-26.249,11
Dotación a la amortización del ejercicio		-393,39	-393,39
Aumentos por adquisiciones o trasposos			0,00
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o trasposos			0,00
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	-6.821,95	-19.820,55	-26.842,50
<b>CORRECCIONES VALORATIVAS</b>			
<b>SALDO INICIAL</b>			0,00
Dotación			0,00
Exceso			0,00
<b>SALDO FINAL</b>	0,00	0,00	0,00
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	390,20	8.621,27	9.011,47

#### Ejercicio 2017 Expresado en euros

	Propiedad Industrial	Aplaciones informáticas	Total
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	7.212,16	22.822,06	30.034,21
Entrada			0,00
Salidas, bajas o reducciones			0,00
Trasposos a / de otras partidas			0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	7.212,15	22.822,06	30.034,21
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL</b>	-6.821,96	-19.182,48	-25.984,41
Dotación a la amortización del ejercicio		-284,70	-284,70
Aumentos por adquisiciones o trasposos			0,00
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o trasposos			0,00
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	-6.821,95	-19.427,18	-26.249,11
<b>CORRECCIONES VALORATIVAS</b>			
<b>SALDO INICIAL</b>			0,00
Dotación			0,00
Exceso			0,00
<b>SALDO FINAL</b>	0,00	0,00	0,00
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	390,20	3.394,90	3.785,10

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:



Descripción	Años	% Anual
Patentes, licencias, marcas y similares	4	25
Aplicaciones informáticas	4	25

**CLASE 8.ª**

No se ha producido ninguna circunstancia que haya supuesto una incidencia significativa en el ejercicio presente o a ejercicios futuros que afecten a valores residuales, vidas útiles o métodos de amortización.

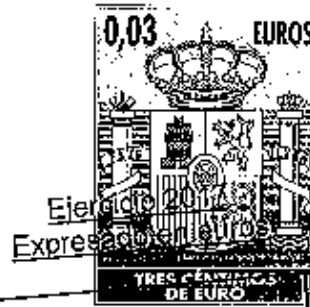
La Sociedad durante el ejercicio 2018 y 2017 no ha dotado ninguna corrección valorativa en su inmovilizado intangible.

**6. Inversiones inmobiliarias.**

El movimiento de esta partida en el ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018  
Expresado en euros

	Inversiones Inmobiliarias
SALDO INICIAL BRUTO	20.555.288,97
Salidas, bajas o reducciones	5.400.063,19
Traspasos a / de otras partidas	-14.998.286,81
SALDO FINAL BRUTO	10.958.064,89
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	-359.607,92
Dotación a la amortización del ejercicio	-118.870,47
Aumentos por adquisiciones o traspasos	
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	31.921,89
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	-444.356,60
CORRECCIONES VALORATIVAS	
SALDO INICIAL	-4.908.858,08
Dotación Corrección valorativa	
Exceso/Traspaso	2.359.536,42
SALDO FINAL	-2.547.322,64
VALOR NETO CONTABLE	7.967.385,75



CLASE 8.ª		Inversiones Inmobiliarias
SALDO INICIAL BRUTO		20.706.838,78
Salidas, bajas o reducciones		-161.648,41
Trasposos a / de otras partidas		20.555.288,37
SALDO FINAL BRUTO		-124.386,04
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL		-235.220,98
Dotación a la amortización del ejercicio		
Aumentos por adquisiciones o trasposos		
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o trasposos		-359.607,92
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL		
CORRECCIONES VALORATIVAS		-4.935.760,83
SALDO INICIAL		28.901,77
Traspaso Corrección valorativa		
Exceso		-4.908.859,06
SALDO FINAL		15.288.921,38
VALOR NETO CONTABLE		

En el ejercicio 2018 la sociedad ha procedido a dar de baja las correcciones valorativas dotadas en ejercicios anteriores un importe de 243.818,51 euros (28.901,77 euros en 2017).

No existen en el ejercicio 2018 y 2017 dentro de este apartado activos adquiridos a empresas del grupo y asociadas.

Tampoco existen inversiones inmobiliarias fuera del territorio nacional en el que opera la sociedad.

No existen restricciones a la realización de las inversiones, al cobro de los ingresos derivados de las mismas o de los recursos obtenidos por su enajenación o disposición por otros medios.

No se han estimado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación para estos activos. Tampoco se han capitalizado gastos financieros ni existen elementos incluidos en este epígrafe que se encuentren totalmente amortizados.

No hay bienes afectos a garantía ni a reversión y tampoco existen restricciones a la titularidad de los mismos.

Las subvenciones, donaciones y legados recibidos relacionados con elementos incluidos en este apartado ascienden a 31.853,96 euros.

Durante el ejercicio 2018, no se ha dotado ninguna corrección valorativa en las inversiones inmobiliarias; no obstante, como consecuencia de la actualización del valor razonable de determinados activos inmovilizados, se han revertido correcciones valorativas por deterioros, por importe de 187.953 euros.



**7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.**

La información para los ejercicios 2018 y 2017 de los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendataria es la siguiente:

Arrendamientos operativos: Información del arrendatario	2018 euros	2017 euros
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables	74.690,82	76.145,33
Hasta un año		
Entre uno y cinco años		
Más de cinco años	74.690,82	76.145,33
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo		

**8. Instrumentos financieros.**

**8.1. Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa**

a) Categorías de activos financieros y pasivos financieros.

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros y pasivos financieros señalados en la norma de registro y valoración novena, de acuerdo con la siguiente estructura.

a.1) Activos financieros, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a largo plazo, para los ejercicios 2018 y 2017, clasificados por categorías es la siguiente:



0,03 EUROS  
Ejercicio 2018  
Expresado en euros  
TRES CÉNTIMOS  
DE EURO

**CLASE 8.ª**

Préstamos y partidas a cobrar

CATEGORÍAS	CLASES		TOTAL
	Créditos Derivados	Otros	
Préstamos y partidas a cobrar	16.037,75		16.037,75
<b>TOTAL</b>	<b>16.037,75</b>		<b>16.037,75</b>

Ejercicio 2017  
Expresado en euros

CATEGORÍAS	CLASES		TOTAL
	Créditos Derivados	Otros	
Préstamos y partidas a cobrar	16.037,75		16.037,75
<b>TOTAL</b>	<b>16.037,75</b>		<b>16.037,75</b>

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la sociedad a corto plazo, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, ni los saldos con las administraciones públicas (nota 11) clasificados por categorías, para los ejercicios 2018 y 2017 es la que se muestra a continuación:

Ejercicio 2018  
Expresado en euros

CATEGORÍAS	CLASES		TOTAL
	Créditos Derivados	Otros	
Préstamos y partidas a cobrar	593.639,71		593.639,71
<b>TOTAL</b>	<b>593.639,71</b>		<b>593.639,71</b>



CLASE 8. <sup>a</sup> 18 - 1918	CLASES	
	Créditos Derivados Otros	TOTAL
CATEGORÍAS		
Préstamos y partidas a cobrar	189.230,63	189.230,63
<b>TOTAL</b>	<b>189.230,63</b>	<b>189.230,63</b>

Dentro del apartado de "Créditos derivados y otros", se refleja el importe del saldo de clientes que asciende a 119.264,17 euros en 2018 y 56.452,25 euros en 2017. Asimismo, también se encuentra recogido dentro de este apartado el epígrafe de deudores cuyo importe asciende a 456.903,84 euros en 2018 y 133.968,99 euros en 2017.

**a.2) Pasivos financieros.**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la sociedad a largo plazo, clasificados por categorías para los ejercicios 2018 y 2017 son los siguientes:

Ejercicio 2018  
Expresado en euros

CATEGORÍA	CLASES		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	2.786.390,84		2.786.390,84
<b>TOTAL</b>	<b>2.786.390,84</b>	<b>0,00</b>	<b>2.786.390,84</b>

Ejercicio 2017  
Expresado en euros

CATEGORÍA	CLASES		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	2.878.333,71	139,62	2.878.473,33
<b>TOTAL</b>	<b>2.878.333,71</b>	<b>139,62</b>	<b>2.878.473,33</b>

Dentro del apartado de deudas con entidades de crédito se encuentran reflejadas las deudas a largo plazo de los préstamos con diferentes entidades financieras de Los Molinos Buenavista, cuyo importe asciende a 2.786.390,84 euros en 2018 y 2.878.333,71 euros en 2017.



Durante el ejercicio no se ha producido ningún impago de principal o intereses de los préstamos bancarios en vigor.

La información de los instrumentos financieros del activo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías para los ejercicios 2018 y 2017 es la siguiente:

Ejercicio 2018  
Expresado en euros

CATEGORÍA	CLASES		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	4.008.261,55	3.030.244,53	7.038.506,08
<b>TOTAL</b>	<b>4.008.261,55</b>	<b>3.030.244,53</b>	<b>7.038.506,08</b>

Ejercicio 2017  
Expresado en euros

CATEGORÍA	CLASES		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	2.150.782,83	2.235.853,83	4.386.636,46
<b>TOTAL</b>	<b>2.150.782,83</b>	<b>2.235.853,83</b>	<b>4.386.636,46</b>

Dentro del apartado de deudas a corto plazo, en el ejercicio 2018 se reflejan los importes de la deuda con la Caja Rural de Jaén por un importe de 2.829.542,23 euros (1.506.390,28 euros en 2017); con Banca Pueyo por importe de 684.228,12 euros en 2018 (287.963,53 euros en 2017); préstamo correspondiente a la promoción de El Rosón por importe de 400.199,34 euros en 2018.

El epígrafe de acreedores a corto plazo, dentro del apartado de "Derivados y otros", se encuentra reflejado el importe de los anticipos recibidos, principalmente, de la promoción de El Rosón, que ascienden a 2.548.001,60 euros en 2018 y 1.988.392,94 euros en 2017.

Durante el ejercicio 2018, se han traspasado a existencias todas las plazas de garaje que se encuentran disponibles para la venta o para su alquiler.

**b) Clasificación por vencimientos**

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que vencen en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio 2018 y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:





2018 expresado en euros

	Vencimiento en años						TOTAL
	4	5	Más de 5				
<b>Inversiones financieras</b>							
Créditos a terceros							
Otros activos financieros							
<b>Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Clientes por ventas y prestación de servicios							
Deudores varios							
<b>TOTAL</b>							

2017 expresado en euros

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Inversiones financieras</b>							
Créditos a terceros							
Otros activos financieros							
<b>Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Clientes por ventas y prestación de servicios							
Deudores varios							
<b>TOTAL</b>							

## 8.2. Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto

Las pérdidas o ganancias netas procedentes de las distintas categorías de activos financieros definidas en la norma de registro y valoración novena, los ingresos financieros brutos para los ejercicios 2018 y 2017 se detalla en el siguiente cuadro:

Expresado en euros

CATEG		2018	2017
		Pérdidas o ganancias netas	Pérdidas o ganancias netas
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	0,00	0,97
	<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,97</b>

## 8.3. Otra información

### a) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

El Ayuntamiento de Getafe es titular del 100 por 100 de las acciones de la sociedad.

### b) Otro tipo de información

Las deudas con entidades de crédito con garantía real al cierre de 2018 se resumen a continuación:

Entidad	Importe concedido	Tipo de interés	Cantidad Dispuesta	Fecha Vencimiento
Banco Santander	7.658.268,00 €	Euribor 12m+1,8%	0,00€	31/08/2050

Triodos Bank	11.914.118,24 €	402.122,52 €	01/02/2051
--------------	-----------------	--------------	------------

#### 8.4 Información sobre la naturaleza de riesgo procedente de instrumentos financieros

La sociedad tiene establecida la política de no realizar inversiones en instrumentos financieros con riesgo, es decir, todas sus inversiones se materializan en valores de renta fija.

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

##### 8.4.1. Riesgo de crédito.

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

La exposición máxima al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	2018	2017
Inversiones financieras a largo plazo	16.037,75	16.037,75
Existencias	18.400.170,48	12.517.551,29
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	660.222,03	256.717,76
Inversiones financieras a corto plazo		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.091.855,40	1.565.065,77

Para gestionar el riesgo de crédito la Sociedad distingue entre los activos financieros originados por las actividades operativas y por las actividades de inversión.

##### Actividades operativas

La concentración del riesgo de crédito por contraparte de los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" es mínima ya que los clientes de la entidad están formados fundamentalmente por el Ayuntamiento de Getafe y por los adjudicatarios de las viviendas que promueve la entidad y dado que la demanda sobre las viviendas de protección oficial que realiza la entidad es muy alta el riesgo de impago se puede decir que es inexistente.

##### Actividades de inversión

Las políticas de inversión están establecidas por el Consejo de Administración. Se establece una cifra como excedente de liquidez que se invierte en valores de renta fija de total seguridad, o bien se coloca en cuentas de alta remuneración o en IPF.



#### 8.4.2. Riesgo de mercado.

El riesgo de mercado se produce por la posible pérdida causada por tipo de cambio, no existiendo exposición significativa al riesgo de tipo de cambio al realizarse las inversiones a corto plazo. **CLASE 8.ª**

##### Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio se produce por la posible pérdida causada por la aplicación del cambio del euro a fin de ejercicio sobre las cuentas a cobrar y pagar con empresas del grupo.

No existe exposición de la entidad a este tipo de riesgo.

#### 8.4.3 Riesgo de liquidez.

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

Los importes y porcentajes existentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

##### Expresado en euros

	Importe 2018	Porcentaje	Importe 2017	Porcentaje
<b>Activos corrientes</b>	<b>20.152.247,91</b>	<b>100,01</b>	<b>14.339.334,82</b>	<b>100,00</b>
Existencias	18.400.170,48	91,31	12.517.551,29	87,30
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	680.222,03	3,28	256.717,76	1,79
Inversiones financieras a corto plazo		0,00		0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.091.855,40	5,42	1.565.065,77	10,91

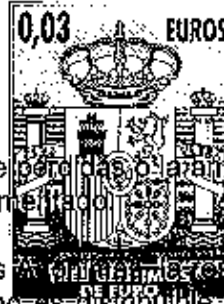
	Importe 2018	Porcentaje	Importe 2017	Porcentaje
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>7.038.508,08</b>	<b>100,00</b>	<b>4.830.748,73</b>	<b>100,00</b>
Deudas a corto plazo	4.006.261,55	56,95	2.177.987,02	45,09
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.030.244,53	43,05	2.652.761,71	54,91

#### 8.5 Fondos propios.

El capital social asciende a 977.425,99 euros nominales y el titular del 100 por 100 de las mismas es el Ayuntamiento de Getafe.

##### Reserva Legal

El 10% de los Beneficios debe destinarse a la constitución de la Reserva Legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del Capital Social. El único destino posible de la



Reserva Legal es la compensación de pérdidas o ampliación de Capital por la parte que exceda del 10% del Capital ya aumentado.

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, la reserva legal, mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distributable a los accionistas y sólo podrá destinarse, en el caso de no tener otras reservas disponibles, a la compensación de pérdidas. Esta reserva podrá utilizarse igualmente para aumentar el capital social en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

## 9. Existencias.

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	2018 euros	2017 euros
Terrenos y solares	9.471.714,87	8.856.720,79
Edificios construidos	12.168.066,64	6.741.943,39
Corrección valorativa	-3.239.611,03	-1.081.112,89
<b>Total</b>	<b>18.400.170,48</b>	<b>12.517.551,29</b>

En el apartado correspondiente a "terrenos y solares", se encuentran recogidos los terrenos que quedan pendientes de venta de las promociones de Los Molinos Buenavista por importe de 2.127.140,65 euros en 2018 y 571.984,27 euros en 2017.

También se encuentra incluido el terreno correspondiente a la promoción de El Rosón, por importe de 6.284.736,52 euros en 2018 y 2017.

Asimismo, se encuentran recogidos dentro de este apartado el terreno de El Bercial por importe de 4.092,50 euros, el terreno de El Casar por importe de 17.211,85 euros y el terreno de Espartales por importe de 146,67 euros.

Dentro del apartado "edificios construidos" se encuentra recogido el importe de las viviendas no vendidas, plazas de garaje no vinculadas y locales comerciales pendientes de venta a 31 de diciembre, cuyo importe, asciende a 12.168.066,64 euros en 2018 y 6.741.943,39 euros en 2017.

La variación de existencias que se ha producido en el presente ejercicio, respecto a las promociones terminadas y entregadas sería la que se relaciona en el siguiente cuadro:

### Construcciones terminadas.



	Importe en €	
	2018	2017
<b>CLASE 8ª</b> Variación existencias promociones en curso y terminadas a 31 de diciembre por las existencias iniciales del ejercicio (Cuenta 710 Debe)	-943.175,38	-1.128.704,37
Menos:		
Variación de existencias promociones por las existencias finales del ejercicio (Cuenta 710 Haber)	2.221.846,36	1.644.442,47
<b>Saldo neto variación de existencias construcciones terminadas</b>	<b>1.278.670,98</b>	<b>515.738,10</b>

En este apartado, se ha incorporado como mayor valor de existencias el importe reflejado en la cuenta 606 correspondiente a la promoción de El Rosón, que asciende a 1.278.670,98 euros en 2018 y 299.374,47 euros en 2017.

**Terrenos.**

	Importe en €	
	2018	2017
Variación existencias promociones en curso y terminadas a 31 de diciembre por las existencias iniciales del ejercicio (Cuenta 610 Debe)		-1.271.012,31
Menos:		
Variación de existencias promociones por las existencias finales del ejercicio (Cuenta 710 Haber)		860.444,73
<b>Saldo neto variación de existencias terrenos</b>	<b>0,00</b>	<b>-410.567,58</b>

No existen siguientes circunstancias que afecten a la titularidad o disponibilidad de las existencias.

La Sociedad tiene contratadas pólizas de seguros que garantizan la recuperabilidad del valor neto contable de las existencias.

Durante el ejercicio 2018, no se ha dotado ninguna corrección valorativa en las existencias; no obstante, como consecuencia de la actualización del valor razonable de determinados locales comerciales en venta, se han revertido correcciones valorativas por deterioros, por importe de 433.833 euros.

Durante el ejercicio 2018 se realizaron los estudios y se entablaron negociaciones para cesión por parte del Ayuntamiento de Getafe de la cuota indivisa de su





AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**



0N6555626



propiedad (73,69%) de la parcela 5.1. Junto con dos plazas de garaje por importe de 1.073.971,18 euros, en el mismo ámbito de El Robson. El 14 de diciembre de 2018 se elevó a escritura pública un Convenio de Permuta aprobado por la Junta de Gobierno municipal por el que, a cambio de los bienes diferentes bienes (dos locales comerciales y un terreno por importe de 1.074.378,75 euros) de la EMSV al Ayuntamiento, que no resultaban esenciales para el cumplimiento de sus fines, dicha corporación cedía otros de interés para la EMSV, entre los que se encontraba dicha cuota indivisa.

CLASE 8ª





**10. Situación fiscal.**

**10.1 Saldos con administraciones**

La composición de los saldos con las Administraciones públicas es la siguiente:

	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
<b>Deudor</b>		
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos	66.175,42	69.766,88
Hacienda Pública IVA soportado	406,90	123,70
<b>Total</b>	<b>66.582,32</b>	<b>69.890,58</b>
<b>Acreedor</b>		
Hacienda pública acreedora por conceptos fiscales	349.977,01	444.961,46
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	14.343,72	2.939,09
Hacienda Pública IVA repercutido		
<b>Total</b>	<b>364.320,73</b>	<b>447.900,55</b>

**10.2 Impuesto sobre beneficios**

Explicación de la diferencia que exista entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal).

**Ejercicio 2018**  
**Expresado en euros**

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Total
Saldo de Ingresos y gastos del ejercicio	26.858,96	26.858,96
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)
Impuesto sobre sociedades	67,32	67,32
Diferencias permanentes		0,00
Diferencias temporarias:		0,00
<b>Base Imponible (resultado fiscal)</b>	<b>26.926,28</b>	<b>26.926,28</b>

Desglose del gasto / ingreso por impuestos sobre beneficios en el ejercicio:

CLASE 8. <sup>a</sup> Impuesto sobre beneficios	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido			3. TOTAL (1+2)	
		a) Variación del impuesto diferido de activo				b) Variación del impuesto diferido de pasivo
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos		Diferencias temporarias
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						
_ A operaciones continuadas					0,00	
_ A operaciones interrumpidas						
Imputación a patrimonio neto, de la cual:						

**Ejercicio 2017**  
**Expresado en euros**

	Cuenta de pérdidas y ganancias	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	77.493,84	77.493,84
	Aumentos (A)   Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	194,22	194,22
Diferencias permanentes		0,00
Diferencias temporarias:		0,00
Base imponible (resultado fiscal)	77.687,86	77.687,86

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio:

	1. Impuesto corriente	2. Variación de Impuesto diferido			3. TOTAL (1+2)	
		a) Variación del impuesto diferido de activo				b) Variación del impuesto diferido de pasivo
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos		Diferencias temporarias
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						
_ A operaciones continuadas					0,00	
_ A operaciones interrumpidas						
Imputación a patrimonio neto, de la cual:						

La Sociedad disfruta de un 99 % de bonificación en la cuota íntegra del impuesto de aquellas actividades que se consideran servicios locales en el artículo 25.2 de la Ley de Bases de Régimen Local. Para aquellas actividades que no se encuentran amparadas por dicha bonificación el tipo de gravamen es del 25%.



Los ejercicios abiertos a inspección comprenden los cuatro últimos ejercicios. Las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta su prescripción o su aceptación por las autoridades fiscales, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretación. Los contribuyentes estiman que cualquier pasivo fiscal adicional que pudiera ponerse de manifiesto, como consecuencia de una eventual inspección, no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

El tipo impositivo general vigente ha variado con respecto al ejercicio anterior no teniendo ningún efecto sobre los impuestos diferidos ya que no se ha registrado ninguno en ejercicios anteriores.

### 10.3 Otros tributos.

El importe correspondiente a otros tributos en el ejercicio 2018 asciende a 91.498,42 euros y en el ejercicio 2017 ascendieron a 113.363,47 euros.

## 11. Ingresos y Gastos.

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	2018 euros	2017 euros
1. Consumo de mercaderías		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.278.670,98	709.942,05
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	1.278.870,98	299.374,47
- nacionales	1.278.670,98	299.374,47
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		410.567,58
3. Cargas sociales:	138.126,89	130.815,18
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	123.372,36	116.708,49
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	14.754,33	14.106,69
4. Venta de bienes y prestación de servicios producidos por permuta de bienes no monetarios y servicios		
5. Resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa incluidos en "otros resultados"	75.320,08	925.194,09
6. Gastos asociados a una reestructuración:		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad generados en el ejercicio 2018 han sido originados como consecuencia de la regularización de partidas de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2017, como consecuencia de la cancelación del saldo de la cuenta de gastos pendientes de devengo y destinados a cubrir los costes futuros de comercialización y venta de las viviendas de promociones disponibles para la venta, toda vez que dichas viviendas disponibles han quedado traspasadas a inversiones inmobiliarias para ser destinadas a alquiler, y por tanto ha dejado de tener sentido el mantenimiento de dicho saldo.

## 12. Provisiones y contingencias.

El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

### Ejercicio 2018 expresado en euros

Estado de movimientos de las provisiones	Otras provisiones	TOTAL
	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	1.000.000,00
Aplicaciones	-461.078,37	-461.078,37
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	538.921,63	538.921,63

### Ejercicio 2017 expresado en euros

Estado de movimientos de las provisiones	Otras provisiones	TOTAL
	SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	1.393.210,81
Aplicaciones	-393.210,81	-393.210,81
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	1.000.000,00	1.000.000,00

Asimismo, la sociedad ha procedido en el ejercicio 2018 ha aplicar parte de las provisiones dotadas en el ejercicio 2017 por importe de 461.078,37 euros (393.210,81 euros en 2017), como consecuencia de que se han cumplido las condiciones por las que se procedió a la dotación en el ejercicio 2017 y 2016.

El detalle de los importes provisionados es el siguiente:

- 310.000 euros (400.000 euros en 2017) correspondientes a la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios de El Bercial por las deficiencias en la construcción de dicha promoción, de acuerdo con el acuerdo (acta de la comunidad de propietarios de fecha 22 de marzo de 2019, aceptado el acuerdo).
- 66.011,93 euros (250.000 euros en 2017) correspondientes a la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios de la promoción B9 por las deficiencias en la construcción de dicha promoción, de acuerdo con los informes periciales aportados al procedimiento durante 2018.

- 162.909,70 euros correspondientes a las demandas que se van a interponer como consecuencia de las reclamaciones en las promociones terminadas (140.000 euros de parcela B-7 y 22.909,70 euros de la parcela A-17). En el ejercicio 2017 existía una provisión para cubrir las posibles reclamaciones de propietarios de promociones terminadas en ejercicios anteriores (parcelas A-13 y A-14), por importe de 150.000 euros, que, debido al compromiso de la constructora de hacerse cargo de las estas reclamaciones, la dirección de la Sociedad ha considerado que no procede mantener la provisión.

### 13. Subvenciones, donaciones y legados.

El importe y características de las subvenciones, donaciones y legados recibidos que aparecen en el balance, así como los imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias para los ejercicios 2018 y 2017 se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos a los socios	2018 euros	2017 euros
- Que aparecen en el patrimonio neto del balance	31.853,96	31.853,96
- Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias		

El análisis del movimiento del contenido de la subagrupación correspondiente del balance, indicando el saldo inicial y final, así como los aumentos y disminuciones se desglosa en el siguiente cuadro:

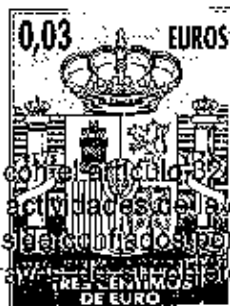
Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos a los socios	2018 euros	2017 euros
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	31.853,96	31.853,96
(+) Recibidas en el ejercicio		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio		
(-) Importes devueltos		
(+/-) Otros movimientos		
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	31.853,96	31.853,96
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES		

El saldo de esta cuenta corresponde al importe pendiente de imputar de las cesiones gratuitas de terrenos efectuadas por el Ayuntamiento de Getafe por las promociones de El Bercial, El Casar y Los Espartaes.

### 14. Operaciones con partes vinculadas.

En el ejercicio 2018 la sociedad no ha recibido ningún importe del Ayuntamiento de Getafe.

Durante el ejercicio 2017 la sociedad ha facturado al Ayuntamiento por importe de 1.932.780,16 euros concedida en 2016, no facturando ni recibiendo importe alguno en el ejercicio 2017 por ningún otro concepto.



Durante el ejercicio 2018, en relación con el artículo 82.2.b) de la Ley de Contratos del Sector Público, el cien por cien de las actividades de la Empresa se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido adjudicados por el Ayuntamiento de Getafe ya sea en el momento fundacional, a través de un contrato social, ya sea por encargos puntuales. **CLASE B.º**

La Empresa mantiene un Contrato Programa con el Ayuntamiento de Getafe, el cual recoge conceptualmente aquellas actividades a realizar por la Empresa por encargo del Ayuntamiento. La concreción de estas actividades a realizar en cada ejercicio se acuerda entre la Empresa y el Ayuntamiento y se hace figurar en el Anexo al Contrato Programa determinándose el importe de los honorarios que por ello recibirá la Empresa.

La naturaleza de las actividades a desarrollar por la Empresa por encargo del Ayuntamiento está relacionada con su objeto social.

Durante el presente ejercicio 2018 y 2017 los miembros del consejo de administración no han cobrado ningún importe.

Los Administradores de la Sociedad no mantienen ninguna participación en el capital ni ejercen ningún cargo o función en ninguna sociedad con el mismo, análogo o complementario género de actividad al de la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.U. Asimismo, tampoco realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al de la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.

El único cargo directivo que tiene la Empresa es el de Gerencia, el cual percibe un salario anual bruto de 56.796,65 euros en 2018 y 56.796,65 euros en 2017, percibiendo única y exclusivamente un salario mensual, no percibiendo ninguna otra retribución concerniente a dietas, ni remuneración de otro tipo.

## 15. Otra información.


### 15.1. Información relativa a la plantilla

La distribución por sexos al término del ejercicio del personal de la sociedad, desglosado en un número suficiente de categorías y niveles es el siguiente:

#### Ejercicio 2018

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo			
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	8	4	12
Altoes directivos (no consejeros)	1		1
Resto de personal de dirección de las empresas	1		1
Técnicos y profesionales	3	1	4
Empleados de tipo administrativo		9	9
Comerciales, vendedores y similares			0
Resto de personal cualificado			0
Treballadores no cualificados			0
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>27</b>

Ejercicio 2017



Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio				
CLASE 8ª	Homologación	TIPO DE PERSONAL		Total
		Administrativos	Otros	
Consejeros	8	4		12
Altos directivos (no consejeros)	1			1
Resto de personal de dirección de las empresas	1			1
Técnicos y profesionales	3	1		4
Empleados de tipo administrativo		8		8
Comerciales, vendedores y similares				0
Resto de personal cualificado				0
Trabajadores no cualificados				0
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>13</b>	<b>14</b>		<b>27</b>

### 15.2. Honorarios de los auditores

Los honorarios percibidos en el ejercicio 2018 por los auditores de cuentas, respecto a los honorarios por los servicios de auditoría financiera y de cumplimiento ascendieron a 7.495,00 euros (6.381,90 € por la auditoría de cuentas anuales y 2.836,40 € por otros servicios profesionales en 2017).

### 15.3. Aplicación de resultados

La propuesta de aplicación del resultado por parte de los administradores es la siguiente:

Base de reparto	Importe €	
	2018	2017
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	26.858,96	77.493,64
<b>Total</b>	<b>26.858,96</b>	<b>77.493,64</b>
<b>Aplicación</b>		
A reservas voluntarias	26.858,96	77.493,64
<b>Total</b>	<b>26.858,96</b>	<b>77.493,64</b>

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

### 15.4. Información sobre el período medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	2018	2017
	Días	Días
Período medio de pago a proveedores	30,00	30,00
Ratio de operaciones pagadas	30,00	30,00
Ratio de operaciones pendientes de pago	30,00	30,00





La información reflejada en relación con los pagos a proveedores es la que se suministra al Ayuntamiento de Getafe en el ejercicio 2018 y 2017.



**15.5. CLASE 8ª Hechos posteriores al cierre.**

No se conocen hechos acaecidos con posterioridad al cierre de las Cuentas Anuales que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Con fecha 31 de octubre de 2018 el Ministerio de Fomento, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Getafe, han suscrito un acuerdo, relativo al Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, por el que financia la promoción de un parque de 26 viviendas en alquiler en "El Rosón", que serán destinadas a beneficiarios de las ayudas del Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler que cumplan los supuestos establecidos en el artículo 26 del R.D. 106/2018. La financiación prevista en este acuerdo asciende a:

- 662.424,00 euros por el Ministerio, y
- 1.960.000 euros por el Ayuntamiento

Durante el ejercicio 2019 está en proceso elaboración el Convenio de colaboración entre la Comunidad de Madrid y la Sociedad por el que se determinan las condiciones de financiación de esta promoción de 26 viviendas, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.



0N6555635

CLASE 8.<sup>a</sup>  
Impreso en España



## INFORME DE GESTIÓN

### PRINCIPALES ACTIVIDADES 2018



**Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A.**



**1.- Marco general de actividades de la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A. en el 2018.**

El ejercicio 2018 supuso para la EMSV de Getafe un importante paso adelante en su implantación como referente municipal en materia de vivienda. En este periodo se consolidaron muchos proyectos y se pusieron en marcha otros esenciales para el futuro de las vecinas y vecinos de Getafe y también de la Empresa.

Lógicamente el contexto económico y social ha tenido una gran influencia en el desarrollo de las actividades. El fuerte incremento de los precios en el mercado inmobiliario, tanto de la compraventa como del alquiler, se ha hecho notar en las actividades. Las graves diferencias sociales también han sido una circunstancia que ha lastrado la recuperación que proclaman los favorables datos macroeconómicos.

En 2018 se puso en marcha la construcción de las dos promociones de viviendas de El Rosón, parcelas 1.4 y 1.7.2. La primera de ellas sufrió una paralización al encontrarse tierras contaminadas que obligaron a realizar estudios y analíticas y una retirada selectiva a vertederos especializados. Después de realizadas dichas tareas se ha podido comprobar la inexistencia de riesgos para los futuros ocupantes de las viviendas y se han podido reanudar las obras.

La fuerte alza de los precios de las viviendas (tanto para la compra como para el alquiler) ha supuesto un incremento notable en el número de atenciones a vecinas y vecinos de Getafe que se han interesado no solo por la disponibilidad



de viviendas de la EMSV, sino también para reconocer con mayor detalle sus derechos y obligaciones. De la misma manera, se ha incrementado la atención a colectivos de compradores de viviendas de promociones nuevas, que ven afectados sus derechos, o a los usuarios de viviendas en los casos en los que los promotores no cumplen con sus obligaciones.

Los programas de intermediación en el arrendamiento de viviendas se han visto afectados por la situación coyuntural. La Bolsa de Vivienda Joven ha visto como la demanda de información y de realización de documentos, (contratos, etc.), se ha potenciado, pero, en cambio, ha disminuido la intermediación en el arrendamiento de las viviendas. El programa de Vivienda Abierta, aunque ha tenido un esperanzador repunte en la recepción de viviendas respecto del año anterior, se ha enfrentado al constante incremento de los precios del alquiler y al notable aumento de empresas de gestión de arrendamientos.

También el pasado año ha supuesto un importante paso adelante en materia de rehabilitación edificatoria y accesibilidad. En rehabilitación el impulso de la EMSV ha permitido que dentro del Plan Estatal de Vivienda se declarase un Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) para el ámbito discontinuo del barrio de Las Margaritas y de Fátima, en La Alhóndiga, con una inversión pública prevista de más de 2,7 millones de euros.

También se han realizado múltiples actuaciones, desde reuniones con vecinos hasta celebración de jornadas técnicas, que han ido permitiendo que la ciudadanía pueda tomar una mayor conciencia colectiva de la necesidad de la rehabilitación con eficiencia energética.

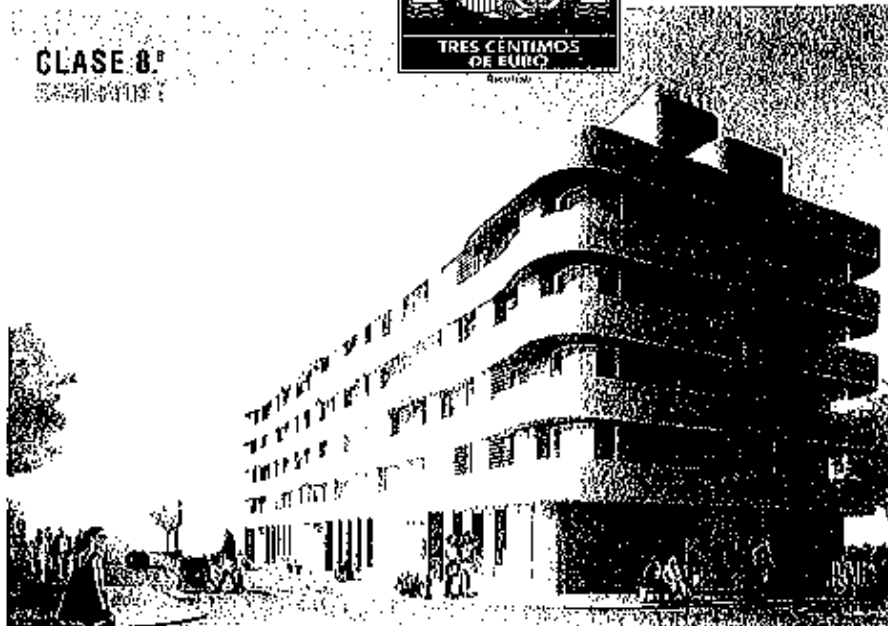
La tramitación de subvenciones por la instalación de ascensores también ha confirmado la eficacia de los servicios técnicos y administrativos de la EMSV.

Igualmente, en 2018 se ha dado un paso adelante para la participación en





CLASE 8.<sup>a</sup>



Para llevar adelante la promoción de viviendas de consumo energético casi nulo se tuvo la oportunidad de contar con la participación de CENER, con la que se firmó un Convenio en 2014. Al año siguiente se adjudicó el contrato de Consultoría y Asistencia Técnica que permitió la realización de los proyectos de edificación correspondientes.

Mientras esto sucedía, la comercialización que en un inicio parecía que se iba a desarrollar sin problemas, tras un Estudio de Caracterización de la Demanda y de la ordenación mediante sorteo de los muchos solicitantes inicialmente interesados, se paraba y se reducía sensiblemente como consecuencia de la crisis económica, no siendo hasta la segunda mitad del año 2017 en la que se recupera, produciéndose a partir de entonces una fuerte demanda como consecuencia del incremento desmesurado de precios en el mercado de acceso a la vivienda.

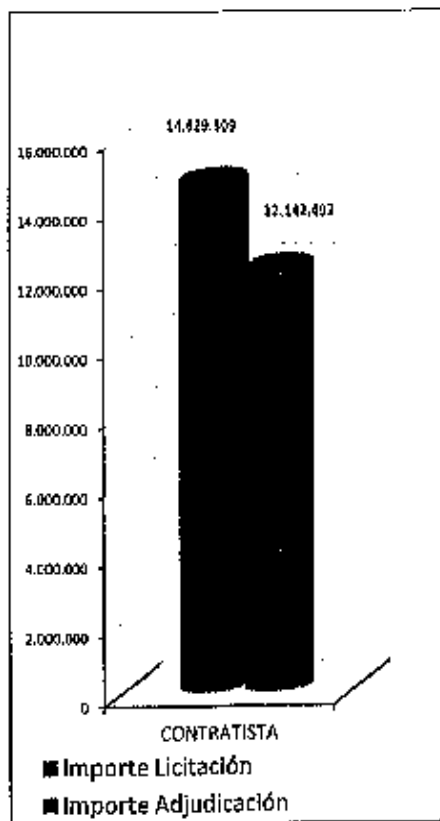
Otro dato fundamental de estas promociones ha sido que en noviembre de 2016 se obtuvo un cambio en la calificación de viviendas de protección para de los portales de la promoción de la parcela 1.7.2, destinándose las 26



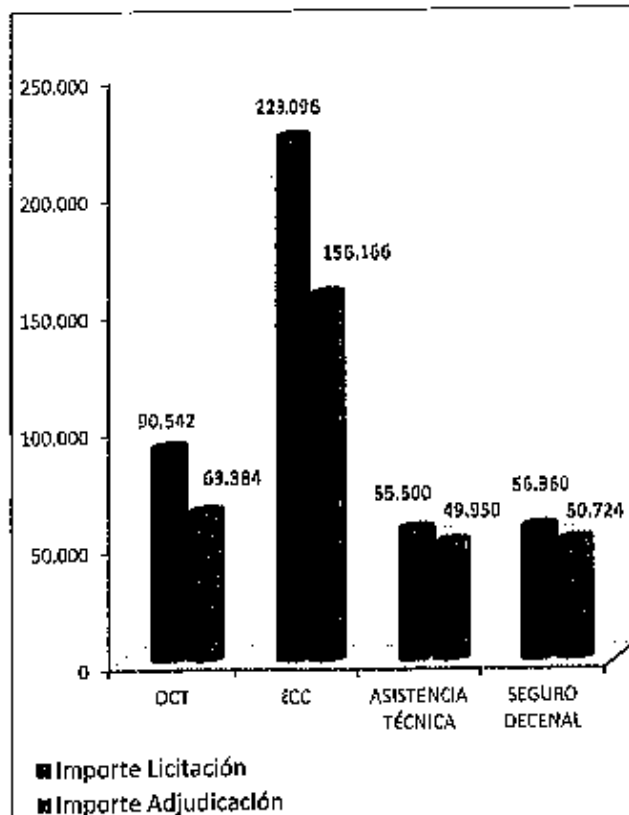
viviendas de dicho portal a régimen de arrendamiento, lo que suponía una inversión de cuatro millones de euros en el coste de suelo y de obras de edificación, proyectos y licencias y otros permisos administrativos.

La obtención de las licencias de obras en el cuarto trimestre de 2016 y abril de 2017 y el incremento en la comercialización de las promociones permitieron dar inicio a los procesos de contratación, obras, organismos de control técnico (O.C.T.), entidades de control de calidad, financiación (préstamos promotores), seguros decenales, etc., que finalizaron entre noviembre de 2017 y principios de 2018, procesos que en su conjunto supusieron un movimiento de contratación superior a los 32 millones de euros y un ahorro con respecto al importe de licitación de más de un 17%.

Contratación de las obras



Otras contrataciones:



Financiación

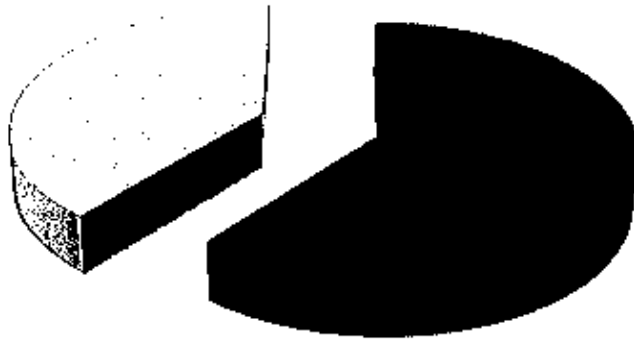
CLASE B.ª



Triodos Bank Parcela 1.7.2

Santander Parcela 1.4

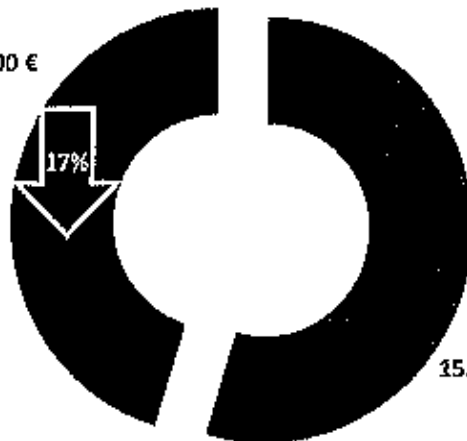
7.658.268 €



11.914.118 €

Importes de Licitación/Adjudicación

12.462.716,00 €



■ Importe de Licitación

■ Importe de Adjudicación

15.055.007,00 €

Mención especial merece las dificultades sufridas para la obtención de los créditos hipotecarios al promotor para la financiación de estas obras. En 2017 las entidades bancarias seguían con restricciones para financiar a promotoras y las que no las tenían preferían financiar la venta de sus propias viviendas y





promociones en stock en lugar de nuevos proyectos de otros promotores. Tras muchos esfuerzos se firmaron los respectivos créditos hipotecarios en enero y febrero de 2018 con las entidades Banco de Santander para la 1.4 y Triodos Bank para la 1.7.2, financiación que, además, ha sido en unas muy favorables condiciones de mercado para la EMSV y para los futuros compradores de las viviendas, en los dos casos. Debemos destacar especialmente la confianza puesta en ambos proyectos de edificación de consumo energético casi nulo por ambas entidades, en particular en el caso de Triodos Bank entidad del ámbito de la economía colaborativa, que, además, ha apostado por una promoción como la de la 1.7.2 en la que existen, por un lado, viviendas en venta y, por otro, viviendas en alquiler.

En ese escenario no ya solo cambiante, sino de indudables incertidumbres, unido al hecho de querer ser escrupulosamente cumplidores con todas las garantías exigidas por la normativa de contratación pública aplicable a este caso, es en el que se desarrolló todo ese proceso, iniciándose las obras en el mes de marzo de 2018.

El desarrollo normal de las obras se vio interrumpido en la parcela 1.4 al aparecer durante la excavación tierras contaminadas. Tras la realización de los estudios y analíticas oportunas y siguiendo los procedimientos establecidos por la Comunidad de Madrid, se llevó a cabo su extracción y retirada a vertedero especializado, dándose por concluidas dichas tareas mediante resolución dictada por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid en febrero de 2019, lo que ha permitido que siga la normal realización de las obras.

**Promociones nuevas “El Rosón”**

Durante el ejercicio 2018 se realizaron los estudios y se entablaron negociaciones para cesión por parte del Ayuntamiento de Getafe de la cuota



indivisa de su propiedad (73,69%) de la parcela 1.1, en el mismo ámbito de El Rosón. El 14 de diciembre de 2018 se celebró en escritura pública un Convenio de Permuta aprobado por la Junta de Gobierno municipal por el que, a cambio de la cesión de diferentes bienes de la EMSV al Ayuntamiento, que no resultaban esenciales para el cumplimiento de sus fines, dicha corporación cedía otros de interés para la EMSV, entre los que se encontraba dicha cuota indivisa.

Así mismo se iniciaron las negociaciones con la Junta de Compensación de El Rosón, propietarios de la otra cuota indivisa, confiando en que en breve se pueda llegar a su adquisición y una vez consolidada la propiedad total poder dar comienzo a la realización de los preceptivos estudios y trabajos para llevar a cabo la promoción de viviendas en la citada parcela.

### 3. Promociones de viviendas anteriores

---

En sus más de 20 años de historia la EMSV ha promovido un total de 2052 viviendas. La gran mayoría de ellas se concentraron en los ámbitos de Los Molinos y Buenavista entregadas entre los años 2011 y 2012. Dicho proceso promotor no se acaba con la simple entrega de las viviendas. La EMSV como promotor de vivienda social también ha tenido, tiene y seguirá teniendo una responsabilidad hacia los compradores de viviendas. Durante 2018 se han atendido a un número significativo de Comunidades de Propietarios y propietarios individuales en todas las promociones entregadas que han solicitado la intervención de la EMSV para analizar posibles defectos derivados de la ejecución de los proyectos por contratistas o de las diferentes direcciones facultativas.

Durante 2018 se han acometido diferentes obras en la promoción construida en El Bercial, (8.500 € hasta la fecha, y pendientes de otras obras a realizar en 2019), y se han abonado a la Comunidad de Propietarios de C/ Del Yeimo del



Mambrino nº 1 otros 15.647,92  
7.259,78 € para 2019.

**CLASE 8.ª**

Impuesto de IBI



habiendo comprometido el pago de

En las parcelas A-13 y A-14 de Buenavista, fruto de las gestiones realizadas por la EMSV, se ha conseguido que la contratista asumiese la realización de la totalidad de las reparaciones, involucrándose la dirección facultativa en su seguimiento y control.

#### 4. Programas de acceso a la vivienda en alquiler

El alquiler de vivienda ha sido un claro protagonista en estos últimos años en la EMSV. En 2016 se puso en marcha el programa de alquiler de 30 viviendas de las promociones de Los Molinos-Buenavista, el cual se ha continuado en este último ejercicio con un 100 % de ocupación de las viviendas. Los precios del arrendamiento se han seguido manteniendo con el incremento de IPC, suponiendo un ahorro cercano al 50% sobre el precio del alquiler de otras viviendas de similares características en los barrios en los que se ubican.

Igualmente se ha realizado una importante labor para el correcto mantenimiento y estado de las viviendas, y para una buena convivencia con el resto de los vecinos de los edificios donde se encuentran.

Engrosarán la cartera de viviendas en alquiler de la EMSV las próximas 26 viviendas en construcción del portal 1, del edificio de la parcela 1.7.2 de El Rosón. El proceso de adjudicación de estas viviendas se ha iniciado en estos primeros meses de 2019, procediéndose al sorteo de adjudicación el pasado 15 de marzo.

Es de destacar la consecución de la incorporación de esta promoción al programa del fomento de los patrimonios de vivienda en alquiler del Plan Estatal de Vivienda, Real Decreto 106/2018. Las numerosas gestiones





realizadas en esta materia han permitido concluir con la firma el 31 de octubre de 2018 del Acuerdo de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Fomento, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Getafe, en el que se recoge la subvención a recibir por la Empresa Municipal del Suelo y de la Vivienda de Getafe, S.A., como promotor de la actuación. En este 2019 se firmará convenio de colaboración entre la Comunidad de Madrid (Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras) y la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Getafe, S.A., en el que se concretarán los requisitos y plazos para el pago de la subvención.

CLASE 8ª

### Viviendas destinadas a emergencia social

Necesariamente debe destacarse la participación de la EMSV en los programas municipales de atención a la emergencia social, habiendo aportado hasta la fecha 5 viviendas de las del programa de viviendas de alquiler de los ámbitos de Los Molinos y Buenavista y estando comprometidas otras 3 más de las 26 de la promoción de la parcela 1.7.2 de El Rosón.

Estas viviendas se destinan a alojamiento temporal de unidades familiares en situación de grave dificultad social y económica y que se adjudican a propuesta de la Delegación de Servicios Sociales de conformidad con la regulación establecida en la Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Adjudicación de Viviendas Municipales para Emergencia Social del Ayuntamiento de Getafe o a lo establecido en algún otro programa de vivienda que tenga o pueda tener el Ayuntamiento de Getafe.

Junto con las anteriores también completan este apartado las viviendas adscritas al programa de "Alojamientos transitorios de familias de la localidad de Getafe", por el que se gestionan por EMSV 16 Viviendas de protección oficial de régimen especial, en el que la Empresa es arrendataria y subarrendadora. Este programa surge en 2002, con 15 viviendas en aquel





momento del IVIMA y como fruto de la colaboración entre el Ayuntamiento de Getafe y la EMSV, por un lado, y el IVIMA (Getafe - Agencia de Vivienda Social) y la Consejería de Vivienda, y al que se añadió otra vivienda más propiedad del Ayuntamiento de Getafe. Durante 2018 ha seguido funcionando con una completa ocupación.

Durante 2018 y, así continuará en el futuro, se llevó a cabo una importante labor para el correcto mantenimiento y estado de las viviendas, así como también para el control de los contratos vigentes. Especialmente, la EMSV se ha venido involucrando en llevar a cabo una intermediación muy activa para lograr una buena convivencia con el resto de los vecinos de las Comunidades de Propietarios donde se encuentran.

Durante este ejercicio 2018 se mantuvieron contactos, que continuarán durante 2019, entre EMSV, la Agencia de Vivienda Social y la Delegación de Asuntos Sociales del Ayuntamiento para tratar de mejorar el programa y dar solución a alguno de los problemas que se repiten, principalmente sobre el déficit que generan los impagos de los usuarios finales de las viviendas, para lo que se trabaja actualizando constantemente la situación social, económica y familiar de los usuarios.

## **5. Servicio público de información y asesoramiento sobre vivienda**

Uno de los servicios públicos fundamentales que siempre ha venido prestando la EMSV es el de información y asesoramiento en cualquier tema relacionado con la vivienda.

Seguimos en un período en el que se unen el hecho de una normativa sobre vivienda muy dispersa, el que se notan todavía los efectos de la crisis económica y que estamos en un momento de incrementos continuos y desmesurados de precios, sobre todo, en el mercado de alquiler, haciendo todo



ello aún más necesario un servicio integral de información al ciudadano en materia de vivienda.

**CLASE 8.ª**  
de el libro 1

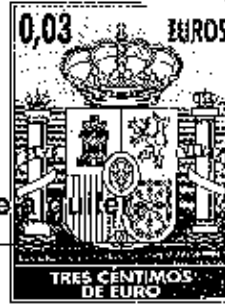


La apertura de Oficinas sobre temas concretos ha sido una constante en la historia de la EMSV. Hace unos años se crearon diferentes Oficinas de información sobre ayudas en materia de alquiler que se promovían desde el Estado y la Comunidad de Madrid (en 2018 aunque no han funcionado como tales oficinas específicas sí se han atendido muchas peticiones de información sobre posibles ayudas de alquiler).

En 2017 se puso en funcionamiento la Oficina de Atención a Afectados por Cláusulas Hipotecarias, (cláusulas suelo y cláusulas de repercusión de gastos de constitución de hipotecas), servicio que se ha seguido dando a lo largo del ejercicio 2018. Si bien el número de usuarios ha ido decreciendo notablemente no se ha cerrado porque hay ciudadanos que han seguido demandando este asesoramiento.

En 2018 hay que destacar la demanda de información y asesoramiento que se ha producido por colectivos de afectados, tanto en materia de venta de vivienda, promoción de Neinor, o de arrendamiento, promoción de Bigeco en la parcela A-13 de Los Molinos y promoción de Nescam 2006 en la parcela B-12 de Buenavista.

Pero no solo esa labor de información y asesoramiento al ciudadano se ha potenciado en 2018, sino que se ha continuado con el apoyo técnico y asesoramiento al Ayuntamiento de Getafe en todas aquellas materias que, dentro de su objeto social, han sido demandadas por la Corporación, (participación en mesas por la inclusión social y la convivencia, Smart Cities, Agenda Urbana Española 2030, fomento del empleo, etc...).



6. Bolsa de vivienda joven de

**CLASE 8.ª**

Aunque relacionado con los servicios públicos de información sobre vivienda y también de gestión de viviendas en alquiler, merece que tenga una mención especial el programa de la EMSV de "Bolsa de Vivienda Joven de Alquiler", que viene funcionando desde el 12 de febrero de 2001, aunque ya anteriormente había funcionado en otra sede. Este Programa inicialmente consistía en captar viviendas de particulares y ofrecerlas a jóvenes menores de 35 años que presentaran garantías de pago, ayudando a que el precio de los alquileres realizados a través de dicho Programa fuera sensiblemente menor al que existía en el mercado.

Inicialmente era un programa de la Comunidad de Madrid, que se gestionaba, a través de un convenio, y que realizaba la EMSV en el municipio de Getafe. La Comunidad de Madrid proporcionaba a los propietarios un seguro de impago de renta y un seguro multirisgo de la vivienda. Una vez cancelado el programa por la Comunidad de Madrid allá por 2012 se siguió realizando el mismo desde la EMSV, si bien no se podían facilitar a los propietarios los seguros mencionados anteriormente, pero se mantenía la función de búsqueda de

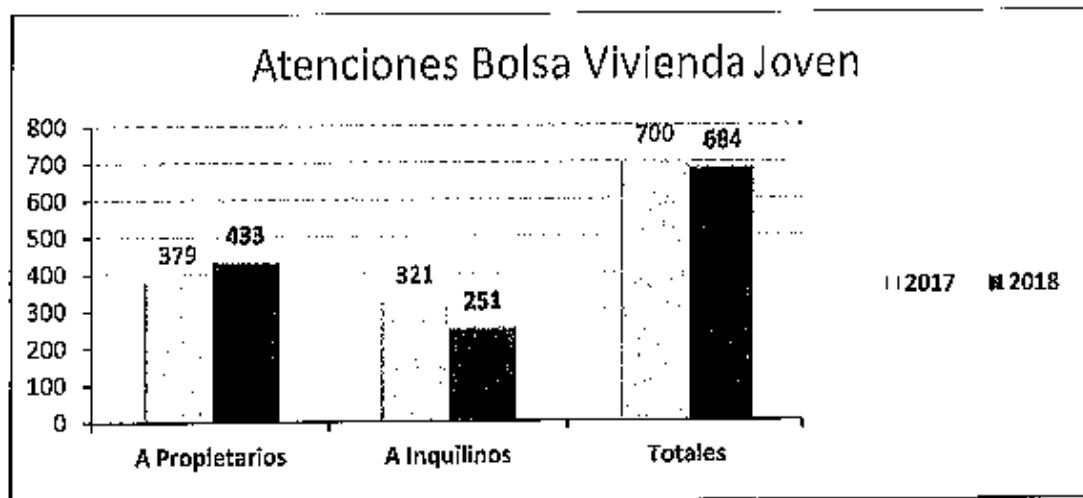
inquilinos solventes, intermediación y asesoramiento durante todo el período de vigencia del contrato lo que ha ayudado a resolver no pocas cuestiones derivadas de la aplicación de los contratos de arrendamiento.

Este servicio que presta la EMSV se centra actualmente en la revisión de contratos que aún están vigentes, búsqueda de propietarios

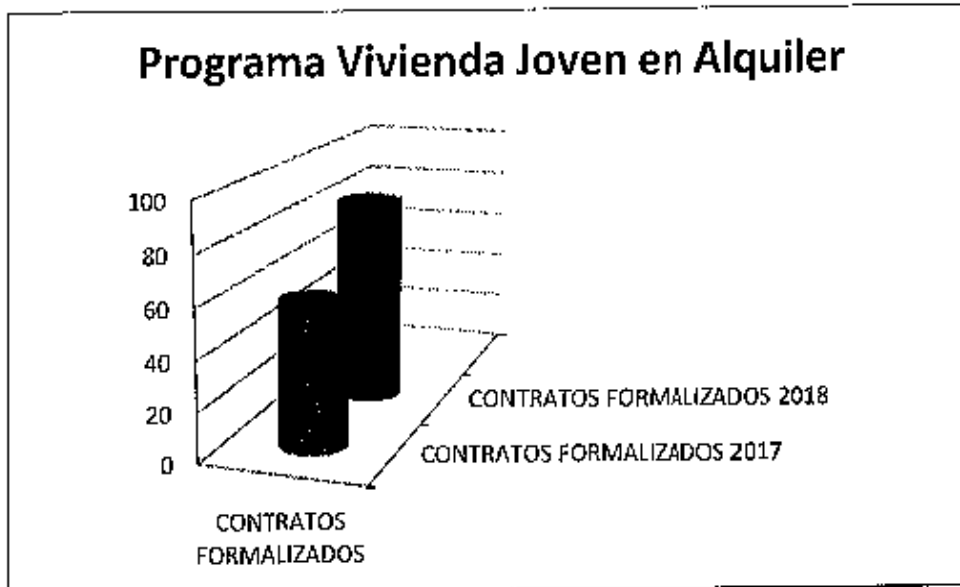
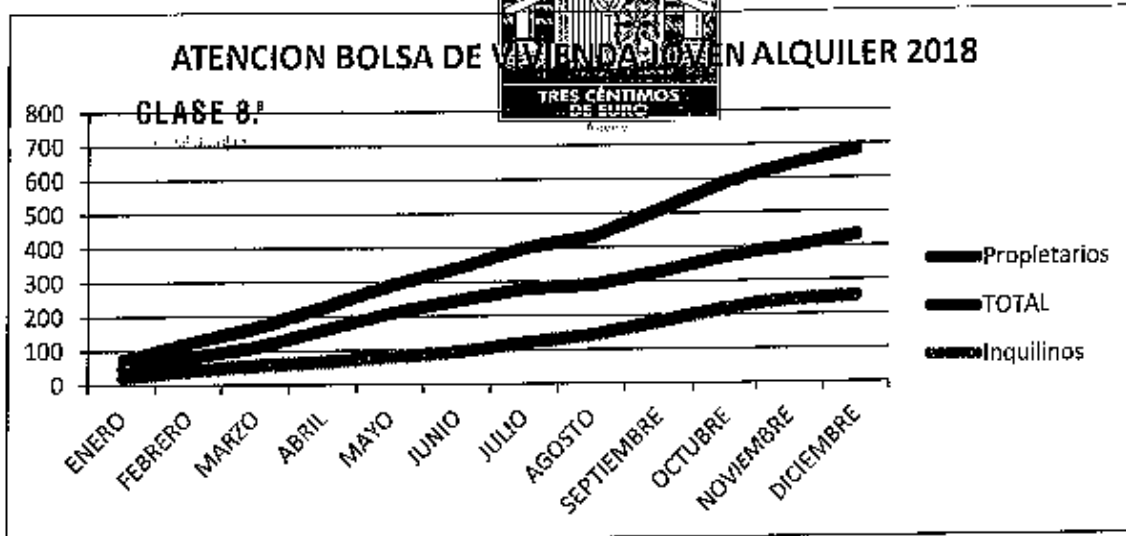


que quieren alquilar su vivienda a través de este programa, mediación en conflictos inter partes, redacción de contratos, etc. Todas estas funciones son posibles debido en gran medida a la confianza y seguridad que se transmite al ciudadano de Getafe al realizarse dicho programa desde una Empresa Municipal.

Durante el ejercicio 2018 ha habido un incremento de la actividad del programa, fundamentalmente en la ayuda para la realización de contratos de arrendamiento y el depósito de la fianza en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, habiéndose atendido este año a 684 personas de manera presencial y formalizándose hasta 84 contratos de alquiler, lo que supone un incremento de un 44% sobre el número de contratos formalizados en el ejercicio 2017.







## 7. Vivienda abierta.

En el último trimestre de 2017 se puso en marcha el programa denominado "Vivienda Abierta", consistente en captar viviendas de particulares que se encuentren vacías para destinarlas al mercado de alquiler a un precio sensiblemente más reducido que el de mercado. Estas viviendas deberían reunir unas condiciones de habitabilidad mínimas.



A los propietarios se les ofrece una serie de garantías como el cobro del arrendamiento y beneficios como el pago anticipado de los gastos de comunidad, financiación al 0% de interés para obras de adecuación de la vivienda o pagos de deudas vinculadas a la vivienda, etc.

A los inquilinos se les ofrece alquilar las viviendas a unos precios más reducidos que los del mercado, sin que puedan destinar más del 30% de sus ingresos a dicho pago.

El continuo aumento de las rentas en el mercado inmobiliario de alquiler está suponiendo un claro obstáculo a la consolidación de este programa, por ello se aprobó una modificación de las bases que regulan este programa en julio de 2018 para adaptar las bases del programa a la realidad del mercado de alquiler con una actualización de las rentas que se ofrecen, lo que generó un impulso en este programa, habiendo contactado con cuarenta y dos propietarios en el año y formalizándose el alquiler de un total de cuatro viviendas, y el alquiler de una más en 2019.

Se espera que la ratificación del Real Decreto-Ley 7/2019 de 1 de marzo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler, gracias a las modificaciones que establece en la Ley de Arrendamientos Urbanos y en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales suponga un mayor impulso a este programa en el próximo ejercicio.

## **8. Rehabilitación de Edificios y Viviendas**

---

Dentro de los servicios públicos que la EMSV viene prestando a los ciudadanos y al Ayuntamiento están los relacionados con la rehabilitación y eficiencia energética de edificios y viviendas, articulados en torno a la Cartera de Servicios del Departamento de Rehabilitación y Eficiencia Energética.

La Empresa lleva una larga trayectoria sobre la rehabilitación de edificios y viviendas en nuestro municipio. Hay que destacar que, prácticamente desde su puesta en funcionamiento, uno de los servicios en el que más se ha hecho hincapié y más atenciones se han venido produciendo es el de la información y tramitación de subvenciones para la rehabilitación de edificios y viviendas. A tal fin durante muchos años se vino colaborando con los organismos y departamentos administrativos de la Comunidad de Madrid encargados de los temas de rehabilitación para informar y tramitar expedientes en los que estaban afectados vecinos de Getafe. Ello supuso un alto nivel de conocimiento de los problemas de los ciudadanos y comunidades de propietarios y, además, el que la EMSV se fuera convirtiendo en un agente fundamental en estas materias.



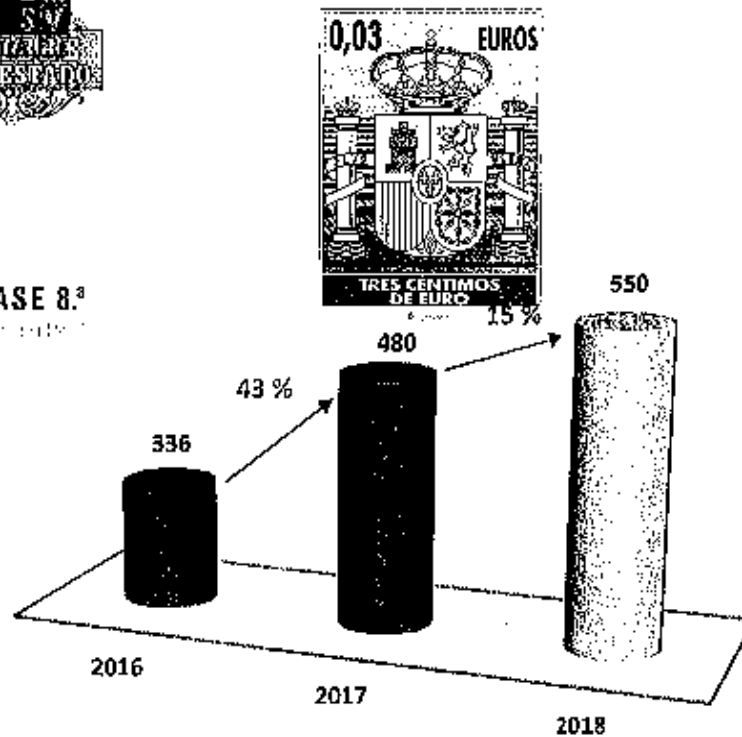
Durante el año 2018 se ha seguido trabajando en la información sobre la Inspección Técnica de Edificios, (ITE), sobre las mejoras de accesibilidad y eficiencia energética y sobre el novedoso Informe de Evaluación de Edificios (que comprende ITE, accesibilidad y certificado de eficiencia energética), necesario en 2018 para acceder a cualquier subvención pública.



En 2018 se han atendido más de 160 solicitudes de información, tanto presenciales como telefónicas, se ha acudido a 25 reuniones de Comunidades de Propietarios que en su conjunto agrupaban a unas 550 viviendas. En todos estos apartados se han incrementado notablemente las atenciones llegándose a un 15% de

aumento en número de viviendas informadas con respecto al año anterior:

**CLASE 8.ª**  
Nº de viviendas



Nº de Viviendas Informadas

Pero la atención en estas materias no solo se ha limitado a los vecinos de Getafe, sino que también se han celebrado encuentros y reuniones con administradores de fincas, agentes fundamentales en estas cuestiones, y con técnicos relacionados con el mundo de las reformas y la rehabilitación.

Igual que en el caso de las Oficinas creadas en relación con la vivienda también se ha mantenido viva la Oficina de Afectados por las subvenciones para la instalación de ascensores no concedidas por la Comunidad de Madrid, a la que han seguido acudiendo comunidades interesándose en recoger información y recibir asesoramiento.

En el mes de mayo de 2018 el Tribunal Superior de Justicia de Madrid ordenó a la Comunidad de Madrid a indemnizar a una Comunidad de Propietarios con más de 33.000 € por el impago de la ayuda que se comprometieron a aportar para la instalación de un ascensor. En dicha sentencia, los magistrados determinaron "la existencia de responsabilidad patrimonial de la administración" y reconocieron el derecho de la parte recurrente a ser indemnizada por la Comunidad de Madrid en la suma reclamada por la Comunidad de Propietarios.

Una sentencia que posiblemente aplazase a otras Comunidades de Propietarios que hayan tenido la misma problemática con la Comunidad de Madrid a la hora de no recibir la subvención una vez concedida por esta última.



Una parte importante de nuestro trabajo ha sido la de dar a conocer las diferentes convocatorias de ayudas para la rehabilitación y la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética de los edificios entre los ciudadanos, las comunidades de propietarios, los técnicos y los profesionales en la materia, intentando crear un clima de participación en tales convocatorias a pesar de la falta de credibilidad que late entre las Comunidades de Propietarios derivada de la frustración generada por anteriores planes que fueron cancelados por la Comunidad de Madrid.

Especial relevancia merece la colaboración que se ha seguido prestando también en 2018 por la EMSV al Ayuntamiento de Getafe en la tramitación y gestión de los expedientes de solicitud de subvenciones municipales para la instalación de ascensores cuya convocatoria fue entre el 1 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017. El plazo de presentación de solicitudes comenzó el 3 de septiembre de 2018. Se tramitaron un total de 17 expedientes de solicitudes de subvenciones de comunidades de propietarios que concluyeron con un informe positivo para 16 de ellas.

La rehabilitación de barrios ha sido uno de los temas principales para la EMSV en 2018. Como consecuencia de la aprobación del Plan Estatal de Vivienda se prepararon los estudios precisos para que pudiese ser declarada un Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) de un ámbito discontinuo compuesto por los barrios de Las Margaritas y Fátima, éste en La Alhóndiga, en el que se proponía a la EMSV como entidad gestora del mismo. La mejora de la eficiencia energética de los edificios, de sus instalaciones y la accesibilidad y de la infraestructura pública componía el núcleo fundamental de la propuesta. Fruto del trabajo realizado fue la declaración de ARRU para dicho

ámbito mediante Orden de 31 de octubre de 2018, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, de acuerdo con el artículo 1.º del Real Decreto 106/2018, de 1 de febrero, que declara de interés público dicho ARRU, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, regulado por Real Decreto 106/2018, de marzo, que se plasmó en el Convenio de la misma fecha suscrito entre el Ministerio de Fomento, la citada Consejería de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Getafe.

Dicha Área abarca un perímetro que comprende un total de 4.814 viviendas, agrupadas en 207 portales y compromete una inversión pública total de unos 2,7 millones de euros, de los cuales 2 millones los aporta el Estado y el resto el Ayuntamiento de Getafe y que podría verse completada también por otras subvenciones públicas. Esta primera fase prevé llegar a algo más de 200 viviendas de unas 7 comunidades de propietarios, de tal manera que permita la realización de testigos que sirvan para extender las actuaciones al resto de los barrios en un futuro próximo.

La colaboración con otras empresas públicas e instituciones públicas y privadas ha seguido siendo una línea de trabajo muy importante en la EMSV para seguir progresando en la rehabilitación edificatoria, la sostenibilidad y la mejora de la eficiencia energética. Por ello, se han reforzado las relaciones en dicho ámbito, manteniéndose encuentros y acudiendo a foros de participación.

En 2018 la EMSV, a través del Departamento de Rehabilitación y Eficiencia Energética siguió asistiendo como invitada en los seminarios del Proyecto internacional "REHABILITE", como el que tuvo lugar en Oporto (Portugal), para ser conocedora de primera mano de las posibilidades de financiación de las actuaciones de rehabilitación y eficiencia energética

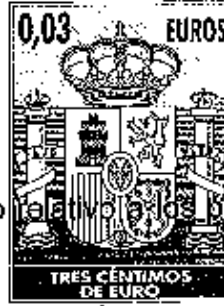
La participación en la reunión sobre Smart Cities, en Rivas-Vaciamadrid, en abril de 2018 y en el Foro de las Ciudades y Genera 2018, en junio siguiente en

las instalaciones de IFEMA, nos dieron la posibilidad de adquirir conocimientos

y contactos con respecto a todo lo relativo a los proyectos más novedosos del sector público en estas materias.

**CLASE B.º**

Clase B.º



La participación en actos y encuentros de la Asociación de Promotores Públicos, AVS, también ha sido una constante durante 2018, así se puede destacar la asistencia a:

- Jornadas sobre *"La iniciativa de los gestores públicos de vivienda social"* los días 16 y 17 de mayo de 2018 en Bilbao.
- Jornadas: *"Construyendo el Derecho a la Vivienda en Alquiler, una visión integradora y transversal desde la implicación funcional y operativa de los agentes públicos en la gestión social de la vivienda"*, celebrada los días 10 y 11 de octubre de 2018, también en Bilbao.

Todo ello permitió que EMSV pudiese organizar conjuntamente con la AVS y la AVS de Madrid las Jornadas del Grupo de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana de AVS, los días 28 y 29 de noviembre, bajo el lema *"La rehabilitación en el eje de las estrategias globales de regeneración urbana"*.

Las jornadas contaron con la asistencia de la Consejera de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, la Alcaldesa de Getafe y la Secretaria General de Vivienda, del Ministerio de Fomento del Gobierno de España, constituyendo un éxito de organización y de participación de ciudadanos y técnicos. Se contó con 22 prestigiosos ponentes en distintas mesas de debate y se organizó una visita práctica al Ecobarrio Ciudad de los Ángeles de Villaverde (Madrid) para ver in situ toda la actuación por parte de la EMV de Madrid y tomar ejemplo para futuras actuaciones en nuestra ciudad, todo ello permitió que durante unos días el nombre de Getafe se convirtiera en una referencia sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana a nivel

nacional.



### CLASE 8.ª

En ese afán innovador y modernizador la EMSV de Getafe se ha presentado a la 4ª convocatoria de la Unión Europea sobre Acciones Urbanas Innovadoras con un Proyecto Integral contra la Pobreza Energética.

El proyecto pretende ofrecer mejores condiciones de vida a un amplio sector de los ciudadanos, yendo más allá del límite de la pobreza monetaria y alcanzando a aquellas otros colectivos que sufren o sufrirían un coste excesivo por deficiencias de las edificaciones en las que viven, situación en la que se estima que pudiera encontrarse un 30% de los hogares.

El Proyecto está basado principalmente en 3 pilares: 1. La aplicación de la tecnología, diseñando un sistema inteligente de análisis de datos centrado en la identificación y predicción; 2. Definición e implementación de un servicio público municipal multidisciplinario horizontal y 3. La aplicación de soluciones a medida adaptadas a grupos vulnerables.

El presupuesto se prevé que superaría los 6 millones de euros y los 3 años de duración y si se obtuviese la aprobación de la Unión Europea implicaría una subvención del 80%.

Para la realización del citado proyecto, además del Ayuntamiento de Getafe y la EMSV se contaría con la participación de la Universidad Carlos III y la Universidad Politécnica de Madrid, Cruz Roja, Fundación Naturgy, Fundación Laboral de la Construcción, Asociación de Ciencias Ambientales y otros socios, así como colaboradores que han mostrado su apoyo al proyecto como la Comunidad de Madrid, el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE), Airbus, Ecologistas en Acción, ECOoo o Triodos Bank y agentes locales como la Asociación Murialdo o YMCA.





## 9. Ayudas a Mayores para mejorar la accesibilidad de sus viviendas

### CLASE 8.ª

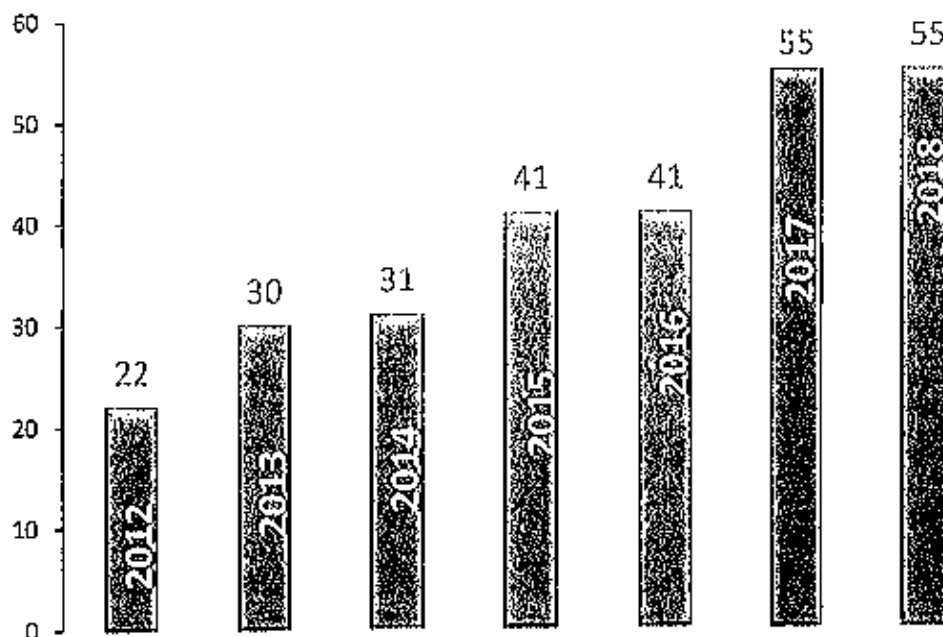
2019-2018

Dentro de los servicios que presta la empresa al Ayuntamiento está la colaboración con la Delegación de Asuntos Sociales para tramitar los expedientes de Mejoras de la Accesibilidad de las viviendas de Mayores, cuya subvención es concedida por el Ayuntamiento de Getafe.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, se confirma el mismo número tramitados que en 2017.

Para 2019 se espera que el número de expedientes tramitados sea superior, ya que cada dos años la tendencia es al alza.

### Evolución de los expedientes tramitados 2012-2018





## 10. Aparcamientos y locales comerciales para Getafe.

Los <sup>CLASE B<sup>a</sup></sup>aparcamientos y locales propiedad de la EMSV también han seguido centrando una parte importante de su actividad desde una doble perspectiva, la de servicio público, facilitando el acceso en buenas condiciones a los vecinos de Getafe e incentivando la puesta en práctica de sus proyectos por los emprendedores con el fin de conseguir impulsar la actividad económica y generar empleo; y, por otro lado, se ha buscado la obtención de los recursos necesarios para atender al buen funcionamiento de la empresa.

Sabido es que el mercado de plazas de garaje no evoluciona a la par que el de viviendas, sino que lo hace con un cierto retraso, que algunos especialistas sitúan en aproximadamente en unos dos años. Por ello, su recuperación económica, aunque en las zonas más consolidadas de la ciudad ha empezado a notarse en 2018, en otras todavía debería esperar a 2019 y a 2020.

Como en ejercicios anteriores se ha continuado ofreciendo campañas promocionales para la comercialización de locales y aparcamientos.

### a. Aparcamientos.

#### i. Aparcamiento de la Avda. de las Ciudades.

Este aparcamiento bajo rasante compuesto de dos plantas y 215 plazas de aparcamiento, se integra dentro de un conjunto urbanístico en la Avenida de las Ciudades nº 23, completado por una plaza pública en superficie y un edificio de 45 viviendas tuteladas, según



convenio de Colaboración con el IVIMA, aprobado en Pleno Municipal de 17 de



mayo de 2002.



**CLASE 8ª**

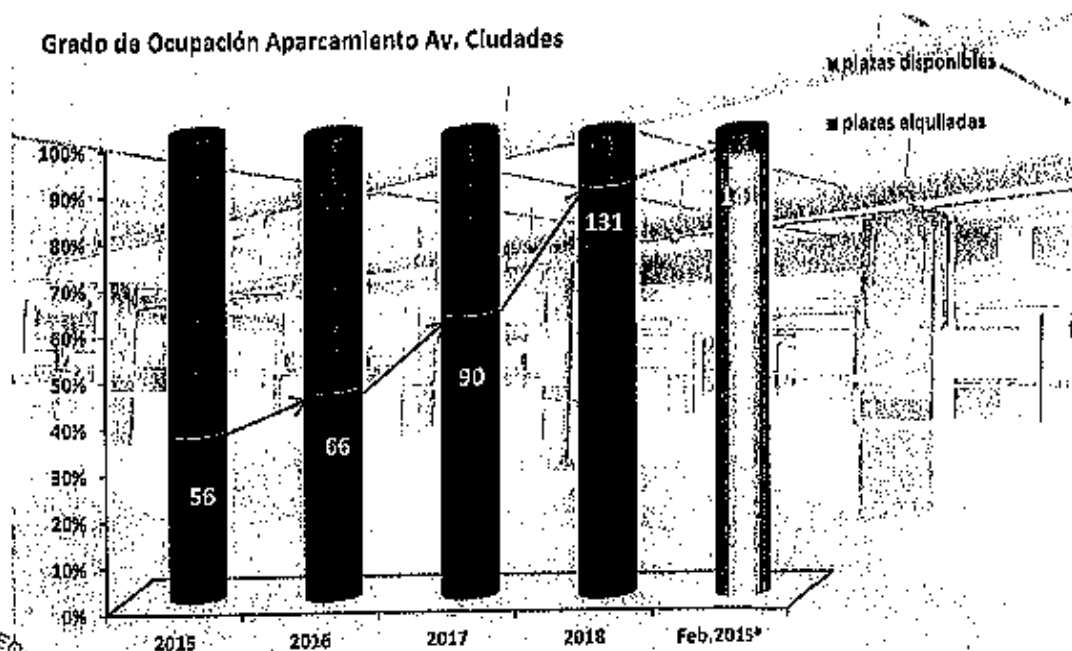
La propiedad de las plazas de garaje se reparte entre la EMSV (147) y la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, anteriormente IVIMA (68).

Su comercialización se inició en diciembre del 2014 y la ocupación de las primeras plazas el 1 de enero de 2015 con 46 de ellas.

Este aparcamiento de la Avda. de las Ciudades es un claro ejemplo de servicio público. En el momento de su puesta en funcionamiento la demanda de plazas de aparcamiento bajo rasante era mínima y la situación de los vecinos del barrio obligaba a unas tarifas muy comedidas.

Las diferentes campañas de comercialización y las mejoras introducidas en los servicios e instalaciones del aparcamiento han permitido un permanente incremento de su nivel de ocupación, llegando en la actualidad, febrero de 2019, a estar prácticamente completo en cuanto a las plazas propiedad de la EMSV.

Grado de Ocupación Aparcamiento Av. Ciudades



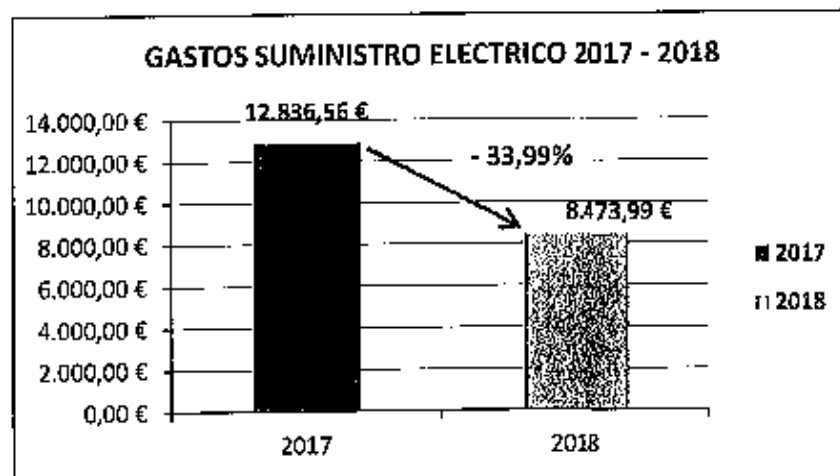


A finales de 2018 el grado de ocupación es del 90%, con un número total de plazas arrendadas de 131 y un volumen de contratación de **58.463 €**.

A este incremento de la ocupación ha contribuido indudablemente una contención en los precios del alquiler y las constantes labores de comercialización realizadas, entre las que cabe destacar la promoción de 3 meses de alquiler por el pago de 2 realizada en septiembre de 2018, que logró en tan solo un mes que el número de altas se triplicara respecto a la de igual período del año anterior, continuando posteriormente todas como arrendatarios de las plazas una vez acabada la oferta.



Además, en el ámbito de la mejora energética se han obtenido indudables avances. A pesar de que un mayor grado de ocupación supone un mayor consumo energético, durante 2018 se ha conseguido un notable ahorro energético como consecuencia de la realización de importantes mejoras tanto de mantenimiento, como de las instalaciones, que supusieron unas inversiones de 36.031,70 euros, entre las que destaca especialmente la de la iluminación mediante colocación de Led.

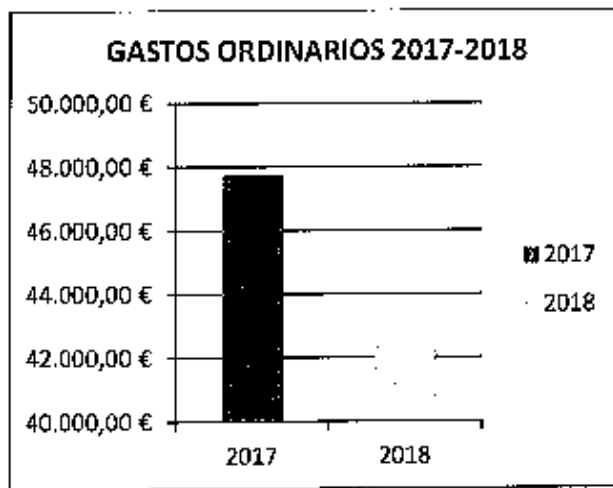


Todo ello ha supuesto una reducción importante en los gastos ordinarios con respecto al año anterior.

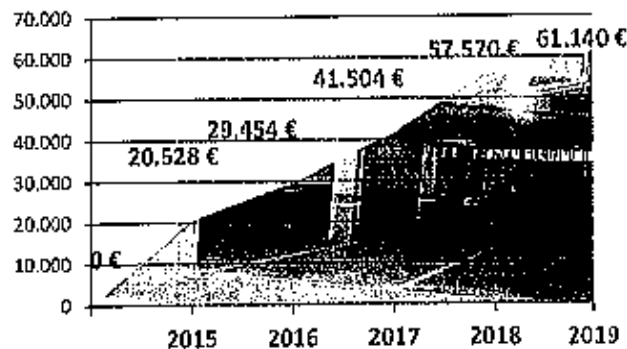
**CLASE B.º**



Finalmente en 2018 se ha conseguido normalizar la relación con el otro propietario del garaje (la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid) en lo que se refiere al pago de su cuota en los gastos de mantenimiento y conservación.



Evolución de los Ingresos generados por alquileres en Av. Ciudades



ii. Plazas Aparcamiento Promociones Anteriores:

El 14 de octubre de 2015 el Consejo de Administración aprobó las bases para poner en régimen de alquiler con derecho a compra las 111 plazas que la

EMSV de Getafe, tenía en las diferentes promociones (C/ Viajero 27 a 33, Avda. de la Paz 3 y 5; Avda. Juan de Borja 1 y 3; Avda. Teresa de Calcuta 8 y Plaza de Lavadero nº 2):



Nuevamente los objetivos de 2018 en relación con estas plazas de garaje eran atender a una necesidad de la ciudadanía y compaginarlo con la lógica necesidad de desinversión en zonas ya consolidadas de nuestra ciudad.

Al finalizar 2018 estaban alquiladas 56 plazas, lo que supone un 52,33% de ocupación del total de las plazas en propiedad. Se trata de un incremento notable respecto a los datos del año 2017. Estos datos arrojan un volumen anual de contratación de 20.231,40 euros.

Por los datos de que disponemos a finales de 2018 y principios de 2019 se puede adelantar que el ritmo de ocupaciones parece que se podrá consolidar, puesto que sigue creciendo (en los primeros meses de 2019 se han contratado otras 5 plazas más) llegando hasta un total de 61 arrendatarios.

En cuanto a las ventas, el bajo precio del alquiler ofrecido a los usuarios por esa labor de servicio público, unido a que la recuperación del sector inmobiliario todavía no ha alcanzado de lleno al ámbito de las plazas de garaje, no ha permitido consolidar un alto nivel de venta de las mismas.

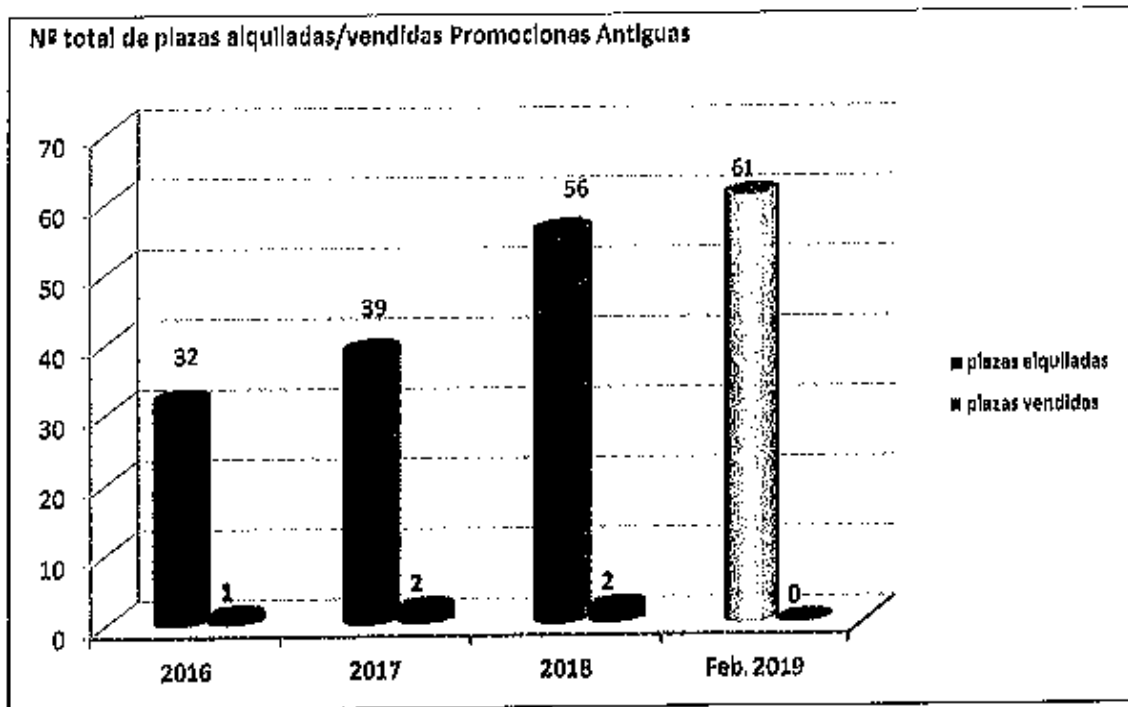
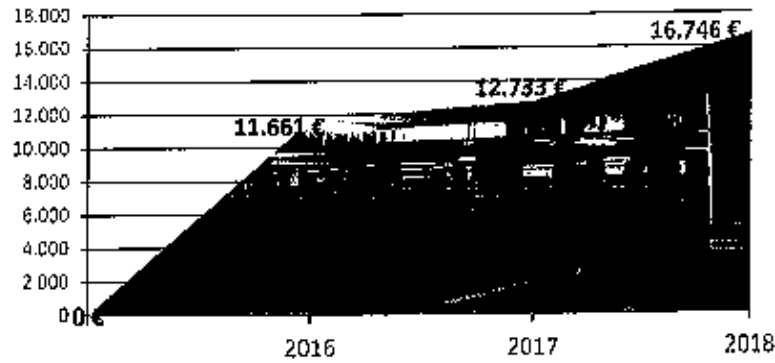
En 2018 se han vendido dos plazas de aparcamiento en la Promoción del Casar, arrojando unos ingresos de 18.000 euros.

Evolución de los ingresos de alquileres en Promociones



**CLASE 8.<sup>a</sup>**

(1000000)



iii. **Plazas Aparcamiento Los Molinos-Buenavista:**



La EMSV Getafe disponía en los desarrollos de Los Molinos-Buenavista de 854 plazas de garaje al inicio del 2016.

Igualmente, todas estas plazas de aparcamiento vienen cumpliendo esa doble función de servicio público y de generación de ingresos para atender otras ocupaciones de la EMSV.



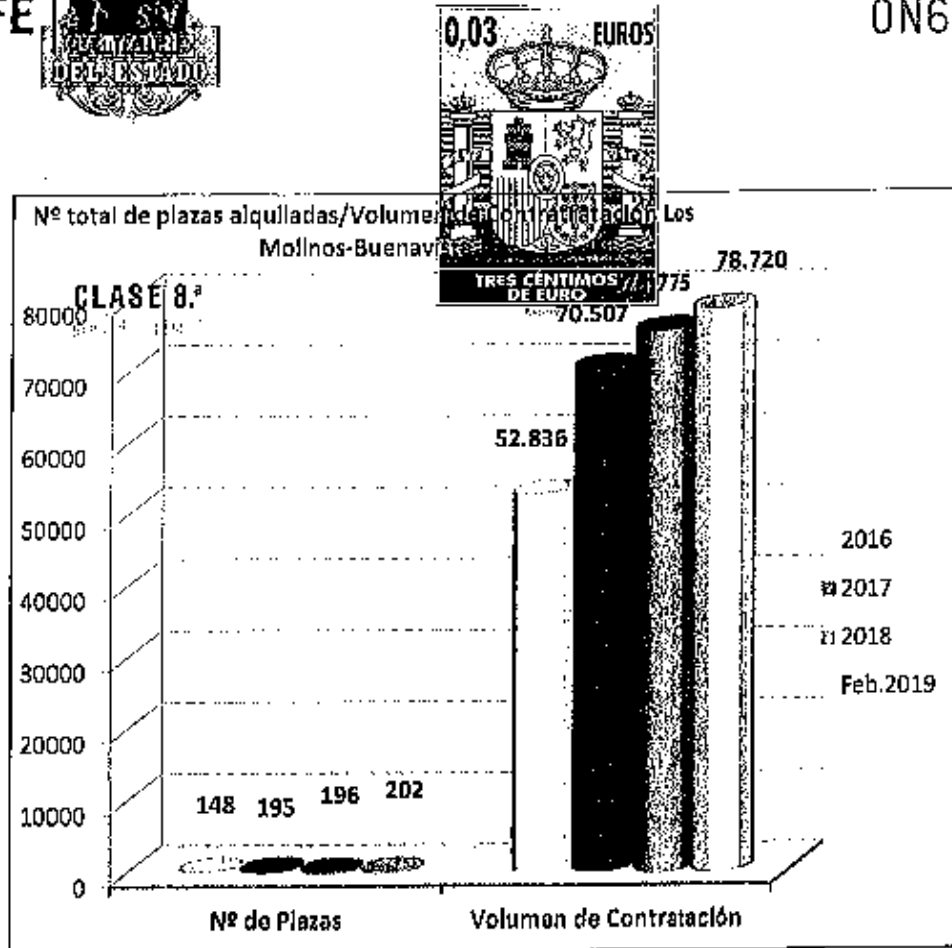
Como servicio público la EMSV ha procedido a sacar las plazas en alquiler y en venta a precios moderados. Durante estos tres últimos años se han vendido 72 plazas (48 en 2016, 12 en 2017 y 12 en 2018) alcanzándose a 31 de diciembre de 2018 el número de 197 plazas alquiladas.

En 2018 la evolución del número de plazas alquiladas sufrió una ralentización como consecuencia del incremento del precio del alquiler y de la persistencia en la ocupación no autorizada de las plazas libres. Para paliar esto último se realizaron diferentes campañas de control, algunas de ellas en colaboración con la Policía Municipal de Getafe, así como colocación de barreras.

A pesar de esa ralentización sí se consiguió que el importe de facturación se elevase ampliamente como consecuencia de ese mayor precio.

	Nº PLAZAS	VOLUMEN FACTURACIÓN
2017	196	65.083,31 €
2018	197	78.584,99 €





Con fecha febrero de 2019 el número de plazas alquiladas asciende a 202, observándose una clara tendencia al alza, confirmando esa previsión acerca del retraso en la mejoría de la evolución del mercado de las plazas de aparcamiento en comparación con el de vivienda.

En su conjunto el total de promociones de plazas en alquiler suponen un nivel de contratación a 31 de diciembre de 2018 de 154.470 €, lo que supone un incremento respecto de 2017 de un 24%.

b. Locales comerciales:

También los locales comerciales de los que es propietaria la EMSV vienen cumpliendo esa misma doble función de servicio público y de generador de ingresos.





En la actualidad la EMSV tiene 18 locales, de los cuales 8 se encuentran en Los Molinos y 10 en Buenavista. De ellos se hayan alquilados 4 en Los Molinos y 2 en Buenavista.

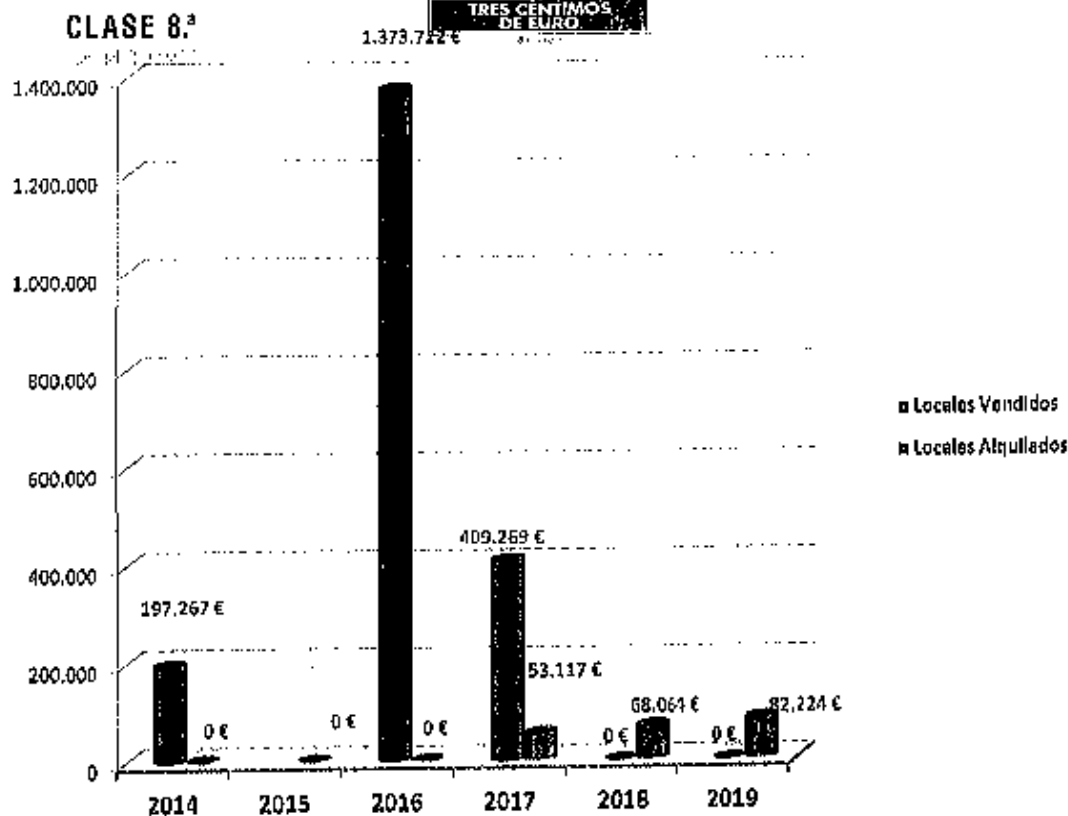
Durante 2018 no se vendió ningún local. En cuanto al alquiler se formalizó un contrato en Buenavista y se reservó otro en este mismo ámbito formalizándose el contrato en enero de 2019. Con este local el importe de contratación anual asciende a 82.224,24 €.

Es de destacar que en diciembre de 2018, como consecuencia de la permuta de diferentes inmuebles con el Ayuntamiento de Getafe, los dos locales cedidos en uso al municipio desde 2016 se transmitieron a dicho Ayuntamiento y se recibió el local nº 2 de la parcela B7 de Los Molinos.

Durante 2018 se realizaron diferentes campañas de comercialización que confirmaron una cierta atonía en el ámbito de Los Molinos, como consecuencia quizá de un exceso de locales, y una mejora sustancial del interés por los locales de Buenavista, que se confía que sea aún mayor en 2019.



Ingresos generados



## 10. GESTION DE PROCESOS

En 2018 se han producido importantes avances en la modernización de la gestión de la EMSV. La implantación de herramientas informáticas, la utilización de alternativas digitales para la comunicación y la entrada en vigor de la nueva Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público y la gestión de la licitación han permitido un paso adelante para conseguir una mejora organizativa y un más amplio abanico de posibilidades de comunicación con los vecinos y vecinas de nuestro municipio.

### a. Implantación CRM

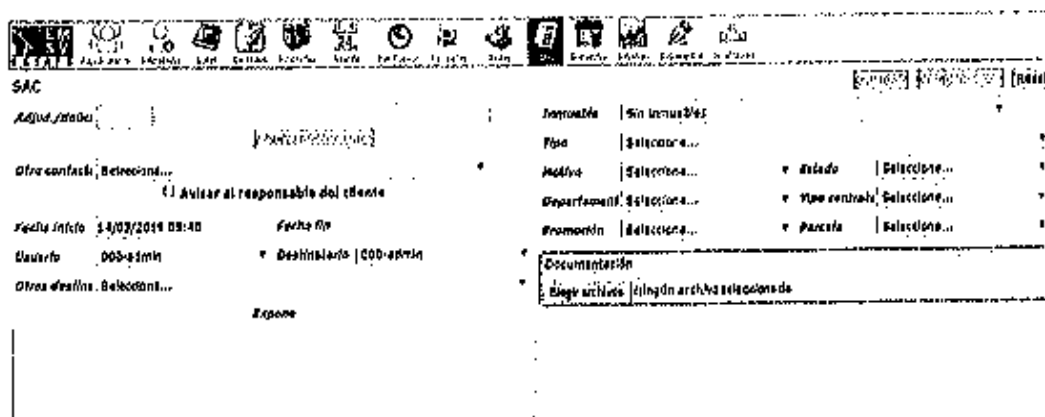
Un CRM es una solución que centraliza en una única base de datos las



acciones comerciales, marketing y atención al cliente en la empresa.

### CLASE 8.ª

En junio de 2018 se comenzó a poner en funcionamiento la herramienta WolfCRM con el objetivo de mejorar tareas internas de la empresa, tales como: archivo de documentación de clientes, elaboración de contratos, control de visitas y llamadas en las oficinas, gestión de inmuebles, agenda y tareas relacionadas entre departamentos, etc. Ello ha redundado en una mejora en la comunicación con los clientes, al permitir la utilización de técnicas como el telemarketing o el envío de correo masivo.



### b. Tecnologías de la información

Plataforma sms's:

Otra forma de comunicarse que tiene la empresa con sus clientes es a través de la plataforma de sms que se envían a los dispositivos móviles. Se comenzó a utilizar en el año 2016 pero en los dos últimos años es cuando más se ha tenido que utilizar, como así ha ocurrido con promociones comerciales de plazas de garaje o locales, etc. Desde el 2016 se han enviado 3800 sms.



Área de Gestión de Información

- Equipos
- NO Equipos
- ABC Equipos
- ABC Equipos
- ABC Equipos
- ABC Equipos
- ABC Equipos
- ABC Equipos
- ABC Equipos
- ABC Equipos

Departamento

Estado

Actividad



Fecha

Fecha

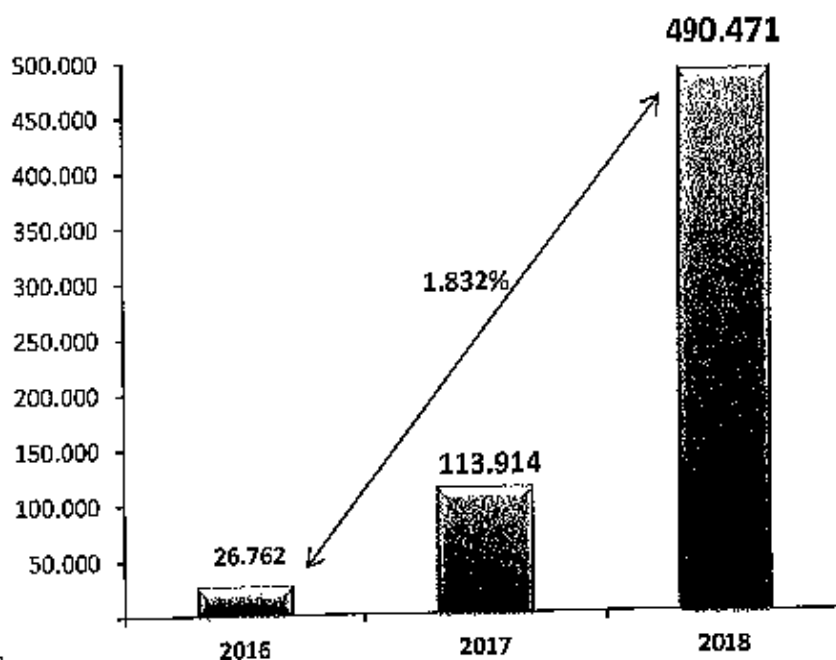
**CLASE 8ª**

Inicio

Fin

Página web:

En el último trimestre de 2016 se creó una nueva página web más visual, dinámica y en modo responsive adaptada a todos los dispositivos. Esta modernización de la página web ha permitido un mejor acercamiento a las personas que entran en contacto con la página web de la EMSV y sus contenidos, al poder realizarlo a través de sus dispositivos móviles. Ello ha hecho posible que el incremento de visitas habido entre los años 2017 y 2018 haya crecido notablemente,

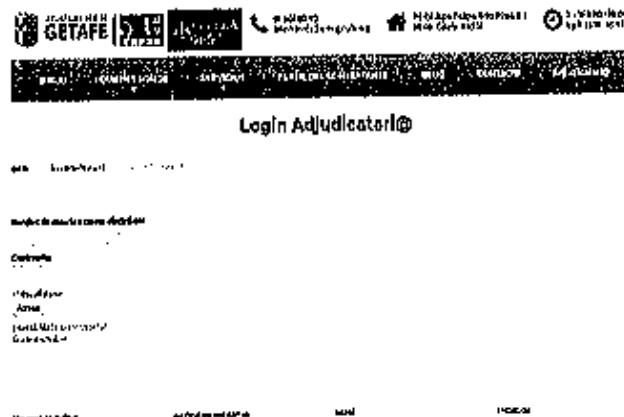




Tramitación online:  
**CLASE 8.ª**

En 2018 también se han abierto las puertas a los trámites online en cada uno de los departamentos de la empresa, facilitando las gestiones de los usuarios a cualquier hora del día sin limitación del horario de la empresa. Se han llegado a gestionar en un período de 15 días más de 80 expedientes a través de formularios web.

En ese mismo año, se abre un área privada en la web <https://emsvgetafe.org/area-adjudicatari/> para los adjudicatarios del Rosón con acceso cifrado a los documentos relativos a su parcela correspondiente. Se les da de alta desde el Portal de Mantenimiento Web a cada uno de ellos con Usuario y Contraseña.



c. Portal de Transparencia:

Cada año, se publica en el apartado de la web <https://emsvgetafe.org/quienes-somos/portal-transparencia/publicidad-activa/> toda la información relativa a los Contratos, PAIF y Cuentas Anuales de la empresa. Habiendo obtenido en 2017 308 visitas y en 2018 aumentaron en casi 100 visitas más haciendo un total de

389 visitas.



CLASE B.<sup>a</sup>

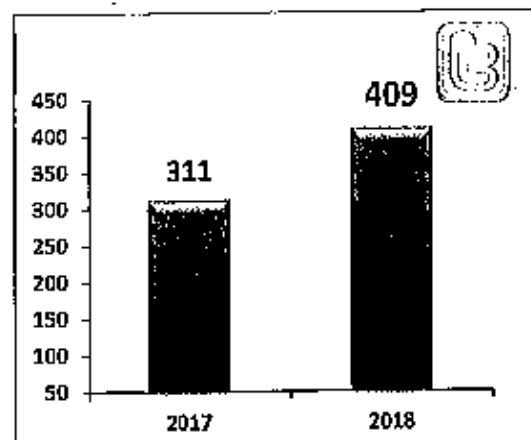
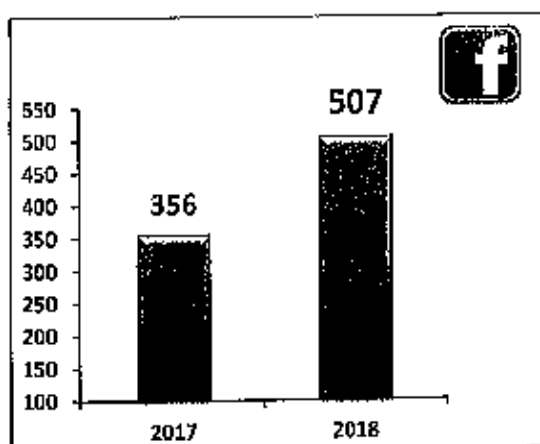
10.11

10.11.1	10.11.1.1	10.11.1.1.1	10.11.1.1.1.1
10.11.2	10.11.2.1	10.11.2.1.1	10.11.2.1.1.1
10.11.3	10.11.3.1	10.11.3.1.1	10.11.3.1.1.1
10.11.4	10.11.4.1	10.11.4.1.1	10.11.4.1.1.1
10.11.5	10.11.5.1	10.11.5.1.1	10.11.5.1.1.1
10.11.6	10.11.6.1	10.11.6.1.1	10.11.6.1.1.1
10.11.7	10.11.7.1	10.11.7.1.1	10.11.7.1.1.1
10.11.8	10.11.8.1	10.11.8.1.1	10.11.8.1.1.1
10.11.9	10.11.9.1	10.11.9.1.1	10.11.9.1.1.1
10.11.10	10.11.10.1	10.11.10.1.1	10.11.10.1.1.1

d. Redes Sociales:

Ante la necesidad de mantener a los usuarios y usuarias al día de la actividad de la empresa, en 2014 se creó la página de Facebook siendo la principal red por excelencia. Posteriormente se creó el perfil de Twitter.

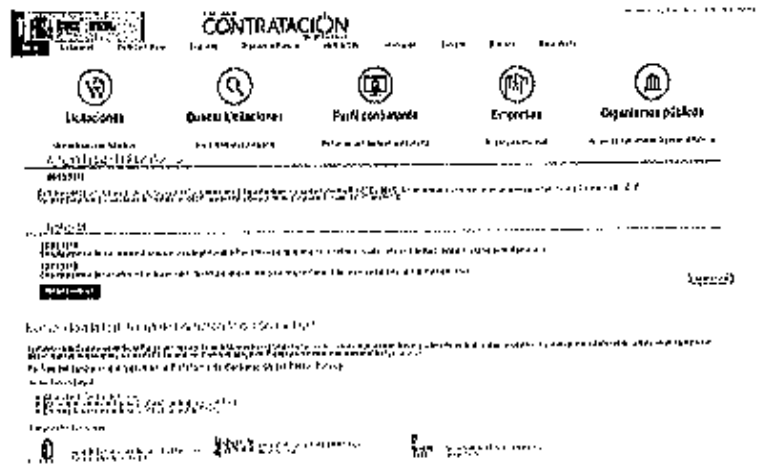
Comparando 2017 y 2018 se espera que para 2019 los seguidores a nuestras redes sociales sigan incrementándose:



- e. Nueva Ley 9/2017, de 8 de noviembre, del Contratos del Sector Público;  
y la Plataforma de Contratación del Estado  
**CLASE 8.ª**



Indudablemente la nueva Ley de Contratos del Sector Público que entró en vigor el 9 de marzo de 2018 ha exigido una adaptación a las novedades que la misma introduce que ha llevado a la EMSV a utilizar la Plataforma de Contratos del Estado para la realización de sus licitaciones.



- f. Formación del personal

Todos estos cambios y novedades han exigido un esfuerzo de formación del personal. Se han impartido cursos para la utilización de las diferentes aplicaciones informáticas (CRM, Excel, etc.), cursos sobre la nueva Ley de Contratos del Sector Público y sus novedades en los diferentes regímenes de contratación del Sector Público, sobre Régimen del sistema de gestión, así como también sobre financiación de proyectos, etc.,





Los miembros del Consejo de Administración de la EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y DE LA VIVIENDA DE GETAFE, S.A. formulan CUENTAS ANUALES Y EL INFORME DE GESTIÓN del ejercicio terminando el 31 de diciembre de 2018 y contienen 80 hojas numeradas incluida ésta en papel timbrado de la Clase 8ª, Serie ON, nº 6555594 a 6555674, ambos inclusive

En Getafe a 03 de Abril de 2019

D. Jorge Juan Rodríguez Conejo

Dª. Raquel Alcázar Ballesteros

D. Herminio Vico Algaba

D. Ángel Muñoz Gonzalez

Dª. Marta María Esteban Viñas

D. Ruben Maireles López

D. José María Garrido Sanfrutos

Dª. Paz Álvarez Sánchez Arjona

D. Pablo Martínez Martín

Dª. Mª Angeles Guindel Gutiérrez

D. Hugo Paternina Espinosa

D. Francisco Javier Santos  
Gómez

D. Antonio Soubrie Gutiérrez