

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

**Cuentas anuales abreviadas e Informe de Gestión  
Ejercicio 2019**

---

**BALANCE ABREVIADO**

---

**BALANCE DEL EJERCICIO 2019**

Expresado en euros

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.038.169,64</b>	<b>8.040.451,87</b>
I. Inmovilizado intangible	5	12.509,72	9.011,47
II. Inmovilizado material	4	46.207,71	48.016,90
III. Inversiones inmobiliarias	6	7.963.414,46	7.967.385,75
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	16.037,75	16.037,75
<b>B) ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>22.612.081,17</b>	<b>20.152.247,91</b>
II. Existencias	9	21.846.957,72	18.400.170,48
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	147.012,09	660.777,03
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		101.423,65	119.264,17
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas			
3. Otros deudores		45.588,44	540.957,86
V. Inversiones financieras a corto plazo			
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	618.111,36	1.091.855,40
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>30.650.250,81</b>	<b>28.192.699,78</b>

**BALANCE DEL EJERCICIO DEL 2019**

Expresado en euros

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>17.678.067,62</b>	<b>17.828.741,61</b>
A.1) Fondos propios	8 5	17.646.213,66	17.796.887,65
I. Capital		1.446.425,99	977.425,99
1. Capital suscrito		1.446.425,99	977.425,99
III. Reservas		16.196.945,27	16.792.602,70
VII. Resultado del ejercicio	15 3	2.842,40	26.858,96
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	31.853,96	31.853,96
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>6.069.650,57</b>	<b>3.325.452,09</b>
I. Provisiones a largo plazo	12	195.011,93	539.921,63
II. Deudas a largo plazo	8	5.874.638,64	2.786.530,46
1. Deudas con entidades de crédito		5.874.499,02	2.786.390,84
3. Otros pasivos financieros		139,62	139,62
<b>B) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>6.902.532,62</b>	<b>7.038.506,08</b>
II. Provisiones a corto plazo			
III. Deudas a corto plazo	8	3.840.818,24	4.016.522,78
1. Deudas con entidades de crédito		3.820.515,37	4.008.261,55
3. Otros pasivos financieros		20.302,87	8.261,23
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8	3.061.714,38	3.021.983,30
1. Proveedores		159.602,34	88.208,48
2. Otros acreedores		2.902.112,04	2.933.774,82
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>30.650.250,81</b>	<b>28.192.699,78</b>

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA**

---

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

Expresada en euros

	Notas de la Memoria	2019	2018
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios		938.143,78	30.329,32
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso	9	3.316.337,31	1.712.725,64
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo		1.262.544,36	
4. Aprovisionamientos	11	-4.558.424,71	-1.278.670,98
5. Otros ingresos de explotación		491.556,52	457.751,55
6. Gastos de personal	11	-795.198,05	736.649,94
7. Otros gastos de explotación		778.845,43	-653.210,75
8. Amortización del inmovilizado	4, 5 y 6	-162.276,85	-718.571,52
9. Imputación de subvenciones de inmovilización financiero y otras			
10. Exceso de provisiones		56.649,92	461.078,37
11. Deterioro provisiones		367.454,90	261.950,24
12. Otros resultados	11	7.539,92	61.122,84
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>144.481,63</b>	<b>138.050,17</b>
12. Ingresos financieros			
13. Gastos financieros		141.632,11	-111.123,89
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-141.632,11</b>	<b>-111.123,89</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.849,52</b>	<b>26.926,28</b>
17. Impuesto sobre beneficios	10	-7,12	-67,32
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	15.3	<b>2.842,40</b>	<b>26.858,96</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	15.3	<b>2.842,40</b>	<b>26.858,96</b>

## Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2019

### Contenido

1. Actividad de la empresa.....	8
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	8
2.1. <i>Imagen fiel.</i> .....	8
2.3. <i>Principios contables no obligatorios aplicados.</i> .....	9
2.4. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.</i> . . . . .	9
2.5. <i>Comparación de la información.</i> .....	9
2.6. <i>Agrupación de partidas.</i> .....	10
2.7. <i>Elementos recogidos en varias partidas.</i> .....	10
2.8. <i>Cambios en criterios contables.</i> .....	10
2.9. <i>Corrección de errores.</i> .....	10
2.10. <i>Importancia relativa</i> .....	10
3. Normas de registro y valoración.....	10
3.1. <i>Inmovilizado intangible.</i> .....	10
3.2. <i>Inmovilizado material.</i> .....	11
3.3. <i>Inversiones inmobiliarias.</i> .....	12
3.4. <i>Permutas.</i> .....	13
3.5. <i>Activos y pasivos financieros</i> .....	13
3.6. <i>Existencias.</i> .....	15
3.7. <i>Impuestos sobre beneficios.</i> .....	16
3.8. <i>Ingresos y gastos.</i> .....	16
3.9. <i>Provisiones y contingencias.</i> .....	16
3.10. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.</i> .....	17
3.11. <i>Subvenciones, donaciones y legados.</i> .....	17
3.12. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.</i> .....	17
4. Inmovilizado material.....	18
5. Inmovilizado intangible .....	19
6. Inversiones inmobiliarias.....	20
7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.....	22
8. Instrumentos financieros.....	22
8.1. <i>Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa.</i> .....	22
8.2. <i>Información relacionada con la cuenta de pérdidas y ganancias y el patrimonio neto</i> .....	26
8.3. <i>Otra información</i> .....	26
8.4. <i>Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros.</i> .....	27
8.4.1. <i>Riesgo de crédito.</i> .....	27
8.4.2. <i>Riesgo de mercado.</i> .....	28
8.4.3. <i>Riesgo de liquidez.</i> .....	28
8.5. <i>Fondos propios.</i> .....	29
9. Existencias.....	29
10. Situación fiscal.....	32
10.1. <i>Saldo con administraciones públicas.</i> .....	32
10.2. <i>Impuesto sobre beneficios</i> .....	33
10.3. <i>Otros tributos.</i> .....	35
11. Ingresos y Gastos.....	35
12. Provisiones y contingencias.....	36
13. Subvenciones, donaciones y legados.....	37

14. Operaciones con partes vinculadas.....	37
15. Otra información .....	38
15.1. Información relativa a la plantilla. . . . .	38
15.2. Honorarios de los auditores.....	39
15.3. Aplicación de resultados.....	39
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. . . . .	39
15.5. Hechos posteriores al cierre.....	40



## **Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2019**

### **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 Scio 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 Sociedad 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 Sociedad está participada al 100 por 100 por el Ayuntamiento de Getafe.

La moneda funcional con la que opera la Sociedad 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. Imagen fiel.**

Estas cuentas anuales abreviadas se han formulado por el Consejo de Administración (en adelante 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 correspondientes normas de adaptación sectorial.
- d) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 adjuntas (en adelante cuentas anuales) han sido formuladas por los administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2019 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 2019.

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. En consecuencia, 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.**

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Gerencia 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 la valoración de inversiones inmobiliarias y existencias.
- La vida útil de los activos materiales.
- La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos indeterminados o contingentes.

Los administradores de la Sociedad han formulado las cuentas anuales del ejercicio 2019 bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación actual del COVID-19 así como sus probables efectos en la economía en general y en la Sociedad en particular. Los administradores consideran que no existe ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente, ni existe riesgo de continuidad de la actividad de la Sociedad, tal como se describe en la nota 15.5 de esta memoria

### **2.5. Comparación de la Información.**

Las cuentas anuales se presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, de la memoria de las cuentas anuales y del informe de gestión, además de las cifras del ejercicio 2019, 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 2019 por cambios de criterios contables.

## **2.9. Corrección de errores.**

Las cuentas anuales del ejercicio 2019 incluyen ajustes realizados que minoran las reservas voluntarias en 622.516,39 euros en 2019, como consecuencia de regularizaciones y correcciones de saldos de ejercicios anteriores.

### **Ejercicio 2019**

#### Disminución del saldo de reservas:

- Regularización correspondiente a saldos deudores de ejercicios anteriores de deudores y administraciones públicas por importe de 357.990,96 euros.
- Regularización correspondiente a ajustes realizados en las partidas de inversiones y existencias inmobiliarias por importe de 293.916,15 euros.

#### Aumento del saldo de reservas

- Regularización correspondiente a ajustes realizados a saldos acreedores de ejercicios anteriores por importe de 29.390,72 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 de conceptual del plan general de contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2019.

## **3. Normas de registro y valoración.**

---

### **3.1. Inmovilizado intangible.**

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.

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.

Cuando 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 explotación 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 del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años 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 2019 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 y construcciones, 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 negocio, 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 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,

dividendos 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 perdido 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.

#### *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 ilable 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, cercos, 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 valora 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.



### **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 de los que 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.

Las provisiones por litigios se calculan en función del importe estimado por los correspondientes departamentos de la Sociedad, teniendo en cuenta que en muchos casos el importe y el momento de su desembolso son indeterminados al cierre del ejercicio.

### **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.

La Sociedad ha tenido en cuenta todas las posibles contingencias que se puedan derivar de la crisis provocada por el coronavirus en el desarrollo de su actividad.

### **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 éste no ejerza 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 del balance adjunto durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019 euros	2018 euros
	Instalaciones Acumuladas y otros inmovilizado material	Instalaciones tecnológicas y otros inmovilizado material
SALDO INICIAL BRUTO	157.284,26	153.626,84
Entradas		
Salidas, bajas o reducciones		
Traspasos a / de otras partidas		3.888,52
SALDO FINAL BRUTO	157.284,26	157.515,36
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL	-109.267,84	-107.759,80
Relación a la amortización del ejercicio	-1.808,31	-1.507,24
Aumentos por adquisiciones o traspasos		
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		
AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL	111.076,65	-109.267,84
VALOR NETO CONTABLE	46.207,71	48.247,52

La Sociedad durante el ejercicio 2019 y 2018 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 2019 y 2018 no ha dotado ninguna corrección valorativa en su inmovilizado material.

## 5. Inmovilizado intangible.

El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto durante los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

### Ejercicio 2019 Expresado en euros

	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	7.212,15	28.441,82	35.653,97
Entrada		5.380,00	5.380,00
Salidas, bajas o reducciones		-740,00	-740,00
Traspasos a / de otras partidas			0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	7.212,15	33.681,82	40.893,97
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL</b>	-8.821,95	-19.280,55	-28.102,50
Dotación a la amortización del ejercicio		-1.741,70	-1.741,70
Aumentos por adquisiciones o traspasos		540,00	540,00
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			0,00
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	-8.821,95	-21.562,30	-28.384,25
<b>CORRECCIONES VALORATIVAS</b>			
SALDO INICIAL			0,00
Dotación			0,00
Exceso			0,00
<b>SALDO FINAL</b>	0,00	0,00	0,00
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	300,20	12.119,52	12.509,72

### Ejercicio 2018 Expresado en euros

	Propiedad industrial	Aplicaciones informáticas	Total
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	7.212,15	22.822,06	30.034,21
Entrada		5.619,76	5.619,76
Salidas, bajas o reducciones			0,00
Traspasos 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>	-5.271,95	-19.427,16	-26.249,11
Dotación a la amortización del ejercicio		-393,39	-393,39
Aumentos por adquisiciones o traspasos		0,00	0,00
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			0,00
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	-5.821,95	-19.820,55	-26.642,50
<b>CORRECCIONES VALORATIVAS</b>			
SALDO INICIAL			0,00
Dotación			0,00
Exceso			0,00
<b>SALDO FINAL</b>	0,00	0,00	0,00
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	190,20	8.621,27	9.011,47

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

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 2019 y 2018 no ha dotado ninguna corrección valorativa en su inmovilizado Intangible.

## 6. Inversiones inmobiliarias.

El movimiento de esta partida en el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

Ejercicio 2019  
Expresado en euros

	Inversiones Inmobiliarias
SALDO INICIAL BRUTO	10.859.064,69
Salidas, bajas o reducciones	-1.267.862,73
Traspasos a / de otros netidos	-1.168.860,42
SALDO FINAL BRUTO	11.077.047,20
AMORTIZACIÓN ACUMULADA SALDO INICIAL	-444.356,50
Dotación a la amortización del ejercicio	-158.726,13
Aumentos por adquisiciones o traspasos	
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	26.529,59
AMORTIZACIÓN ACUMULADA SALDO FINAL	-603.552,94
<b>CORRECCIONES VALORATIVAS</b>	
SALDO INICIAL	2.547.322,64
Dotación Corrección valorativa	-437.827,18
Exceso/Traspaso	492.870,50
SALDO FINAL	2.502.365,96
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>7.963.414,48</b>

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

	<b>Inversiones inmobiliarias</b>
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	20.566.288,77
Salidas, bajas o reducciones	6.409.053,98
Traspasos a / de otras partidas	-1.925.286,51
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>12.231.948,28</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL</b>	-259.887,87
Dotación a la amortización del ejercicio	-196.670,47
Aumentos por adquisiciones o traspasos	
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	2152,69
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	<b>-456.558,36</b>
<b>CORRECCIONES VALORATIVAS</b>	
<b>SALDO INICIAL</b>	-4.970.856,01
Dotación Corrección valorativa	
Excesos/Traspasos	2.316.576,42
<b>SALDO FINAL</b>	<b>-2.654.279,59</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>9.577.300,76</b>

En el ejercicio 2019 la Sociedad ha procedido a dar de baja las correcciones valorativas dotadas en ejercicios anteriores un importe de 492.870,50 euros (243.818,51 euros en 2018)

No existen en el ejercicio 2019 y 2018 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 2019 se han dotado correcciones valorativas por importe de 482.627,66 euros, no obstante, como consecuencia de la actualización del valor razonable de determinados activos inmovilizados, se han revertido correcciones valorativas por deterioros por importe de 492.870,50 euros.

La reversión de las provisiones se ha realizado teniendo en cuenta las características de los inmuebles, su comparación con otros elementos del inmovilizado que tienen las mismas condiciones de construcción, y cuyo precio se encuentra ajustado al mercado inmobiliario de Getafe, así como los precios que se ofrecen en el mercado para bienes inmuebles de iguales condiciones y situación en el municipio de Getafe.

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

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

La información para los ejercicios 2019 y 2018 de los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendataria es la siguiente:

<b>Arrendamientos operativos: Información del arrendatario</b>	<b>2019 euros</b>	<b>2018 euros</b>
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
– Hasta un año	76.779,61	74.690,52
– Entre uno y cinco años		
– Más de cinco años		
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo	76.779,61	74.690,52

## **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 y pasivos financieros.**

El valor en libros de cada una de las categorías de activos 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 2019 y 2018, clasificados por categorías es la siguiente:

**Ejercicio 2019**  
**Expresado en euros**

CATEGORÍAS	CLASES	
	Créditos Derivados Otros	TOTAL
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 2018**  
**Expresado en euros**

CATEGORÍAS	CLASES	
	Créditos Derivados Otros	TOTAL
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 2019 y 2018 es la que se muestra a continuación.

**Ejercicio 2019**  
**Expresado en euros**

CATEGORÍAS	CLASES	
	Créditos Derivados Otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar	139.269,67	139.269,67
<b>TOTAL</b>	<b>139.269,67</b>	<b>139.269,67</b>



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

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

Dentro del apartado de "Créditos derivados y otros", se refleja el importe del saldo de clientes que asciende a 101.423,65 euros en 2019 y 119.264,17 euros en 2018.

Asimismo, también se encuentra recogido dentro de este apartado el epígrafe de deudores cuyo importe asciende a 23.000,16 euros en 2019 y 456.903,84 euros en 2018.

**a.2) Pasivos financieros.**

Los instrumentos financieros del pasivo del balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías para los ejercicios 2019 y 2018 son los siguientes:

**Ejercicio 2019**  
**Expresado en euros**

CATEGORÍA	CLASES		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	5.874.499,02	139,62	5.874.638,64
<b>TOTAL</b>	<b>5.874.499,02</b>	<b>139,62</b>	<b>5.874.638,64</b>

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

CATEGORÍA	CLASES		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	2.788.393,84	139,62	2.788.533,46
<b>TOTAL</b>	<b>2.788.393,84</b>	<b>139,62</b>	<b>2.788.533,46</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 2.628.563,78 euros en 2019 y 2.786.390,84 euros en 2018.

También se han incluido los préstamos de la promoción de El Rosón que en el ejercicio 2019 tienen un importe de 1.018.816,02 euros correspondiente a la parcela 1.4 y 2.227.119,22 euros correspondiente a la parcela 1.7.

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 pasivo del balance de la Sociedad a corto plazo, clasificados por categorías para los ejercicios 2019 y 2018 es la siguiente:

Ejercicio 2019  
Expresado en euros

CATEGORÍAS	CLASES		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	3.820.515,37	3.016.440,58	6.836.955,95
<b>TOTAL</b>	<b>3.820.515,37</b>	<b>3.016.440,58</b>	<b>6.836.955,95</b>

Ejercicio 2018  
Expresado en euros

CATEGORÍAS	CLASES		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	4.008.261,55	2.665.923,80	6.674.185,35
<b>TOTAL</b>	<b>4.008.261,55</b>	<b>2.665.923,80</b>	<b>6.674.185,35</b>

Dentro del apartado de deudas a corto plazo, en el ejercicio 2019 se reflejan los importes de la deuda con la Caja Rural de Jaén por un importe de 3.044.320,36 euros (2.829.542,23 euros en 2018); con Banca Puyo por importe de 652.461,31 euros en 2019 (684.228,12 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 2.553.228,91 euros en 2019 y 2.548.001,60 euros en 2018.

## 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 2019 y 2018 y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

### 2019 expresado en euros

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Inversiones financieras	14.845,98	0,00	0,00	0,00	0,00	16.037,75	30.883,61
Créditos a terceros	14.845,98						14.845,98
Otros activos financieros						16.037,75	16.037,75
Deudoras comerciales y otros cuénten a cobrar	139.269,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	139.269,67
Clientes por ventas y prestación de servicios	101.423,02						101.423,02
Deudores varios	37.896,02						37.896,02
<b>TOTAL</b>	<b>154.195,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.037,75</b>	<b>170.153,28</b>

### 2018 expresado en euros

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
Inversiones financieras	17.471,70	0,00	0,00	0,00	0,00	16.037,75	33.509,45
Créditos a terceros	17.471,70						17.471,70
Otros activos financieros						16.037,75	16.037,75
Deudoras comerciales y otros cuénten a cobrar	578.168,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	578.168,69
Clientes por ventas y prestación de servicios	119.264,17						119.264,17
Deudores varios	458.801,84						458.801,84
<b>TOTAL</b>	<b>223.536,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.037,75</b>	<b>239.574,46</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 2019 y 2018 se detalla en el siguiente cuadro:

### Expresado en euros

DATO	2019	2018
	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 ocudas con entidades de crédito con garantía real al cierre de 2019 y 2018 se resumen a continuación:

#### Ejercicio 2019

Entidad	Importe concedido	Tipo de interés	Cantidad Dispuesta	Fecha Vencimiento
Banco Santander	7.658.268,00 €	Euribor 12m+1,8%	1.018.816,02€	31/08/2050
Triodos Bank	11.914.118,24 €	Fijo 1,5%	2.227.119,22 €	01/02/2051

#### Ejercicio 2018

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 €	Fijo 1,5%	402.122,52 €	01/02/2051

#### 8.4 Información sobre la naturaleza y el nivel 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 2019 y 2018 es la siguiente.

	2019	2018
Inversiones financieras a largo plazo	16.037,75	16.037,75
Extinciones	21.246.957,72	18.400.170,48
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	146.980,53	663.222,03
Inversiones financieras a corto plazo		
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	618.111,36	1.091.655,40

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 Sociedad están formados fundamentalmente por el Ayuntamiento de Getafe y por los adjudicatarios de las viviendas que promueve la Sociedad y dado que la demanda sobre las viviendas de protección oficial que realiza la Sociedad 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 interés, al realizarse las inversiones a corto plazo.

#### 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 Sociedad 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 2019 y 2018 son los siguientes:

### Expresado en euros

	Importe 2019	Porcentaje	Importe 2018	Porcentaje
<b>Activos corrientes</b>	<b>22.612.030,04</b>	<b>100,00</b>	<b>20.153.247,61</b>	<b>100,01</b>
Existencias	21.846.957,72	96,62	18.436.173,48	91,31
Deudoras comerciales y otras cuentas a cobrar	146.960,43	0,65	680.222,33	3,29
Inversiones financieras a corto plazo		0,00		0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	618.111,89	2,73	1.036.851,80	5,40

	Importe 2019	Porcentaje	Importe 2018	Porcentaje
<b>Pasivos corrientes</b>	<b>6.902.532,62</b>	<b>100,00</b>	<b>7.039.508,08</b>	<b>100,00</b>
Deudas a corto plazo	3.420.515,37	55,35	4.008.261,62	56,95
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.082.017,25	44,65	3.030.246,46	43,05

### 8.5 Fondos propios.

El capital social asciende a 1.446.425,99 euros nominales y el titular del 100 por 100 de las mismas es el Ayuntamiento de Getafe.

La Sociedad ha ampliado su capital en el ejercicio 2019 por importe de 469.000 euros, emitiendo nuevas acciones por importe de 469.000 euros que ha sido suscrita en su totalidad por el accionista único.

#### 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 la 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 distribuible 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 2019 y 2018 es la siguiente:

	2019 euros	2018 euros
Terrenos y solares	10.157.191,20	9.471.714,87
Edificios construidos	13.804.901,79	12.168.066,64
Corrección valorativa	-2.115.135,27	-3.239.611,03
<b>Total</b>	<b>21.846.957,72</b>	<b>18.401.170,48</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 1.972.375,76 euros en 2019 y 2.127.140,65 euros en 2018.

También se encuentra incluido el terreno correspondiente a la promoción de El Rosón, por importe de 7.207.470,99 euros en 2019 y 2018.

Asimismo, se encuentran recogidos dentro de este apartado el terreno de El Bercial por importe de 3.069,38 euros en 2019 y 4.092,50 euros en 2018, el terreno de El Casar por importe de 14.693,04 euros en 2019 y 17.211,85 euros en 2018 y el terreno de Espartales por importe de 144,77 euros en 2019 y 146,67 euros en 2018.

Además, también se incluye el terreno de la UE-6 de El Rosón por importe de 959.437,26 euros en 2019 y 2018.

Por último, en el ejercicio 2018 se incorporó el terreno de la parcela S.1.1 de El Rosón por importe de 903.407,29 euros.

Dentro del apartado 'edificios construidos' se encuentra recogida 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 13.804.901,79 euros en 2019 y 12.168.066,64 euros en 2018.

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 €	
	2019	2018
Variación existencias promociones en curso y terminadas a 31 de diciembre por las existencias iniciales del ejercicio (Cuenta 710 Debe)	-2.221.846,36	-943.175,38
Menos:		
Variación de existencias promociones por las existencias finales del ejercicio (Cuenta 710 Haber)	4.775.446,38	2.221.846,30
<b>Saldo neto variación de existencias construcciones terminadas</b>	<b>2.553.600,02</b>	<b>1.278.670,98</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 2.556.600,11 euros en 2019 y 1.278.670,98 euros en 2018.

### Terrenos.

	Importe en €	
	2019	2018
Variación existencias promociones en curso y terminadas a 31 de diciembre por las existencias iniciales del ejercicio (Cuenta 610 Debe)	-9.640.524,96	0,00
Menos:		
Variación de existencias promociones por las existencias finales del ejercicio (Cuenta 610 Haber)	7.631.817,25	0,00
<b>Saldo neto variación de existencias terrenos</b>	<b>-2.008.707,71</b>	<b>0,00</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 2019 se ha dotado una corrección valorativa por importe de 12.305,21 euros; al mismo tiempo, se han revertido correcciones valorativas de ejercicios anteriores como consecuencia de las ventas realizadas por importe de 465.294,39 euros. También se han revertido correcciones valorativas como consecuencia de la actualización del valor razonable de determinados locales comerciales y plazas de garaje por importe de 928.422,53 euros.

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

La reversión de las provisiones se ha realizado teniendo en cuenta las características de los inmuebles, su comparación con otros elementos del inmovilizado que tienen las mismas condiciones de construcción, y cuyo precio se encuentra ajustado al mercado inmobiliario de Getafe, así como los precios que se ofrecen en el mercado para bienes inmuebles de iguales condiciones y situación en el municipio de Getafe.

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 5.1.1 junto con dos plazas de garaje por importe de 1.073.971,18 euros, en el mismo ámbito de El Rosón. 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 la cesión de diferentes bienes (dos locales comerciales y un terreno por importe de 1.071.378,75 euros) de la Sociedad al Ayuntamiento de Getafe que no resultaban esenciales para el cumplimiento de sus fines, dicha corporación cedía otros de interés para la Sociedad, entre los que se encontraba dicha cuota indivisa.

## **10. Situación fiscal.**

---

### **10.1 Saldos con administraciones públicas.**

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

	Ejercicio 2019	Ejercicio 2018
<b>Deudor</b>		
Hacienda Pública deudora	51,56	66.175,42
Hacienda Pública IVA soportado	7.690,86	406,90
<b>Total</b>	<b>7.742,42</b>	<b>66.582,32</b>
<b>Acreedor</b>		
Hacienda pública acreedora por conceptos fiscales	46.877,70	349.977,01
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	18.754,40	14.343,72
Hacienda Pública IVA repercutido		
<b>Total</b>	<b>65.576,69</b>	<b>364.320,73</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 2019 Expresado en euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	2.842,40		2.842,40
Impuesto sobre sociedades	7,12		7,12
Diferencias permanentes			0,00
Diferencias temporales			3,00
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>2.849,52</b>		<b>2.849,52</b>

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 temporales	Credito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporales	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:						
A operaciones continuadas	7,12				7,12	
A operaciones interrumpidas						
Imputación a patrimonio neto, de la cual:						

**Ejercicio 2018**  
Expresado en euros

	Cuota de pérdidas y ganancias	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	26.958,96	26.958,96
	Aumentos (A) Disminuciones (D)	
Impuesto sobre sociedades	67,32	67,32
Diferencias permanentes		0,00
Diferencias temporales		0,00
<b>Balance de cierre resultado fiscal</b>	<b>26.926,28</b>	<b>26.926,28</b>

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 de impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporales	Credito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporales	
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 y, con independencia de que la legislación fiscal es susceptible a interpretaciones. Los administradores 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.

### 10.3 Otros tributos.

El importe correspondiente a otros tributos en el ejercicio 2019 asciende a 145.580,42 euros y en el ejercicio 2018 ascendieron a 91.498,42 euros.

## 11. Ingresos y Gastos.

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	2019 euros	2018 euros
* 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	4.558.424,71	1.278.670,98
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	4.558.424,71	1.278.670,98
- nacionales	4.558.424,71	1.278.670,98
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales	175.606,04	138.126,69
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	166.518,26	123.377,36
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	9.087,78	14.754,33
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"	7.539,92	76.320,08
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 2019 y 2018 han sido originados como consecuencia de la regularización de partidas de ejercicios anteriores.

## 12. Provisiones y contingencias.

El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

### Ejercicio 2019 expresado en euros

Estado de movimientos de las provisiones	Otras provisiones	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	538.921,63	538.921,63
Aplicaciones	-343.909,70	-343.909,70
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	195.011,93	195.011,93

### Ejercicio 2018 expresado en euros

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

Asimismo, la Sociedad ha procedido en el ejercicio 2019 a aplicar parte de las provisiones dotadas en el ejercicio 2018 por importe de 343.909,70 euros (461.078,37 euros en 2018), como consecuencia de que se han cumplido las condiciones por las que se procedió a la dotación en el ejercicio 2018 y 2017.

El detalle de los importes provisionados es el siguiente:

- 22.740,22 euros 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).
- 32.271,71 euros (66.011,93 euros en 2018) 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.

- 140.000,00 euros correspondientes a las demandas que se van a interponer como consecuencia de las deficiencias en las promociones terminadas (140.000 euros de parcela B-7).

### **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 2019 y 2018 se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos a los socios	2019 euros	2018 euros
Que aparezcan 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	2019 euros	2018 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 irasadas 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 Espatales.

### **14. Operaciones con partes vinculadas.**

La Sociedad ha facturado al Ayuntamiento de Getafe en el ejercicio 2019 un importe de 28.079,18 euros.

En el ejercicio 2018 la Sociedad no recibió ningún importe del Ayuntamiento de Getafe

Durante el ejercicio 2019 y 2018, en relación con el artículo 32.2.b) de la Ley de Contratos del Sector Público, el cien por cien de las actividades de la Sociedad se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Ayuntamiento de Getafe ya sea en el momento fundacional, a través de su objeto social, ya sea por encargos puntuales.

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

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

Durante el presente ejercicio 2019 y 2018 los administradores 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 Sociedad. Asimismo, tampoco realizan por cuenta propia o ajena el mismo, análogo o complementario género de actividad al de la Sociedad.

El único cargo directivo que tiene la Sociedad es el de Gerencia, el cual percibe un salario anual bruto de 56.796,65 euros en 2019 y 56.796,65 euros en 2018, 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 2019

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo			
	Hombres	Mujeras	Total
Consejeros	8	5	13
Altos directivos (no consejeros)	1		1
Resto de personal de dirección de las empresas	-		1
Técnicos y profesionales	3	1	4
Empleados de tipo administrativo	1	4	5
Comerciales, vendedores y similares			0
Resto de personal cualificado			0
Trabajadores no cualificados			0
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>28</b>

## Ejercicio 2018

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categorías y sexo			
	Hombres	Mujeres	Total
Directivos	8	4	12
Alta dirección (no directivos)	1		1
Resto de personal de dirección de las empresas	1		1
Técnicos y profesionales	3	1	4
Empleados de tipo administrativo		6	6
Contratistas, vendedores y similares			0
Resto de personal no directivo			3
Empleados no cualificados			3
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>24</b>

### 15.2. Honorarios de los auditores

Los honorarios percibidos en el ejercicio 2019 por los auditores de cuentas anuales respecto a los honorarios por los servicios de auditoría financiera y de cumplimiento ascendieron a 7.495,00 euros (7.495 euros en 2018).

### 15.3. Aplicación de resultados

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

Base de reparto	Importe €	
	2019	2018
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	2.842,40	26.858,96
<b>Total</b>	<b>2.842,40</b>	<b>26.858,96</b>
<b>Aplicación</b>		
A reserva legal	784,24	
A reservas voluntarias	2.058,16	26.858,96

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

### 15.4. Información sobre el periodo 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:

	2019	2018
	Días	Días
Periodo 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 respecto a los pagos realizados por la Sociedad en el ejercicio 2019 y 2018.

#### **15.5. Hechos posteriores al cierre.**

Con fecha 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud elevó la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el brote del coronavirus (COVID-19) a pandemia internacional. La rápida propagación de la pandemia a nivel global ha supuesto una crisis sanitaria sin precedentes.

Para hacer frente a esta situación, entre otras medidas, el Gobierno de España ha procedido a la declaración del estado de alarma, mediante la publicación del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Asimismo, también se han aprobado una serie de medidas extraordinarias urgentes para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, mediante el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo y sucesivos.

La Sociedad se ha visto obligada a tomar medidas de adaptación, que podrían afectar a su actividad. En este sentido, y teniendo en cuenta que existe una incertidumbre manifiesta que podría afectar a múltiples factores, y al funcionamiento de la sociedad, no es posible hacer una valoración o estimación razonable de las consecuencias que dicha situación podría desencadenar en el entorno económico de la Sociedad.

Asimismo, no es posible prever la necesidad de las medidas que, en su caso, fueran necesarias tomar, que, además, podrán estar afectadas por distintas medidas gubernamentales, tanto a nivel nacional, regional como comunitario, para paliar los posibles daños ocasionados, lo que ponemos de manifiesto en la memoria.

Con independencia del hecho mencionado en los párrafos anteriores, no se conocen otros hechos acaecidos con posterioridad al cierre de las cuentas anuales que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

# **INFORME DE GESTIÓN**

## **PRINCIPALES ACTIVIDADES 2019**

## **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 2019.**

---

La EMSV de Getafe (también como EMSV) es una sociedad anónima cuya totalidad del capital social pertenece al Ayuntamiento de Getafe, comprendiendo su objeto social actividades de tipo urbanístico y edificatorio vinculadas a la política pública municipal en materia de vivienda.

El ejercicio 2019 siguió confirmando a la EMSV de Getafe como un referente principal en el municipio en materia de vivienda. En este periodo se dio continuidad a los programas de atención al público y colaboración ciudadana que ya se venían desarrollando desde años atrás y se continuó con la ejecución de otros proyectos singulares, especialmente, en materia edificatoria, de rehabilitación y eficiencia energética.

Todas esas tareas se han visto afectadas por el contexto económico y social. 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 y los procesos electorales habidos en 2019 también se han hecho sentir en el desarrollo de proyectos de rehabilitación.

La continuidad del alza de los precios de las viviendas (tanto para la compra como para el alquiler) durante 2019 volvió a suponer, como ya había ocurrido en el ejercicio anterior, un incremento notable en el número de atenciones a vecinas y vecinos de Getafe interesados no solo por la disponibilidad de viviendas de la EMSV, sino también por conocer con mayor detalle sus derechos y obligaciones. Así el Programa de Vivienda Joven vio aumentada su

labor de asesoramiento y de redacción de documentos, (contratos y otras comunicaciones), pero cayó la gestión completa de intermediación que con buen éxito se había llevado unos años antes.

Otro programa como el de Vivienda Abierta, sigue enfrentándose en inferioridad de condiciones al incremento de los precios de arrendamiento y al cada vez mayor número de empresas que ofrecen la gestión de arrendamientos con algún seguro de pago.

Por otro lado, si se vio incrementada la atención a colectivos usuarios de viviendas en los casos que se veían amenazados de desahucios o de incrementos desmesurados en los alquileres, también como consecuencia de ese aumento notable del valor de las viviendas.

Respecto a los proyectos de edificación de vivienda se produjeron novedades en 2019, especialmente, en el caso de las promociones de El Rosón en las parcelas 1.4 y 1.7.2. A principios de 2019 se pudieron reanudar las obras en la primera de ellas, después de la paralización que ocurrió en agosto de 2018 por la aparición de suelos contaminados y de proceder a la retirada selectiva y de los estudios y analíticas que concluyeron con la verificación de inexistencia de riesgos para los futuros ocupantes de las viviendas.

Las obras en las dos parcelas se volvieron a paralizar por la contratista el 1 de agosto de 2019, lo que culminó en la resolución del contrato de obras, pudiéndose recuperar la posesión de las mismas el 9 de septiembre siguiente, lo que dio paso a una nueva licitación de las obras a partir del estado en que se encontraban. El 16 de diciembre de 2019 culminó ese nuevo proceso con la firma de contrato de adjudicación para la realización de las obras de construcciones con la UTE ORTHEM – ABALA – FACTO, retomándose las labores de construcción el día 13 de enero de 2020.

La culminación de la adquisición de suelo en la parcela 5.1.1 de El Rosón va a permitir acometer en un futuro próximo un nuevo proyecto residencial y mejorar la cartera de inmuebles.

En materia de rehabilitación edificatoria y accesibilidad los retrasos en la formación de Gobiernos estatales y autonómicos afectaron a la puesta en marcha del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) para el ámbito discontinuo del barrio de Las Margaritas y de Fátima, en La Alhóndiga, dentro del Plan Estatal de Vivienda, puesto que no fue hasta diciembre de 2019 cuando se pudo firmar el Convenio de colaboración entre la Comunidad de Madrid y la EMSV de Getafe.

Pero lo anterior no ha sido óbice para que se potenciases las actividades de fomento de la rehabilitación y la eficiencia energética, celebrándose 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 mejorar el parque de viviendas.

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

Pero también 2019 ha supuesto un gran paso adelante en materia de rehabilitación y eficiencia energética. En enero de 2019 la EMSV Getafe impulsó la presentación de un proyecto municipal sobre pobreza energética al exigente programa europeo de Acciones Urbanas Innovadoras, convocatoria que se resolvió en agosto de este año con la elección del citado proyecto.

En cuanto al segmento de plazas de garaje y locales, como se esperaba, el año 2019 ha sido un ejercicio de consolidación, incrementándose el número de plazas de garaje alquiladas y continuando sus ventas, e igual sucedió con los locales.

La situación provocada por la crisis del COVID-19, en mayor o menor medida según los casos, ha afectado a los programas y proyectos de la EMSV como no podía ser de otra manera. El confinamiento de la población se ha hecho sentir en la atención al público y en las necesidades ciudadanas, habiéndose tenido que reforzar el asesoramiento jurídico con la creación de una Oficina de Información a arrendatarios afectados por la crisis del COVID-19. También las obras de edificación se han visto afectadas en su evolución, al igual que ha ocurrido con el ARRU de Las Margaritas y Fátima, La Alhóndiga, cuya convocatoria a día de hoy aún no se ha publicado por la Comunidad de Madrid. Otros proyectos, como el de la Pobreza Energética han continuado su tramitación aunque con las dificultades propias del cierre de oficinas públicas y de la crisis sanitaria. Se confía en que en el segundo semestre de 2020 pueda recuperarse con normalidad la atención al ciudadano y continuar con el desarrollo de programas y proyectos, sin que en estos momentos sea posible determinar el nivel de afectación.

## **2. Actuaciones en vivienda nueva.**

---

### **Promociones en marcha "El Rosón"**

En el ejercicio 2014 se comenzaron los primeros estudios y trabajos para la realización por EMSV de dos promociones de 60 y 87 viviendas VPPL, garajes y trasteros vinculados, de consumo energético casi nulo en las parcelas 1.4 y 1.7.2 del ámbito de Actuación "El Rosón".

En 2014 tras la firma de un Convenio con CENER se pudo adjudicar en 2015 el contrato de Consultoría y Asistencia Técnica que permitió la realización de los proyectos de edificación correspondientes.

Hay que destacar que en noviembre de 2016 se obtuvo un cambio en la calificación de viviendas para uno de los portales de la promoción de la parcela 1.7.2 para destinar las 26 viviendas de ese portal a régimen de arrendamiento, lo que suponía una importante inversión de más de cuatro millones de euros.

Después de obtenidas las licencias de obras de las dos promociones, en el cuarto trimestre de 2016 y en el segundo de 2017, respectivamente, fue posible iniciar los distintos procesos de contrataciones: obras, organismos de control técnico (O.C.T.), entidades de control de calidad (E.C.C.), seguros decenales, financiación (préstamos promotores), etc., procesos que finalizaron entre noviembre de 2017 y principios de 2018

Tras superar el abandono de interesados en la promoción como consecuencia de la crisis económica y conseguir la recuperación del número de interesados en la segunda mitad del año 2017, también se salvaron las dificultades para la obtención de los créditos hipotecarios al promotor para la financiación de estas obras, dadas las restricciones que tenían las entidades financieras y las prevalencias en la financiación de sus propias promociones. Igualmente, como ya se indicó con anterioridad, durante la ejecución de las obras se solucionaron los problemas de suelos contaminados que aparecieron en agosto de 2018 en la parcela 1.4, al dictarse el 18 de febrero de 2019 por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid la resolución que permitía la continuación de las obras.

Por último, el 13 de enero de 2020 pudieron continuarse las obras que habían quedado suspendidas en agosto de 2019 por el contratista, tras culminarse todo el proceso de resolución contractual, recuperación de la posesión de las obras, redacción de documentos técnicos y pliegos de contratación, proceso de licitación y adjudicación a la contratista UTE ORTHEM-ABALA-FACTO.

También como ya indicábamos antes, la crisis del COVID-19 ha afectado al ritmo de las obras, aunque en estos momentos no se puede determinar la repercusión exacta.

### **Promociones nuevas "El Rosón"**

Durante el ejercicio 2016 se iniciaron los estudios y negociaciones para la realización de una nueva promoción de viviendas en la parcela 5.1.1, del ámbito El Rosón. Esta parcela tenía como propietarios al Ayuntamiento de Getafe y a la Junta de Compensación de El Rosón en cuotas indivisas del 73.69 % y el 26,31% respectivamente.

A finales de 2018 se elevó a escritura pública un Convenio de Permuta por el que, a cambio de la cesión de diferentes bienes de la EMSV al Ayuntamiento, se cedía a la EMSV, entre otros, la cuota indivisa municipal.

La otra cuota indivisa de la parcela se pudo adquirir a la Junta de Compensación de El Rosón, con la firma de escritura pública de compraventa el veinte de mayo de 2019.

Una vez consolidada la propiedad de la parcela se han iniciado los primeros estudios y trabajos para llevar a cabo la promoción de viviendas en la citada parcela, estando también pendiente de una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de un sector colindante que permitiría ampliar edificabilidad de la parcela respecto a su estado actual con la agregación de una superficie que resulte de la cesión obligatoria al Ayuntamiento por el promotor de dicho sector contiguo.

### **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 2019 se ha



continuado atendiendo 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.

Entre los datos más significativos, hay que mencionar que en el ejercicio 2019 se ha llegado a un acuerdo extrajudicial con la Comunidad de Propietarios Avda. de la Paz nº 3 y 5 de la promoción El Bercial para dar cumplimiento a la sentencia nº 86/2018 y también se ha dado completo cumplimiento al acuerdo alcanzado en octubre de 2018 con la Comunidad de Propietarios de C/ Yelmo de Mambrino nº 1.

En las parcelas A-13 y A-14 de Buenavista, fruto de las gestiones realizadas por la EMSV, se ha conseguido que la contratista, con el seguimiento y control de la dirección facultativa realizase reparaciones sobre reclamaciones realizadas por la Comunidad de Propietarios, estando actualmente pendiente de la comprobación de la solución de todos los problemas reclamados por las Comunidades de Propietarios.

#### **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 para los arrendatarios 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 inició en el pasado ejercicio con la realización del sorteo de adjudicación.

Este último grupo de viviendas en alquiler se incorporó en 2018 al Programa de Ayudas al fomento de los parques de viviendas en alquiler del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 a través de 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.

El 16 de diciembre de 2019 se firmó el Convenio de Colaboración entre la Comunidad de Madrid (Consejería de Vivienda y Administración Local) y la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda por el que se determinan las condiciones de financiación, y en el que se establece la aportación por parte del Ministerio de Fomento de hasta 662.424,00 euros, para financiar los costes de construcción.

Como un intento más de encontrar y favorecer soluciones habitacionales para los vecinos de Getafe, a finales de marzo de 2019 se puso en marcha el nuevo programa "Vivienda Compartida", con el objetivo de ofrecer colaboración y ayudas al alquiler de habitaciones en viviendas particulares, aunque debido a los altos precios del mercado de alquiler de viviendas los resultados del programa no han sido hasta ahora relevantes.

## **5. 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, (ahora Agencia de Vivienda Social) y la Consejería de Vivienda y al que se añadió otra vivienda más propiedad del Ayuntamiento de Getafe. Durante 2019 ha seguido funcionando con una completa ocupación.

Como ya venía ocurriendo con anterioridad en el ejercicio pasado se prestó una atención especial para el correcto mantenimiento y estado de las viviendas, así como también para el control de los contratos vigentes, llevando a cabo, además, una intermediación muy activa para lograr una buena convivencia con el resto de los vecinos de las Comunidades de Propietarios donde se encuentran.

Desde el punto de vista de la gestión también se han seguido los contactos con la Agencia de Vivienda Social y la Delegación de Asuntos Sociales del Ayuntamiento de Getafe para buscar una mejora del programa y dar soluciones

a 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 inquilinos.

## **6. 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.

Durante 2019 la dispersión de la normativa sobre vivienda y los incrementos desmesurados en su precio han seguido siendo una nota que se repite de años atrás, siendo las causas de mantener un servicio integral de información al ciudadano en la materia.

La apertura de Oficinas sobre temas concretos ha sido una constante en la historia de la EMSV. Desde hace unos años se han ido creando diferentes Oficinas de información sobre ayudas en materia de alquiler que se promovían desde el Estado y la Comunidad de Madrid, sobre información de cláusulas hipotecarias abusivas, etc. La EMSV ha ido adaptando estas oficinas a las necesidades concretas de los vecinos en cada momento.

En 2019 ha repuntado la petición de información y asesoramiento a colectivos de afectados en relación con promociones de protección oficial cuyos contratos de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra estaban finalizando o se sacaban a subasta por impago por el promotor. Destacan por su especial relevancia y por las labores realizadas las promociones de Bigeco en la parcela A-13 de Los Molinos y la promoción de Nescam en la parcela B-12 de Buenavista

Pero no solo esa labor de información y asesoramiento al ciudadano se ha mantenido en 2019, 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. ).

## 7. Bolsa de vivienda joven de alquiler.

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 como tal desde el 12 de febrero de 2001, aunque ya anteriormente había funcionado bajo otra denominación. 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 fue un programa creado por 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 multirriesgo de la vivienda. Una vez

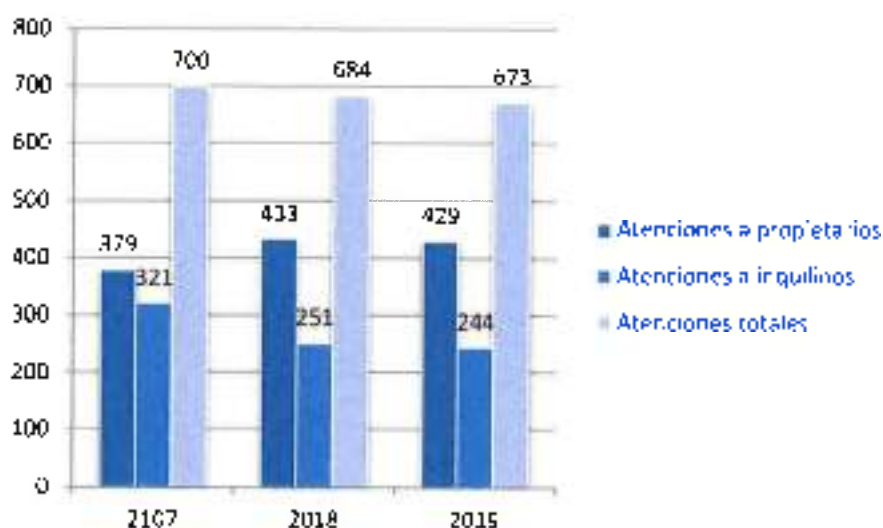
cancelado el programa por la Comunidad de Madrid allá por 2012 se siguió realizando el mismo desde la EMSV, si bien no se podían facilitar a los propietarios los seguros mencionados anteriormente, pero se mantenía la función de búsqueda de inquilinos solventes, intermediación y asesoramiento durante todo el periodo de vigencia del contrato lo que ha ayudado a resolver no

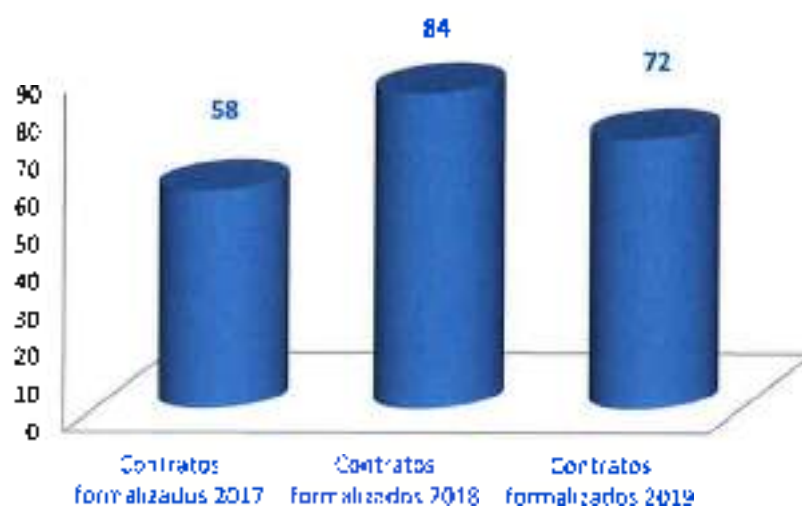


pocas cuestiones derivadas de la aplicación de los contratos de arrendamiento.

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 nuevos 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 2019 se ha consolidado el cambio de orientación del programa hacia el asesoramiento y ayuda en la preparación de contratos de arrendamiento y las obligaciones derivadas de los mismos: depósito de fianza, obligaciones de las partes de mantenimiento del estado de la vivienda, etc... atendándose en este ejercicio un número similar al del ejercicio pasado, y formalizándose hasta 72 contratos de alquiler con una rebaja media en la renta respecto al precio de mercado de más del 20 %.





## 8. 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 deben 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 de parte 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 siguió siendo durante 2019 un claro obstáculo para el crecimiento de este programa.

A pesar de ello, durante el pasado ejercicio se contactó con veintinueve propietarios, fruto de ello fue la cesión de dos nuevas viviendas, y otra más a principios 2020 que pudieron ser arrendadas, teniendo en estos momentos 7 viviendas arrendadas en este programa. A principios de 2020 también se obtuvo la cesión de otras 2 viviendas más, cuyos contactos se habían iniciado en 2019, estando en trámite de arrendamiento, si bien el proceso de adjudicación ha quedado paralizado a causa de la crisis sanitaria provocada por el virus COVID19.

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

---

Desde el Departamento de Rehabilitación y Eficiencia Energética y más concretamente desde su Cartera de Servicios se vienen prestando unos servicios públicos relacionados con todo lo concerniente a la Rehabilitación y Eficiencia Energética.

Desde la puesta en marcha de la EMSV de Getafe uno de los servicios que se ha prestado y hecho más hincapié es el de la Rehabilitación de Edificios de nuestros barrios, colaborando con diferentes administraciones como la Comunidad de Madrid, IDAE, o el Ayuntamiento de Getafe siendo este Departamento de Rehabilitación y Eficiencia Energética la herramienta para que el ciudadano pueda acceder a las diferentes subvenciones que le correspondiese.

El nivel de conocimiento de la problemática de las Comunidades de Propietarios de nuestra ciudad a través de los propios vecinos o de los administradores de fincas nos hace ser un referente como Empresa Pública.

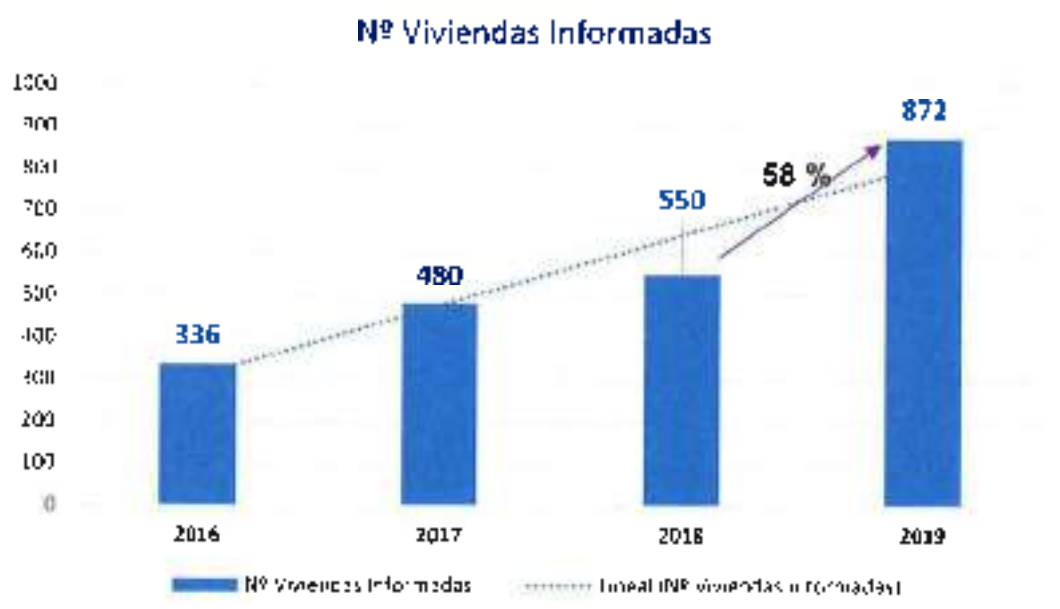


Durante el año 2019 se ha seguido trabajando en la información sobre la Inspección Técnica de Edificios, (ITE), sobre las mejoras de accesibilidad y eficiencia energética y sobre el novedoso Informe de Evaluación de Edificios (que comprende ITE, accesibilidad y certificado de eficiencia energética), necesario para acceder a cualquier subvención pública.



En 2019 se han atendido más de 185 solicitudes de información, tanto presenciales como telefónicas, se ha acudido a 28 reuniones de Comunidades de Propietarios que en su conjunto agrupaban a unas 672 viviendas y se ha asistido a 2 reuniones en Centros Cívicos con la presencia de más de 200 vecinos. En

todos estos apartados se han incrementado notablemente las atenciones llegándose a un 58 % de aumento en número de viviendas informadas con respecto al año anterior:



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, la rehabilitación y la eficiencia energética

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.

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 2019 por la EMSV al Ayuntamiento de Getafe en la tramitación y gestión de los expedientes de solicitud de subvenciones municipales para instalación de ascensores. El plazo de presentación de solicitudes comenzó el 7 de mayo de 2019. Se tramitaron un total de 16 expedientes de solicitudes de subvenciones de comunidades de propietarios que concluyeron con un informe positivo para 14 de ellas.

La rehabilitación de barrios ha sido uno de los temas principales para la EMSV en 2019. Fruto del trabajo realizado durante el año 2018 fue la Declaración de ARRU de los Barrios de Margaritas y Fátima (Alhóndiga) mediante Orden de 31 de octubre de 2018, de la Consejería de Transportes, Vivienda e

Infraestructuras, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, que se plasmó en el Acuerdo de la Comisión Bilateral de la misma fecha suscrito entre el Ministerio de Fomento, la citada Consejería de la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Getafe y que se culminó con la firma el 16 de diciembre de 2019 del Convenio de Colaboración entre la Comunidad de Madrid y la EMSV 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 2.571.521 €, de los cuales 1.999.521 € los aporta el Ministerio de Fomento 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 8 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 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.

La participación en actos y encuentros de la Asociación de Promotores Públicos, AVS, también ha sido una constante durante 2019, pudiéndose destacar la asistencia a:

- Jornada del Grupo de Trabajo de Rehabilitación y Eficiencia Energética de AVS celebrada en Madrid en el mes de Julio.
- Jornadas: "Intervención Social desde los Parques Públicos de Vivienda en Alquiler" celebradas en Sevilla el 20 y 21 de noviembre.

En enero de 2019, en ese afán innovador y modernizador, la EMSV Getafe dio un gran paso impulsando la presentación por el Ayuntamiento de Getafe de un proyecto sobre pobreza energética a la 4ª convocatoria de la Unión Europea sobre Acciones Urbanas Innovadoras, que se resolvió en agosto de 2019, resultando seleccionado dicho proyecto.

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 aquellos 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 supera los 6 millones de euros y los 3 años de duración, e implica una subvención del 80%.

Para la realización del citado proyecto, además del Ayuntamiento de Getafe y la EMSV se cuenta 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), Albus, Ecologistas en Acción, ECO o Triodos Bank y agentes locales como la Asociación Murialdo o YMCA.

Por último, destacar que la EMSV estuvo presente en la Cumbre Mundial sobre el Cambio Climático celebrada el pasado mes de diciembre en la ciudad de Madrid presentando el proyecto MI COLE NO ES UN INFIERNO, muy

novedoso en materia de aprovechamiento de energías renovables y que fue acogido con un notable éxito.

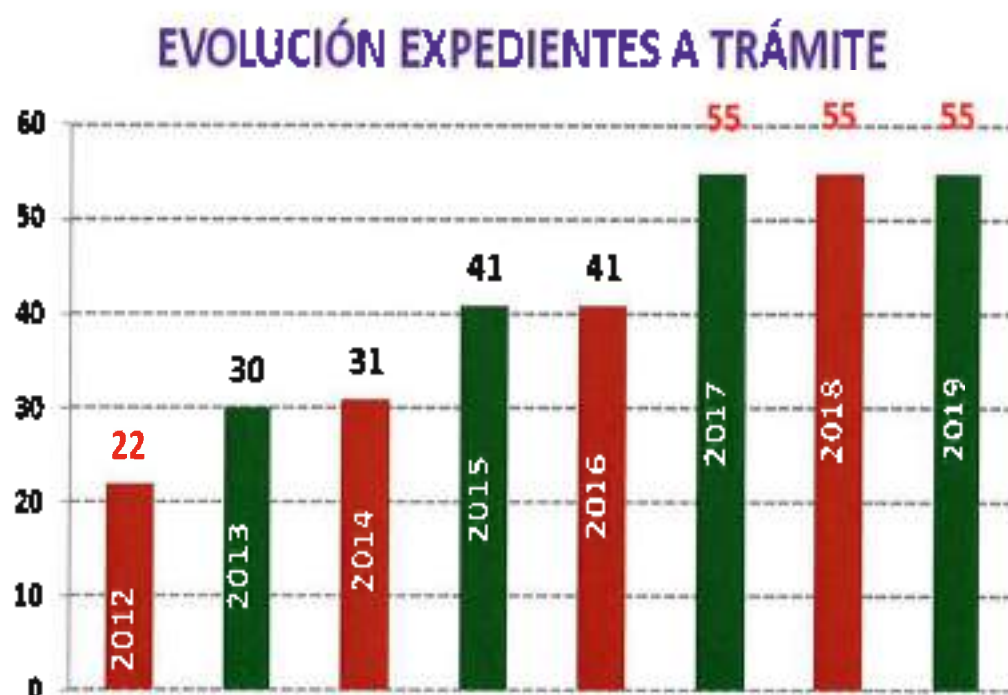
#### **10. Ayudas a Mayores para mejorar la accesibilidad de sus viviendas**

---

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 de expedientes tramitados que en 2018, resultando un total de expedientes tramitados desde 2012 de 330.

Para 2020 se espera que el número de expedientes tramitados sea superior, ya que la tendencia es al alza.



## **11. Aparcamientos y locales comerciales para Getafe.**

Los 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.

Los datos de 2019 nos han confirmado la solidez tanto del mercado de plazas de garaje como de locales comerciales, confirmándose las tendencias de los años anteriores. Los primeros meses de 2020 también han mostrado esa continuidad, ratificándose al final del primer trimestre a pesar de la crisis del COVID-19.

### **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.

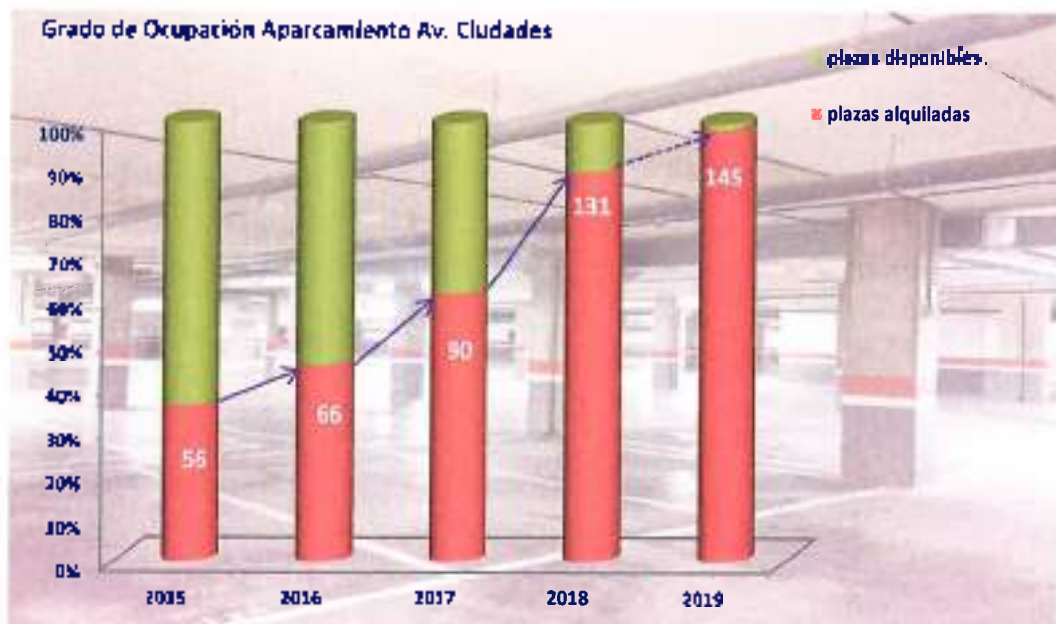


La propiedad de las plazas de garaje se reparte entre la EMSV (147) y la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, anteriormente IVIMA (68).

Su comercialización se inició en diciembre del 2014.

Este aparcamiento de la Avda. de las Ciudades es un claro ejemplo de servicio público.

En 2019 la evolución de este aparcamiento siguió siendo positiva, hasta llegar prácticamente a completarse la totalidad de las plazas propiedad de la EMSV, llegando a tener lista de espera en la actualidad.



A finales de 2019 el volumen de contratación fue de 64.710 €.

A este incremento de la ocupación han contribuido indudablemente una contención en los precios del alquiler y las constantes labores de comercialización realizadas

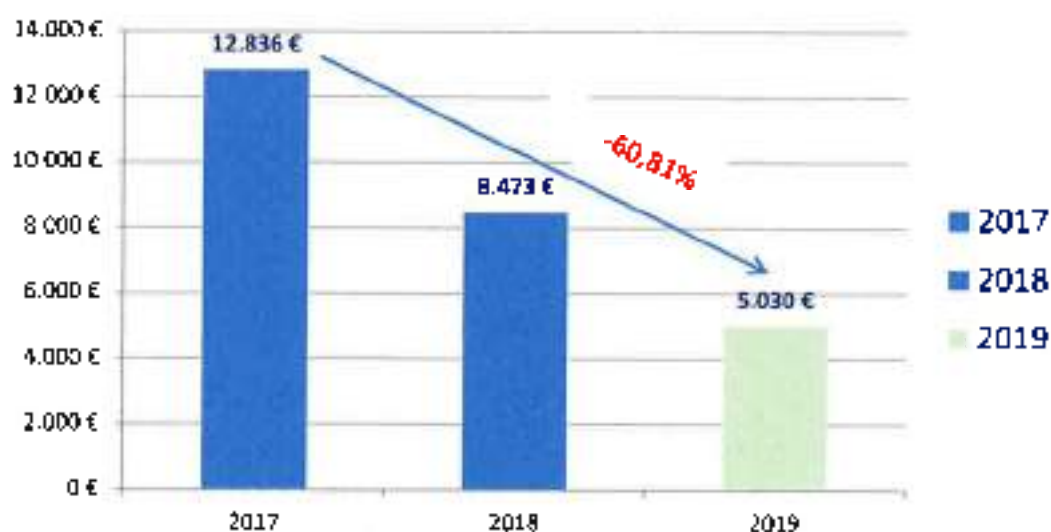


En el ámbito de la mejora energética, las mejoras realizadas en 2018 se han vuelto a mostrar positivas en 2019. También en 2019 se consiguió un importante ahorro en el consumo energético a pesar del mayor grado de ocupación del aparcamiento

El gasto en consumo eléctrico durante 2019 fue de 5.030 €

Todo ello ha contribuido a una reducción importante de los gastos ordinarios con respecto al año anterior.

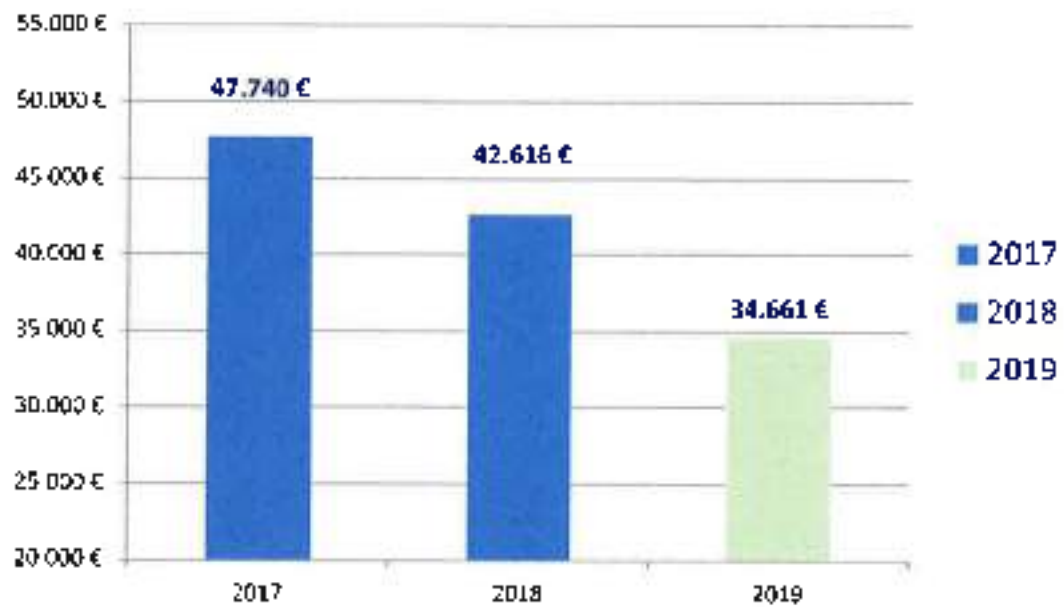
#### Consumo Eléctrico 2017-2019 Aparcamiento Av. Ciudades



También en 2019, se dio continuidad a la participación en los gastos de mantenimiento del otro propletano del garaje (la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid), lo que ayudó a la mejora de la cuenta de gestión de este activo.



### Gastos Ordinarios 2017-2019 Aparcamiento 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 105 plazas que la EMSV de Gelafe, tenía en las diferentes promociones (Avda. de la Paz 3 y 5; Avda. Juan de Borbón 5; Avda. de Teresa de Calcuta 8 y Plaza de Lavadero nº 2).

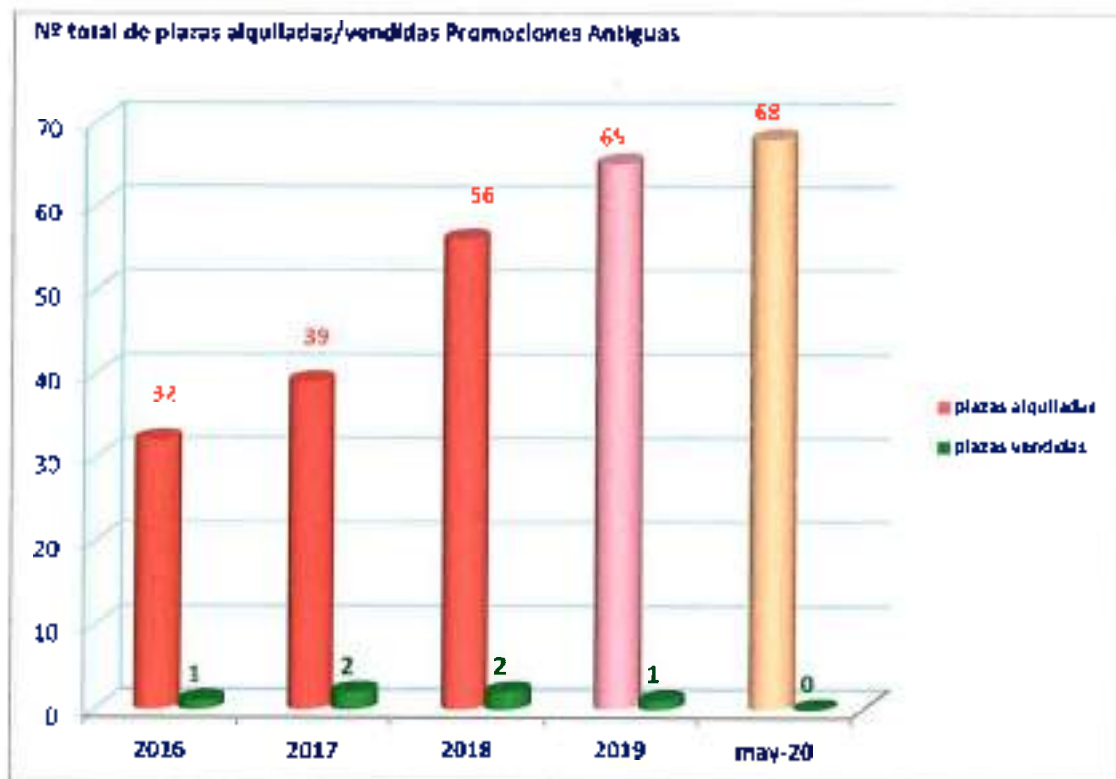
Nuevamente los objetivos de 2019 en relación con estas plazas de garaje eran atender a una necesidad de la ciudadanía y compaginarlo con la lógica necesidad de desinversión en zonas ya consolidadas de nuestra ciudad

Al finalizar 2019 estaban alquiladas 65 plazas, lo que supone un 62 % de ocupación del total de las plazas en propiedad. Se trata de un incremento notable respecto a los datos del año 2018.

Los ingresos generados en 2019 por las plazas alquiladas han sido de 21.762 €.

Por los datos de que disponemos a finales de 2019 y principios de 2020 se puede adelantar que el ntmo de ocupaciones podrá consolidarse puesto que sigue creciendo, llegando hasta un total de 68 plazas.

En 2019 se ha vendido una plaza de aparcamiento en la Promoción de la Plaza de El Lavadero por un importe de 14.640 € impuestos incluidos.



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 cuatro últimos años se han vendido 84 plazas (48 en 2016, 12 en 2017, 12 en 2018 y 12 en 2019) alcanzándose a 31 de diciembre de 2019 el número de 208 plazas alquiladas de las 767 disponibles, lo que supone un 27 %.

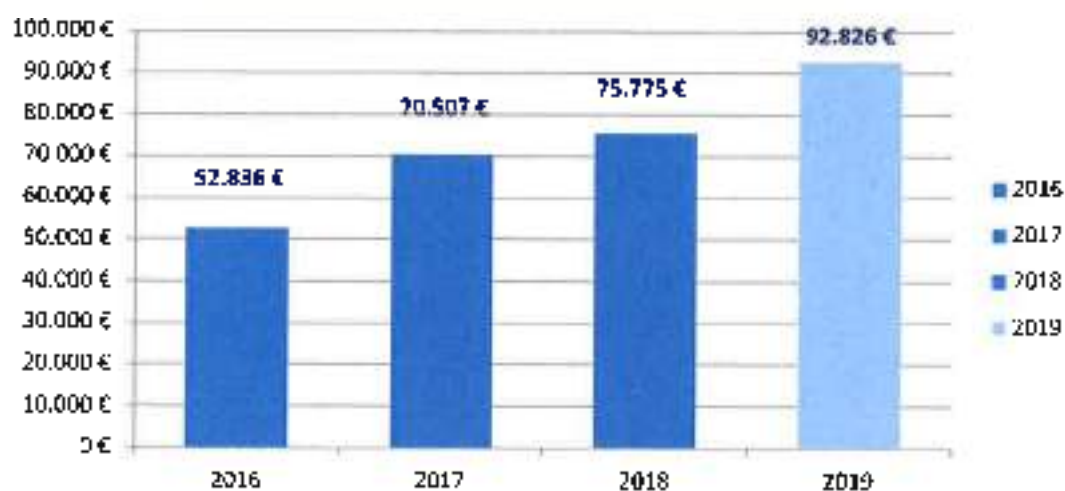
El arrendamiento de plazas de garaje también vio un incremento durante 2019, especialmente en cuanto a las rentas por el aumento de precio que tuvo lugar.

Se debe destacar que durante 2019 este ejercicio se siguió trabajando para evitar la ocupación no autorizada de las plazas libres, realizándose diferentes campañas de control, algunas de ellas en colaboración con la Policía Municipal de Getafe además de colocación de barreras.

**Nº total de plazas alquiladas/vendidas LOS MOLINOS-BUENAVISTA**



**Volumen de Contratacion Plazas Los Molinos-Buenavista**



En estos primeros meses de 2020 la tendencia moderada al alza se ha seguido produciendo sin que se hayan visto efectos negativos por la crisis del COVID-19.

En su conjunto el total de promociones de plazas en alquiler suponen un nivel de contratación a 31 de diciembre de 2019 de 168.246 €, lo que supone un incremento respecto de 2018 de un 9,09%.



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.



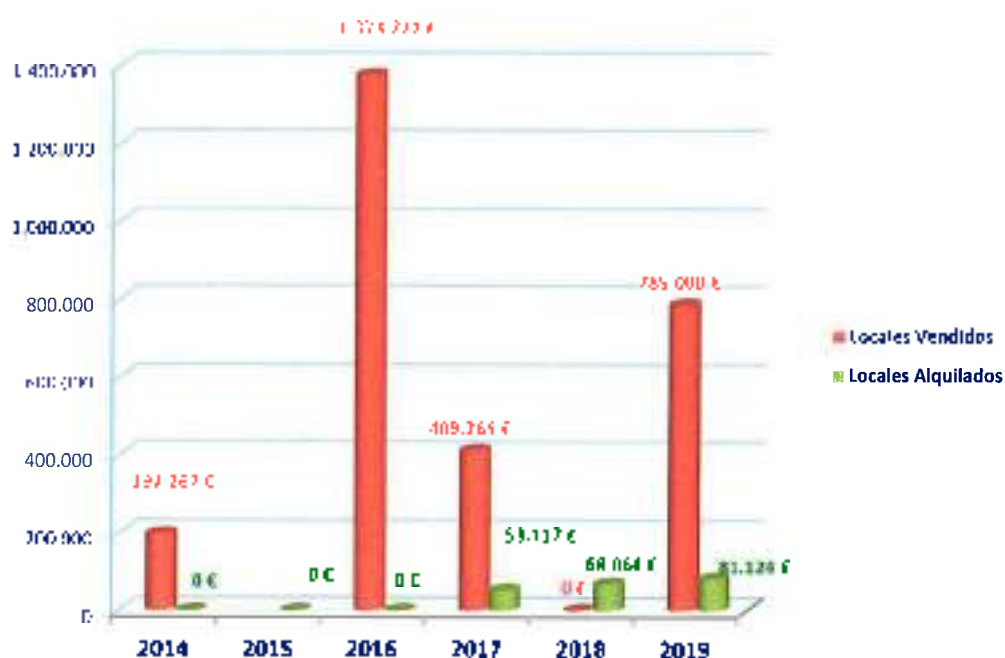
En la actualidad la EMSV tiene 14 locales, de los cuales 8 se encuentran en Los Molinos y 6 en Buenavista.

El ejercicio se cerró en 2019 con un volumen de contratación por alquiler de locales (7 locales) de 83.043 €. En la actualidad se están alquilados 4 locales en Los Molinos y 4 locales en Buenavista, lo que supone un volumen actual de contratación anual para 2020 de 96.367 €.

Durante 2019 se vendieron 3 locales (2 locales en Buenavista y 1 en Los Molinos) por un importe total de 785.000 €.

En 2020 se prevé que el aplazamiento de rentas provocado por el COVID-19 afecte a alguno de los locales, sin que en estos momentos podamos concretar más datos.

### Ingresos generados



## 12. GESTION DE PROCESOS

En 2019, se ha continuado utilizando las distintas herramientas utilizadas en 2018 como la Plataforma de Contratación del Sector Público para llevar a cabo diversas licitaciones de la empresa, cumpliendo con la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público. También se sigue utilizando el CRM implantado en 2017, y a finales de año, se ha comenzado a trabajar con un gestor de expedientes "Gestiona". La página web se ha seguido actualizando permanentemente y las

Redes sociales han permitido mantener informados en todo momento a los usuarios.

a. Ampliación funcionalidades CRM

En junio de 2019 se ha ampliado y mejorado la gestión de la empresa con la herramienta WolfCRM cumpliendo en gran medida con los objetivos que se tenían. Incluso se han ampliado funcionalidades que no se tenían planeadas según necesidades surgidas en las tareas cotidianas de la empresa, como son: emisión de remesas de los distintos activos de la empresa en arrendamiento, evolución de arrendamiento de inmuebles, etc.

b. Gestiona

A finales de 2019 se implantó esta herramienta con el objetivo de mejorar la gestión de expedientes de contratación de la empresa, facilitando la tramitación electrónica de los documentos, conexión interdepartamental, Registro electrónico y conexión con las distintas Administraciones Públicas.

c. Tecnologías de la información

Página web:

Debido al gran número de visitantes que tiene nuestra web, se debe tener actualizada en todo momento. A modo de comparativa, los datos en los 3 últimos años son:

AÑO	VISITAS	USUARIOS	USUARIOS NUEVOS	USUARIOS CON VARIOS ACCESOS
2017	113.914	19.306	51,40%	48,60%
2018	349.795	178.402	80,70%	10,30%
2019	246.558	35.661	51,40%	48,60%



#### Tramitación online:

Cada vez, se va usando más el envío de solicitudes a través de la página web de tal forma que se le facilita al usuario a enviar su solicitud en cualquier momento, evitando el que se tenga que desplazar a las oficinas en un horario en el que no tiene disponibilidad.

Así mismo, a través de la herramienta Gestiona, el usuario puede registrar sus documentos sin tener que desplazarse a las oficinas.

#### d. 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; en 2018 aumentaron en casi 100 visitas más haciendo un total de 399 visitas; y en 2019 volvió a haber un crecimiento de más de 100 visitas, lo que supuso un total de 543 visitas en el periodo.

#### e. Redes Sociales:

Ante la necesidad de mantener a los usuarios y usuarias al día de la actividad de la empresa, administramos una página de Facebook y un perfil de Twitter. Comparando 2018 y 2019 se espera que para 2020 los seguidores de nuestras redes sociales sigan incrementándose

#### f. Nueva Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público: y la Plataforma de Contratación del Estado

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. En el 2019, se ha explotado más ésta herramienta para seguir cumpliendo con dicha ley

### **13. 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, Contawin, Rehabilitación de Edificios, 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 LAS PRESENTES CUENTAS ANUALES ABREVIADAS Y EL INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y CONTIENEN LA PORTADA Y 74 HOJAS NUMERADAS INCLUIDA ÉSTA.

En Getafe a 08 de septiembre de 2020

D. Ángel Muñoz González

SOLR VIM ANGL  
MUNOZ IR  
48178103H

Firmado digitalmente por  
ANGEL MUÑOZ GONZALEZ  
Fecha: 2020.09.08 11:54:00 +0200

D. Jorge Juan Rodríguez Conejo

JORGE JUAN  
RODRIGUEZ CONEJO  
- 52979164K

Firmado digitalmente por JORGE  
JUAN RODRIGUEZ CONEJO  
Fecha: 2020.09.08 11:54:00 +0200

D. Herminio Vico Algaba

01916555B  
HERMINIO VICO  
(R: P2806500A)

Firmado digitalmente por  
HERMINIO VICO ALGABA  
Fecha: 2020.09.08 11:54:00 +0200

D<sup>a</sup>. Elisabeth Melo Suárez

ELISABETH MELO SUAREZ  
04420589M  
Fecha: 2020.09.08 11:54:00 +0200

D. Francisco Javier Santos Gómez

FRANCISCO JAVIER SANTOS  
GOMEZ - 52906797H

Firmado digitalmente por  
FRANCISCO JAVIER SANTOS GOMEZ  
Fecha: 2020.09.08 11:54:00 +0200

D<sup>a</sup>. Ángeles García Rodríguez

MARIA DE LOS  
ANGELES GARCIA  
RODRIGUEZ -  
02632184H

Firmado digitalmente por MARIA  
DE LOS ANGELES GARCIA  
RODRIGUEZ  
Fecha: 2020.09.08 11:54:00 +0200

D<sup>a</sup>. Gema Cáceres Martín

GEMA CACERES  
MARTIN -  
52973407S

Firmado digitalmente por  
GEMA CACERES  
MARTIN  
Fecha: 2020.09.08 11:54:00 +0200

D. Fernando Lázaro Soler



D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> África Sánchez Marín



D. Antonio Soubrie Gutiérrez



D<sup>a</sup>. Ana Isabel Calcerrada  
Torrente



D. José Manuel Fernández  
Testa



GARRIDO SANFRUTOS  
JOSÉ MARIA - 52972757D

Firmado digitalmente por  
GARRIDO SANFRUTOS JORGE  
Fecha: 2020.09.08 11:54:00 +0200

D. Jesús Pérez Gómez

PEREZ  
GOMEZ JESUS  
- 05361279W

Firmado digitalmente por  
PEREZ GOMEZ  
Fecha: 2020.09.08  
09:53:02 +0200

D. José María Garrido Sanfrutos