

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

**Cuentas anuales abreviadas e Informe de Gestión  
Ejercicio 2021**

---

**BALANCE ABREVIADO**

---

**BALANCE DEL EJERCICIO 2021**  
Expresado en euros

ACTIVO	Notas de la memoria	2021	2020*
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>12.347.182,49</b>	<b>8.329.631,09</b>
I. Inmovilizado intangible	5	15.175,21	8.567,94
II. Inmovilizado material	4	42.552,56	48.139,87
III. Inversiones inmobiliarias	6	12.273.416,97	8.256.885,53
V. Inversiones financieras a largo plazo	8	16.037,75	16.037,75
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>21.984.448,35</b>	<b>32.413.563,63</b>
II. Existencias	10	11.974.916,54	30.224.774,59
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	1.398.912,15	1.490.219,31
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		242.220,93	197.184,88
3. Otros deudores		1.156.691,22	1.293.034,43
V. Inversiones financieras a corto plazo	8	15.641,83	73.647,47
VI. Gastos anticipados		7.840,38	
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		8.587.137,45	624.922,26
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>34.331.630,84</b>	<b>40.743.194,72</b>

\* Datos re-expresados ver nota 2.7

**BALANCE DEL EJERCICIO 2021**

Expresado en euros

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	2021	2020*
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>17.407.212,11</b>	<b>17.403.130,92</b>
A.1) Fondos propios	11	17.375.358,15	17.371.276,96
I. Capital social		1.446.425,99	1.446.425,99
1. Capital escriturado		1.446.425,99	1.446.425,99
III. Reservas		15.925.415,31	16.199.787,67
IV. Resultado del ejercicio	17.2	3.516,85	-274.936,70
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	15	31.853,96	31.853,96
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.907.539,92</b>	<b>7.438.851,44</b>
I. Provisiones a largo plazo	15	674.638,20	444.926,20
II. Deudas a largo plazo	9	8.232.901,72	6.993.925,24
1. Deudas con entidades de crédito		6.622.990,55	4.974.172,61
3. Otros pasivos financieros		1.609.911,17	2.019.752,63
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>8.016.878,81</b>	<b>15.901.212,36</b>
III. Deudas a corto plazo	9	5.595.824,22	10.044.966,52
1. Deudas con entidades de crédito		4.851.115,54	9.362.273,03
3. Otros pasivos financieros		744.708,68	682.693,49
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	2.421.054,59	5.856.245,84
1. Proveedores		849.565,73	2.750.304,27
2. Otros acreedores		1.571.488,86	3.105.941,57
		<b>34.331.630,84</b>	<b>40.743.194,72</b>

\* Datos re-expresados ver nota 2.7

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021  
Expresado en euros

	Notas de la memoria	2021	2020*
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios.		19.230.278,81	553.611,40
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		-12.655.632,96	6.331.993,52
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.		4.340.867,39	853.559,21
4. Aprovisionamientos.	14	-10.260.131,08	-9.020.894,91
5. Otros ingresos de explotación.		1.584.841,46	1.299.206,93
6. Gastos de personal.	14	943.802,63	808.864,07
7. Otros gastos de explotación.		-863.671,46	-695.616,15
8. Amortización del Inmovilizado.	4, 5 y 6	-178.034,61	-171.117,40
9. Imputación de subvenciones de Inmovilizado no financiero y otras.			
10. Excesos de provisiones.	15	35.288,00	
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado.	6	4.731,67	3.146,39
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio.			
13. Otros resultados.	14	-38.141,85	-272.509,04
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>266.592,74</b>	<b>-127.490,12</b>
14. Ingresos financieros.			
15. Gastos financieros.		-253.075,89	-147.446,58
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-253.075,89</b>	<b>-147.446,58</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>3.516,85</b>	<b>-274.936,70</b>
17. Impuesto sobre beneficios.	12		
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>16</b>	<b>3.516,85</b>	<b>-274.936,70</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>			
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>3.516,85</b>	<b>-274.936,70</b>

\* Datos re-expresados ver notas 2.6 y 2.7

Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2021

Contenido

1. Actividad de la empresa.....	9
2. Bases de presentación de las cuentas anuales.....	9
2.1. <i>Imagen fiel.</i> .....	9
2.2. <i>Principios contables no obligatorios aplicados.</i> .....	10
2.3. <i>Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.</i> .....	10
2.4. <i>Comparación de la información.</i> .....	11
2.5. <i>Elementos recogidos en varias partidas.</i> .....	11
2.6. <i>Cambios en criterios contables.</i> .....	11
2.7. <i>Corrección de errores.</i> .....	11
2.8. <i>Importancia relativa.</i> .....	13
2.9. <i>Efectos de la primera aplicación de la modificación del PGC 2021.</i> .....	13
3. Normas de registro y valoración.....	13
3.1. <i>Inmovilizado intangible.</i> .....	13
3.2. <i>Inmovilizado material.</i> .....	14
3.3. <i>Inversiones inmobiliarias.</i> .....	16
3.4. <i>Permutas.</i> .....	17
3.5. <i>Activos y pasivos financieros.</i> .....	17
3.6. <i>Existencias.</i> .....	23
3.7. <i>Impuesto sobre beneficios.</i> .....	23
3.8. <i>Ingresos y gastos.</i> .....	24
3.9. <i>Provisiones y contingencias.</i> .....	27
3.10. <i>Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal.</i> .....	28
3.11. <i>Subvenciones, donaciones y legados.</i> .....	28
3.12. <i>Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas.</i> .....	28
4. Inmovilizado material.....	29
5. Inmovilizado intangible.....	30
6. Inversiones inmobiliarias.....	31
7. Arrendamientos y otras operaciones de naturaleza similar.....	33
8. Activos financieros.....	33
8.1 <i>Activos financieros no corrientes.</i> .....	33
8.2 <i>Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito.</i> .....	35
e) <i>Otra información.</i> .....	36
9. Pasivos financieros.....	36
10. Existencias.....	40
11. Fondos propios.....	41
12. Situación fiscal.....	41
12.1 <i>Saldos con administraciones públicas.</i> .....	41
12.2 <i>Impuesto sobre beneficios.</i> .....	42
12.3 <i>Otros tributos.</i> .....	44
13. Operaciones con partes vinculadas.....	44
13. Ingresos y Gastos.....	45
14. Provisiones y contingencias.....	45
15. Subvenciones, donaciones y legados.....	46

16. Otra información.....	48
16.1. Información relativa a la plantilla.....	48
16.2. Aplicación de resultados.....	49
16.3. Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.....	49
16.4. Hechos posteriores.....	49

## Memoria Abreviada del Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2021

### 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:

- Código de comercio y la restante legislación mercantil.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2021 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 2021 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 29 de junio de 2021.

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.

## 2.2. 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.

## 2.3. 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 2021 bajo el principio de empresa en funcionamiento. 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

## 2.4. 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 2021, las correspondientes al ejercicio anterior.

## 2.5. Elementos recogidos en varias partidas.

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

## 2.6. Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2021 la entidad comienza a aplicar la "Resolución de 10 de febrero de 2021, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios." Mediante la cual todos sus ingresos derivados por alquiler, al ser una actividad ordinaria de la empresa se deben reclasificar al importe neto de la cifra de negocio:

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2020 "cifras re-expresadas"	Ajuste	2020
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios.	553.611,40	512.611,40	41.000
5. Otros ingresos de explotación.	1.299.206,93	-512.611,40	1.811.818,33
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-127.409,12</b>		<b>152.424,15</b>

## 2.7. Corrección de errores.

Se detalla a continuación los ajustes por corrección de errores realizados en el ejercicio:

1) Se ha aumentado el activo corriente en 320.000 euros por un derecho de cobro de una subvención frente al Ayuntamiento de Getafe que no se había recogido en el ejercicio 2020. De igual manera por el mismo importe se aumentan las Deudas Transformables del pasivo corriente del balance.

ACTIVO	2020 "cifras re-expresadas"	Ajuste	2020

<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>32.413.563,63</b>	<b>320.000,00</b>	<b>32.093.563,63</b>
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	1.490.219,31	320.000,00	1.170.219,31
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	197.184,88		197.184,88
3. Otros deudores	1.293.034,43	320.000,00	973.034,43
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>40.743.194,72</b>	<b>320.000,00</b>	<b>40.423.194,72</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2020 "cifras re-expresadas"	Ajuste	2020
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.158.937,17</b>	<b>320.000,00</b>	<b>6.838.937,17</b>
II. Deudas a largo plazo	6.993.925,24	320.000,00	6.673.925,24
1. Deudas con entidades de crédito	4.974.172,61		4.974.172,61
3. Otros pasivos financieros	2.019.752,63	320.000,00	1.699.752,63
<b>TOTAL PN + PASIVO</b>	<b>40.743.194,72</b>	<b>320.000,00</b>	<b>40.423.194,72</b>

2) Se han disminuido las reservas como consecuencia del defecto de una provisión correspondiente a ejercicios anteriores en uno de los procedimientos en los que se encuentra incurso la sociedad, el importe asciende a 279.914,27 euros.

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2020 "cifras re-expresadas"	Ajuste	2020
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>17.403.130,92</b>	<b>-279.914,27</b>	<b>17.683.045,19</b>
A.1) Fondos propios	17.731.276,96		17.651.191,23
I. Capital escriturado	1.446.425,99		1.446.425,99
1. Capital escriturado	1.446.425,99		1.446.425,99
III. Reservas	16.199.787,67		16.199.787,67
IV. Resultado del ejercicio	-274.936,70	-279.914,27	4.977,57
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	31.853,96		31.853,96
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>7.438.851,44</b>	<b>599.914,27</b>	<b>6.838.937,17</b>
I. Provisiones a largo plazo	444.926,20	279.914,27	165.011,93
II. Deudas a largo plazo	6.993.925,24	320.000,00	6.673.925,24
1. Deudas con entidades de crédito	4.974.172,61		4.974.172,61
3. Otros pasivos financieros	2.019.752,63	320.000,00	1.699.752,63
<b>TOTAL PN + PASIVO</b>	<b>40.743.194,72</b>	<b>320.000,00</b>	<b>40.423.194,72</b>

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	2020 "cifras re-expresadas"	Ajuste	2020
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
13. Otros resultados	-272.509,44	279.914,27	7.405,23
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>-127.490,12</b>	<b>279.914,27</b>	<b>152.424,15</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-274.936,70</b>	<b>279.914,27</b>	<b>4.977,57</b>

## 2.8. 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 2021.

## 2.9. Efectos de la primera aplicación de la modificación del PGC 2021.

Durante el ejercicio anual 2021 han entrado en vigor nuevas normas contables que han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales, y que no han supuesto un cambio de políticas contables para la Sociedad.

Estas nuevas normas siguen lo establecido en según la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre; y las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre, en el que se establece que la empresa deberá incorporar información sobre la primera aplicación de los cambios introducidos en las Norma de Registro y Valoración 9ª sobre Instrumentos Financieros y Coberturas Contables, así como en la Norma de Registro y Valoración 14ª sobre Ingresos por ventas y prestación de servicios, en el primer ejercicio a partir de 1 de enero de 2021.

## 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 son activos de vida útil definida y, por tanto, 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.

#### a) Propiedad Industrial

La propiedad industrial se valora por los costes incurridos para la obtención de la propiedad o el derecho al uso o a la concesión del uso de las distintas manifestaciones de la misma, siempre que, por las condiciones económicas que se derivan del contrato deben inventariarse por la empresa adquirente. Se incluyen, entre otras, las patentes de invención, los certificados de protección de modelos de utilidad, el diseño industrial y las patentes de producción.

Los derechos de la propiedad industrial se valoran por el precio de adquisición o coste de producción, incluyendo el valor en libros de los gastos de desarrollo activados en el momento en que se obtiene la correspondiente patente o similar, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial.

Son objeto de amortización y corrección valorativa por deterioro. La vida útil de la propiedad industrial de la Sociedad es de cuatro años.

#### b) Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en cuatro años

### 3.2. Inmovilizado material.

Se valora a su precio de adquisición o a su coste de producción que incluye, además del importe facturado después de deducir cualquier descuento o rebaja en el precio, todos los gastos adicionales y directamente relacionados que se produzcan hasta su

puesta en funcionamiento, como los gastos de explanación y derribo, transporte, seguros, instalación, montaje y otros similares.

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

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

La amortización de los elementos 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 2021 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 riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la permuta.

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

### 3.5. Activos 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 y corto plazo

- **Activos Financieros a coste Amortizado.** Un activo financiero se incluye en esta categoría, incluso cuando esté admitido a negociación en un mercado organizado, si la empresa mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales (aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado), y los créditos por operaciones no comerciales aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa). Es decir, dentro de esta categoría estarían los préstamos y cuentas a cobrar, así como aquellos valores representativos de deuda, con una fecha de vencimiento fijada, cobros de cuantía determinada o determinable, que se negocien en un mercado activo y que la Sociedad tiene intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento.

- Valoración inicial: Inicialmente se valoran por su valor razonable, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Valoración posterior: se hace a coste amortizado y los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe, salvo que se hubieran deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analizará si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

- Deterioro: La Sociedad registra los correspondientes deterioros por la diferencia existente entre el importe a recuperar de las cuentas por cobrar y el valor en libros por el que se encuentran registradas.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero incluido en esta categoría, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Se incluyen en esta categoría todos los activos financieros, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías. Se incluyen obligatoriamente en esta categoría los activos financieros mantenidos para negociar.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta clase de activos financieros.

- **Activos financieros a coste.** Dentro de esta categoría se incluyen, entre otras, las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, así como las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no puede determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no puede obtenerse una estimación fiable del mismo.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta clase de activos financieros.

- **Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.** Un activo financiero se incluye en esta categoría cuando las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, y no se mantiene para negociar ni proceda clasificarlo en la categoría de activos financieros a coste amortizado. También se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que, debiéndose haberse incluido en la categoría de activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se ha ejercitado la opción irrevocable de clasificarlas en esta categoría.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta clase de activos financieros.

#### *Intereses y dividendos recibidos de activos financieros-*

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias. Los intereses se reconocen por el método del tipo de interés efectivo y los ingresos por dividendos procedentes de inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen cuando han surgido los derechos para la Sociedad a su percepción.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta clase de activos financieros.

#### *Baja de activos financieros*

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

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

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

### 3.5.2. Pasivos financieros

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías:

- **Pasivos Financieros a coste Amortizado.** Dentro de esta categoría se clasifican todos los pasivos financieros excepto cuando deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales.

Los préstamos participativos que tengan las características de un préstamo ordinario o común también se incluirán en esta categoría sin perjuicio de que la operación se acuerde a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

- **Valoración inicial:** Inicialmente se valoran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se pueden valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- **Valoración posterior:** se hace a coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe.
- **Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.** Dentro de esta categoría se clasifican los pasivos financieros que cumplan algunas de las siguientes condiciones:
  - o Son pasivos que se mantienen para negociar;
  - o Son pasivos, que, desde el momento del reconocimiento inicial, y de forma irrevocable, han sido designados por la entidad para contabilizarlos al valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que dicha designación cumpla con el objetivo fijado en la normativa contable.
  - o Opcionalmente y de forma irrevocable, se pueden incluir en su integridad en esta categoría los pasivos financieros híbridos sujeto a los requisitos establecidos en el PGC.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta clase de pasivos financieros.

#### *Baja de pasivos financieros*

La Sociedad dará de baja un pasivo financiero, o parte del mismo, cuando la obligación se haya extinguido; es decir, cuando haya sido satisfecha, cancelada o haya expirado.

#### *Fianzas recibidas*

Los depósitos o fianzas recibidas en garantía de determinados derechos se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

#### *Valor razonable*

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

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

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

#### 3.5.3. Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas

Las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, se valoran inicialmente por su coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta categoría de inversiones en empresas de grupo, multigrupo y asociadas.

#### **3.6. Existencias.**

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

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

#### - Aspectos comunes.

La Sociedad reconoce los ingresos por el desarrollo ordinario de su actividad cuando se produce la transferencia del control de los bienes o servicios comprometidos con los clientes. En ese momento, la empresa valorará el ingreso por el importe que refleja la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

#### - Reconocimiento.

La Sociedad reconoce los ingresos derivados de un contrato cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos (es decir, la o las obligaciones a cumplir).

El control de un bien o servicio (un activo) hace referencia a la capacidad para decidir plenamente sobre el uso de ese elemento patrimonial y obtener sustancialmente todos sus beneficios restantes. El control incluye la capacidad de impedir que otras entidades decidan sobre el uso del activo y obtengan sus beneficios.

Para cada obligación a cumplir (entrega de bienes o prestación de servicios) que se identifica, la empresa determina al comienzo del contrato si el compromiso asumido se cumplirá a lo largo del tiempo o en un momento determinado.

Los ingresos derivados de los compromisos (con carácter general, de prestaciones de servicios o venta de bienes) que se cumplen a lo largo del tiempo se reconocen en función del grado de avance o progreso hacia el cumplimiento completo de las obligaciones contractuales siempre que la Sociedad dispone de información fiable para realizar la medición del grado de avance.

La Sociedad revisa y, si es necesario, modifica las estimaciones del ingreso a reconocer, a medida que cumple con el compromiso asumido. La necesidad de tales revisiones no indica, necesariamente, que el desenlace o resultado de la operación no pueda ser estimado con fiabilidad.

Cuando, a una fecha determinada, la Sociedad no es capaz de medir razonablemente el grado de cumplimiento de la obligación (por ejemplo, en las primeras etapas de un contrato), aunque espera recuperar los costes incurridos para satisfacer dicho compromiso, solo se reconocen ingresos y la correspondiente contraprestación en un importe equivalente a los costes incurridos hasta esa fecha.

En el caso de las obligaciones contractuales que se cumplen en un momento determinado, los ingresos derivados de su ejecución se reconocen en tal fecha. Hasta que no se produzca esta circunstancia, los costes incurridos en la producción o fabricación del producto (bienes o servicios) se contabilizan como existencias.

Cuando existan dudas relativas al cobro del derecho de crédito previamente reconocido como ingresos por venta o prestación de servicios, la pérdida por deterioro se registrará como un gasto por corrección de valor por deterioro y no como un menor ingreso.

#### - Cumplimiento de la obligación a lo largo del tiempo.

Se entiende que la Sociedad transfiere el control de un activo (con carácter general, de un servicio o producto) a lo largo del tiempo cuando se cumple uno de los siguientes criterios:

- a) El cliente recibe y consume de forma simultánea los beneficios proporcionados por la actividad de la Sociedad (generalmente, la prestación de un servicio) a medida que la entidad la desarrolla, como sucede en algunos servicios recurrentes (seguridad o limpieza). En tal caso, si otra empresa asumiera el contrato no necesitaría realizar nuevamente de forma sustancial el trabajo completado hasta la fecha.
- b) La Sociedad produce o mejora un activo (tangibles o intangibles) que el cliente controla a medida que se desarrolla la actividad (por ejemplo, un servicio de construcción efectuado sobre un terreno del cliente).
- c) La Sociedad elabora un activo específico para el cliente (con carácter general, un servicio o una instalación técnica compleja o un bien particular con especificaciones singulares) sin un uso alternativo y la Sociedad tiene un derecho exigible al cobro por la actividad que se haya completado hasta la fecha (por ejemplo, servicios de consultoría que den lugar a una opinión profesional para el cliente).

Si la transferencia del control sobre el activo no se produce a lo largo del tiempo la Sociedad reconoce el ingreso siguiendo los criterios establecidos para las obligaciones que se cumplen en un momento determinado.

- *Indicadores de cumplimiento de la obligación en un momento del tiempo.*

Para identificar el momento concreto en que el cliente obtiene el control del activo (con carácter general, un bien), la Sociedad considera, entre otros, los siguientes indicadores:

- a) El cliente asume los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del activo. Al evaluar este punto, la empresa excluye cualquier riesgo que dé lugar a una obligación separada, distinta del compromiso de transferir el activo. Por ejemplo, la Sociedad puede haber transferido el control del activo, pero no haber satisfecho la obligación de proporcionar servicios de mantenimiento durante la vida útil del activo.
- b) La Sociedad ha transferido la posesión física del activo. Sin embargo, la posesión física puede no coincidir con el control de un activo. Así, por ejemplo, en algunos acuerdos de recompra y en algunos acuerdos de depósito, un cliente o consignatario puede tener la posesión física de un activo que controla la Sociedad cedente de dicho activo y, por tanto, el mismo no puede considerarse transferido. Por el contrario, en acuerdos de entrega posterior a la facturación, la Sociedad puede tener la posesión física de un activo que controla el cliente.
- c) El cliente ha recibido (aceptado) el activo a conformidad de acuerdo con las especificaciones contractuales. Si la Sociedad puede determinar de forma objetiva que se ha transferido el control del bien o servicio al cliente de acuerdo con las especificaciones acordadas, la aceptación de este último es una formalidad que no afectaría a la determinación sobre la transferencia del control. Por ejemplo, si la cláusula de aceptación se basa en el cumplimiento de características de tamaño o peso especificadas, la Sociedad podría determinar si esos criterios se han cumplido antes de recibir confirmación de la aceptación del cliente.

Sin embargo, si la Sociedad no puede determinar de forma objetiva que el bien o servicio proporcionado al cliente reúne las especificaciones acordadas en el contrato no podrá concluir que el cliente ha obtenido el control hasta que reciba la aceptación del cliente.

Cuando se entregan productos (bienes o servicios) a un cliente en régimen de prueba o evaluación y este no se ha comprometido a pagar la contraprestación hasta que venza el periodo de prueba, el control del producto no se ha transferido al cliente hasta que este lo acepta o venza el citado plazo sin haber comunicado su disconformidad.

- d) La Sociedad tiene un derecho de cobro por transferir el activo.

- e) El cliente tiene la propiedad del activo. Sin embargo, cuando la Sociedad conserva el derecho de propiedad solo como protección contra el incumplimiento del cliente, esta circunstancia no impediría al cliente obtener el control del activo.

- *Valoración.*

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario o, en su caso, por el valor razonable de la contrapartida, recibida o que se espere recibir, derivada de la misma, que, salvo evidencia en contrario, es el precio acordado para los activos a transferir al cliente, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares que la empresa pueda conceder, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos. No obstante, podrán incluirse los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

No forman parte de los ingresos los impuestos que gravan las operaciones de entrega de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros.

La empresa toma en cuenta en la valoración del ingreso la mejor estimación de la contraprestación variable si es altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la citada contraprestación.

Por excepción a la regla general, la contraprestación variable relacionada con los acuerdos de cesión de licencias, en forma de participación en las ventas o en el uso de esos activos, solo se reconocen cuando (o a medida que) ocurra el que sea posterior de los siguientes sucesos:

- a) Tiene lugar la venta o el uso posterior; o
- b) La obligación que asume la empresa en virtud del contrato y a la que se ha asignado parte o toda la contraprestación variable es satisfecha (o parcialmente satisfecha).

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 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021 euros	2020 euros
	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	<b>159.872,71</b>	<b>157.284,36</b>
Entrada	2.714,92	2.588,35
Salidas, bajas o reducciones		
traspasos a/de otras partidas		
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>162.587,63</b>	<b>159.872,71</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL</b>	<b>-111.732,84</b>	<b>-111.076,65</b>
Dotación a la amortización del ejercicio	-1.339,27	-656,19
Aumentos por adquisiciones o traspasos	-6.962,96	
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	<b>-120.035,07</b>	<b>-111.732,84</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>42.552,56</b>	<b>48.139,87</b>

La Sociedad durante el ejercicio 2021 y 2020 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.

## 5. Inmovilizado intangible.

El detalle de movimientos habido en este capítulo del balance de situación adjunto durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

EJERCICIO 2021  
Expresado en euros

	Propiedad Industrial	Aplicaciones Informáticas	Total
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	7.212,15	34.953,40	42.165,55
Entrada	0,00	5.788,15	5.788,15
Salidas, bajas o reducciones			
traspasos a/de otras partidas			
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>7.212,15</b>	<b>40.741,55</b>	<b>47.953,70</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL</b>	-7.212,15	-26.385,46	-33.597,61
Dotación a la amortización del ejercicio		-2.197,12	-2.197,12
Aumentos por adquisiciones o traspasos			
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos		3.016,24	3.016,24
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	<b>-7.212,15</b>	<b>-25.566,34</b>	<b>-32.778,49</b>
			0,00
<b>CORRECCIONES VALORATIVAS</b>			<b>0,00</b>
SALDO INICIAL			0,00
Dotación			0,00
Exceso			0,00
SALDO FINAL			0,00
			0,00
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>0,00</b>	<b>15.175,21</b>	<b>15.175,21</b>

EJERCICIO 2020  
Expresado en euros

	Propiedad Industrial	Aplicaciones Informáticas	Total
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	7.212,15	33.681,82	40.893,97
Entrada		1.271,58	1.271,58
Salidas, bajas o reducciones			0,00
traspasos a/de otras partidas			0,00
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>7.212,15</b>	<b>34.953,40</b>	<b>42.165,55</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL</b>	-6.821,95	-21.562,30	-28.384,25
Dotación a la amortización del ejercicio	390,70	-1.806,92	-2.197,12
Aumentos por adquisiciones o traspasos		-3.016,24	-3.016,24
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos			0,00
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	<b>-7.212,15</b>	<b>-26.385,46</b>	<b>-33.597,61</b>
			0,00
<b>CORRECCIONES VALORATIVAS</b>			<b>0,00</b>
SALDO INICIAL			0,00
Dotación			0,00
Exceso			0,00
SALDO FINAL			0,00
	0,00		0,00
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>0,00</b>	<b>8.567,94</b>	<b>8.567,94</b>

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 2021 y 2020 no ha dotado ninguna corrección valorativa en su inmovilizado intangible.

## 6. Inversiones inmobiliarias.

El movimiento de esta partida en el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

EJERCICIO 2021  
Expresado en euros

	Inversiones inmobiliarias
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	11.690.121,44
Entrada	4.340.867,39
Salidas, bajas o reducciones	-92.375,33
traspasos a/de otras partidas	
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>15.938.613,50</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL</b>	-741.800,79
Dotación a la amortización del ejercicio	-178.034,61
Aumentos por adquisiciones o traspasos	
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o traspasos	7.024,63
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	<b>-912.810,77</b>
<b>CORRECCIONES VALORATIVAS</b>	
SALDO INICIAL	-2.691.435,12
Dotación	
Exceso/Traspaso	-60.950,64
<b>SALDO FINAL</b>	<b>-2.752.385,76</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>12.273.416,97</b>



**EJERCICIO 2020**  
Expresado en euros

	Inversiones inmobiliarias
<b>SALDO INICIAL BRUTO</b>	<b>11.077.047,20</b>
Entrada	
Salidas, bajas o reducciones	-40.478,97
Trasposos a/de otras partidas	653.553,21
<b>SALDO FINAL BRUTO</b>	<b>11.690.121,44</b>
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO INICIAL</b>	<b>-444.356,50</b>
Dotación a la amortización del ejercicio	-167.515,65
Aumentos por adquisiciones o trasposos	-129.928,64
Disminuciones por salidas, bajas, reducciones o trasposos	
<b>AMORTIZACIÓN ACUMULADA, SALDO FINAL</b>	<b>-741.800,79</b>
<b>CORRECCIONES VALORATIVAS</b>	
SALDO INICIAL	-2.537.079,80
Dotación	
Exceso/Traspaso	-154.355,32
<b>SALDO FINAL</b>	<b>-2.691.435,12</b>
<b>VALOR NETO CONTABLE</b>	<b>8.256.885,53</b>

En el ejercicio 2021 la sociedad ha procedido a dar de baja correcciones valorativas dotadas en ejercicios anteriores, como consecuencia de las ventas realizadas, por importe de 29.929,48 euros (7.625,36 euros en 2020).

En el ejercicio 2020 la Sociedad ha procedido a dar de baja las correcciones valorativas dotadas en ejercicios anteriores un importe de 7.625,36 euros.

Asimismo, se han realizado trasposos correspondientes a inmuebles que se han alquilado en 2021 por importe de 478.291,30 euros y en 2020 por importe de 161.980,68 euros

No existen en el ejercicio 2021 y 2020 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 (ver nota 16).

Durante el ejercicio 2021 no se han dotado correcciones valorativas. Tampoco se ha realizado ninguna reversión de las correcciones valorativas como consecuencia de actualizaciones de valor de los activos integrantes en este epígrafe.

Durante el ejercicio 2021 no se han dotado correcciones valorativas. Tampoco se ha realizado ninguna reversión de las correcciones valorativas como consecuencia de actualizaciones de valor de los activos integrantes en este epígrafe salvo las efectuadas por las ventas realizadas en el ejercicio.

La sociedad durante el ejercicio 2021 ha finalizado la promoción de viviendas de alquiler de El Rosón y ha procedido a incorporar a este epígrafe las viviendas destinadas al arrendamiento de la parcela 1.7.2, en concreto, el terreno por importe de 1.068.928,14 euros y la construcción por importe de 3.266.031,30 euros.

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

La información para los ejercicios 2021 y 2020 de los arrendamientos operativos en los que la Sociedad es arrendataria es la siguiente:

Arrendamientos operativos: información del arrendatario	2021 euros	2020 euros
Importe de los pagos futuros mínimos por arrendamientos operativos no cancelables		
- Hasta un año	79.692,01	78.597,30
- Entre uno y cinco años		
- Más de cinco años		
Pagos mínimos por arrendamiento reconocidos como gastos del periodo	79.692,01	78.597,30

### 8. Activos financieros.

#### 8.1 Activos financieros no corrientes

El análisis del movimiento durante el ejercicio para cada clase de activos financieros no corrientes es el siguiente:

CATEGORÍAS		CLASES			
		Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
		Ej. 2021	Ej. 2021	Ej. 2021	Ej. 2021
	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	— Mantenidos para negociar				0,00
	— Otros				0,00
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento				0,00
	Préstamos y partidas a cobrar			16.037,75	16.037,75
	Activos disponibles para la venta, del cual:				
	— Valorados a valor razonable				0,00
	— Valorados a coste				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	16.037,75	16.037,75

CATEGORÍAS		CLASES			
		Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
		Ej. 2020	Ej. 2020	Ej. 2020	Ej. 2020
	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	— Mantenidos para negociar				0,00
	— Otros				0,00
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento				0,00
	Préstamos y partidas a cobrar			16.037,75	16.037,75
	Activos disponibles para la venta, del cual:				
	— Valorados a valor razonable				0,00
	— Valorados a coste				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	16.037,75	16.037,75

La información de los activos financieros del activo del balance de la Sociedad, sin considerar el efectivo y otros activos equivalentes, ni los saldos con las administraciones públicas (nota 11), para los ejercicios 2021 y 2020 es la que se muestra a continuación:

CATEGORÍAS		CLASES			
		Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
		Ej. 2021	Ej. 2021	Ej. 2021	Ej. 2021
	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	— Mantenidos para negociar				0,00
	— Otros				0,00
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento				0,00
	Préstamos y partidas a cobrar			262.201,76	262.201,76
	Activos disponibles para la venta, del cual:				
	— Valorados a valor razonable				0,00
	— Valorados a coste				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	262.201,76	262.201,76

CATEGORÍAS		CLASES			
		Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos Derivados Otros	TOTAL
		Ej. 2020	Ej. 2020	Ej. 2020	Ej. 2020
	Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	— Mantenidos para negociar				0,00
	— Otros				0,00
	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento				0,00
	Préstamos y partidas a cobrar			289.996,33	289.996,33
	Activos disponibles para la venta, del cual:				
	— Valorados a valor razonable				0,00
	— Valorados a coste				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	289.996,33	289.996,33

Dentro del apartado de "Créditos derivados y otros", se refleja el importe del saldo de clientes que asciende a 242.220,93 euros en 2021 y a 197.184,88 euros en 2020.

Asimismo, también se encuentra recogido dentro de este apartado el epígrafe de deudores cuyo importe asciende a 4.339 euros en 2021 y en 2020.

## 8.2 Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

La sociedad no ha realizado correcciones valorativas en el ejercicio 2021 ni en 2020.

### 8.3 Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los activos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio 2021 y 2020 y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

**2021 expresado en euros**

	Vencimiento en años					MÁS de 5	TOTAL
	1	2	3	4	5		
Inversiones financieras	15.643,83	0,00	0,00	0,00	0,00	16.037,75	31.679,58
Créditos a terceros	15.641,83						15.641,83
Otros activos financieros						16.037,75	16.037,75
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>246.559,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>246.559,93</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	242.220,93						242.220,93
Deudores varios	4.339,00						4.339,00
Inversiones financieras a corto plazo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros activos financieros							0,00
<b>TOTAL</b>	<b>262.201,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.037,75</b>	<b>278.239,51</b>

	Vencimiento en años					MÁS de 5	TOTAL
	1	2	3	4	5		
Inversiones financieras	14.824,98	0,00	0,00	0,00	0,00	16.037,75	30.862,73
Créditos a terceros	14.824,98						14.824,98
Otros activos financieros						16.037,75	16.037,75
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>201.523,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>201.523,86</b>
Clientes por ventas y prestación de servicios	197.184,86						197.184,86
Deudores varios	4.339,00						4.339,00
Inversiones financieras a corto plazo	73.647,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73.647,17
Otros activos financieros	73.647,17						73.647,17
<b>TOTAL</b>	<b>289.996,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.037,75</b>	<b>306.033,76</b>

### 8.4 Otra información

#### Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

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

### 9. Pasivos financieros.

#### a) Pasivos financieros no corrientes.

Los instrumentos financieros del pasivo en el balance de la Sociedad a largo plazo, clasificados por categorías para los ejercicios 2021 y 2020 son los siguientes:

CATEGORÍAS	CLASES			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	Ej. 2021	Ej. 2021	Ej. 2021	Ej. 2021
Débitos y partidas a pagar	6.622.990,55		1.609.911,17	8.232.901,72
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
— Mantenedos para negociar				0,00
— Otros				0,00
Derivados de cobertura				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.622.990,55</b>	<b>0,00</b>	<b>1.609.911,17</b>	<b>8.232.901,72</b>

CATEGORÍAS	CLASES			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
	Ej. 2020	Ej. 2020	Ej. 2020	Ej. 2020
Débitos y partidas a pagar	4.974.172,61		2.019.752,63	6.993.925,24
Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
— Mantenedos para negociar				0,00
— Otros				0,00
Derivados de cobertura				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>4.974.172,61</b>	<b>0,00</b>	<b>2.019.752,63</b>	<b>6.993.925,24</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 2.382.774,90 euros en 2021 y a 2.501.142,13 euros en 2020.

También se han incluido los préstamos de la promoción de El Rosón que en el ejercicio 2021 ascienden a 39.041,03 euros y en 2020 tienen un importe de 977.674,55 euros correspondiente a la parcela 1.4 y en el ejercicio 2021 a 4.201.174,62 euros y en 2020 1.495.355,93 euros correspondiente a la parcela 1.7.2.

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

#### b) Pasivos financieros corrientes.

La información de los pasivos financieros del pasivo del balance de la Sociedad para los ejercicios 2021 y 2020 es la siguiente:

CATEGORÍAS		CLASES			
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
		Ej. 2021	Ej. 2021	Ej. 2021	Ej. 2021
	Débitos y partidas a pagar	4.851.115,45		1.750.340,22	6.601.455,67
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	– Mantenedos para negociar				0,00
	– Otros				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>4.851.115,45</b>	<b>0,00</b>	<b>1.750.340,22</b>	<b>6.601.455,67</b>

CATEGORÍAS		CLASES			
		Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	TOTAL
		Ej. 2020	Ej. 2020	Ej. 2020	Ej. 2020
	Débitos y partidas a pagar	9.362.273,03		6.438.708,98	15.800.982,01
	Pasivos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, del cual:				
	– Mantenedos para negociar				0,00
	– Otros				0,00
	Derivados de cobertura				0,00
	<b>TOTAL</b>	<b>9.362.273,03</b>	<b>0,00</b>	<b>6.438.708,98</b>	<b>15.800.982,01</b>

Dentro del apartado de deudas a corto plazo, en el ejercicio 2021 se reflejan los importes de la deuda con la Caja Rural de Jaén por un importe de 3.936.689,01 euros y en 2020 de 2.431.215,70 euros; con Banca Pueyo por importe de 675.864,45 euros en 2021 y por importe de 565.094,14 euros en 2020.

También están reflejados los préstamos del Banco de Santander por importe de 31.095,60 euros en 2021 y de 2.467.753,11 euros en 2020; y de Triodos por importe de 99.342,31 euros en 2021 y de 3.774.435,21 euros en 2020, ambos correspondientes a la promoción de El Rosón destinada a la venta que se ha entregado en el ejercicio 2021.

También se encuentran recogidos dentro de este apartado los préstamos de otras promociones antiguas por importe de 110.493,16 euros en 2021.

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 25.185,71 euros en 2021 y a 2.781.590,85 euros en 2020.

### 9.1. Clasificación por vencimientos

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio 2021 y 2020 y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

#### 2021 expresado en euros

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Deudas</b>	<b>5.595.923,82</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.232.901,72</b>	<b>13.828.725,54</b>
Obligaciones y otros valores negociables							0,00
Deudas con entidades de crédito	4.851.115,54					6.022.990,55	11.474.106,09
Acreedores por arrendamiento financiero							0,00
Derivados							0,00
Otros pasivos financieros	744.708,28					1.609.911,17	2.354.619,45
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.065.631,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.005.631,84
Proveedores	849.565,73						849.565,73
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							0,00
Acreedores varios	130.880,10						130.880,10
Personal							0,00
Anticipos de clientes	25.185,71						25.185,71
Deuda con características especiales							0,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.601.455,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.232.901,72</b>	<b>14.834.337,08</b>

#### 2020 expresado en euros

	Vencimiento en años						TOTAL
	1	2	3	4	5	Más de 5	
<b>Deudas</b>	<b>10.094.346,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.593.925,24</b>	<b>17.038.891,76</b>
Obligaciones y otros valores negociables							0,00
Deudas con entidades de crédito	9.362.273,03					4.974.177,61	14.336.450,64
Acreedores por arrendamiento financiero							0,00
Derivados							0,00
Otros pasivos financieros	682.693,25					2.019.752,63	2.702.445,87
Deudas con empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales no corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5.756.035,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.756.035,49
Proveedores	2.750.394,27						2.750.394,27
Proveedores, empresas del grupo y asociadas							0,00
Acreedores varios	324.120,37						324.120,37
Personal							0,00
Anticipos de clientes	2.781.590,85						2.781.590,85
Deuda con características especiales							0,00
<b>TOTAL</b>	<b>15.800.982,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.593.925,24</b>	<b>22.794.907,25</b>

Durante el ejercicio 2021 no se han producido impagos de los principales o intereses de los préstamos de entidades de crédito ni de otras obligaciones contractuales con terceros.

#### 10. Existencias.

La composición de las existencias al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	2021 euros	2020 euros
Terrenos y solares	4.240.444,28	10.033.196,09
Edificios construidos	9.481.741,83	22.137.374,79
Corrección valorativa	-1.854.916,17	-1.945.796,29
<b>Total</b>	<b>11.867.269,94</b>	<b>30.224.774,59</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 1.848.380,65 euros en 2021 y 2020.

También se encuentra incluido el terreno correspondiente a la promoción de El Rosón, por importe de 561.988,58 euros en 2021 y de 7.207.470,99 euros en 2020.

Asimismo, se encuentran recogidos dentro de este apartado el terreno de El Bercial por importe de 3.069,38 euros en 2021 y 2020; el terreno de El Casar por importe de 14.693,04 euros en 2021 y 2020 y el terreno de Espartaes por importe de 144,77 euros en 2021 y 2020.

Además, también se incluye el terreno de la UE-5 de El Rosón por importe de 922.734,47 euros en 2021 y de 959.437,26 euros en 2020.

Dentro del apartado "edificios construidos" se encuentra recogido el importe de las viviendas no vendidas, plazas de garaje no vinculadas y locales comerciales pendientes de venta a 31 de diciembre, cuyo importe, asciende a 9.936.018,01 euros en 2021 y a 22.025.268,35 euros en 2020.

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 se ha entregado en 2021 y que asciende a 1.457.818,12 euros en 2021 y a 8.792.631,14 euros en 2020.

Asimismo, también se ha reflejado como mayor importe de las existencias el impuesto sobre el valor añadido no deducible por aplicación de la regla de prorata por parte de la sociedad.

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

#### 11. 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.

Durante el ejercicio 2021, ni en el ejercicio 2020, se han realizado operaciones relacionadas con el capital social.

#### 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.

#### 12. Situación fiscal.

##### 12.1 Saldos con administraciones públicas.

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

Saldos deudores	Importe en euros	
	2021	2020
Hacienda Publica deudora	51,56	51,56
Hacienda Pública IVA Soportado		1.518,23
Administraciones Deudoras Subvenciones	1.152.300,66	952.300,66
	<b>1.152.352,22</b>	<b>953.870,45</b>
Saldos acreedores	Importe en euros	
	2021	2020
Hacienda Publica acreedora por conceptos fiscales	1.399.566,20	83.536,89
Organismos Seguridad Social Acreedores	15.856,85	18.732,30
	<b>1.415.423,05</b>	<b>102.269,19</b>

## 12.2 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 2021  
Expresado en euros

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos(A)	Disminuciones(D)	
	3.516,85		
Impuesto sobre sociedades			0,00
Diferencias permanentes			0,00
Diferencias temporales			0,00
Base imponible (resultado fiscal)	3.516,85		

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

1 Ingresos corriente	Ejercicio 2021 Expresado en euros					3 TOTAL (1+2)
	2. Variación de impuesto diferido					
	el Variación del impuesto diferido de activo	el Variación del impuesto diferido de pasivo				
	Diferencia temporal	Cuota imponible por bases imponibles negativas	Otros hitos	Diferencia temporal		
Impugnación a pérdidas y ganancias, de la cual:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- A operaciones continuadas						0,00
- A operaciones intertemporales						0,00
Impugnación a patrimonio neto, de la cual:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Por valoración de instrumentos financieros						0,00
- Por cobros de flujos de efectivo						0,00
- Por subvenciones, donaciones y ingresos no habituales						0,00
- Por ganancias y pérdidas de valores y otros activos						0,00
- Por activos no corrientes y pasivos envaluada, mantenidos para la venta						0,00
- Por diferencias de conversión						0,00
- Por reservas						0,00

Ejercicio 2020  
Expresado en euros

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de pérdidas y ganancias		Total
	Aumentos(A)	Disminuciones(D)	
	-274.936,70		-274.936,70
Impuesto sobre sociedades			0,00
Diferencias permanentes			0,00
Diferencias temporales			0,00
Base imponible (resultado fiscal)	-274.936,70		-274.936,70

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

1 Ingresos corriente	Ejercicio 2020 Expresado en euros					3 TOTAL (1+2)
	2. Variación de impuesto diferido					
	el Variación del impuesto diferido de activo	el Variación del impuesto diferido de pasivo				
	Diferencia temporal	Cuota imponible por bases imponibles negativas	Disminuciones	Diferencia temporal		
Impugnación a pérdidas y ganancias, de la cual:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- A operaciones continuadas						0,00
- A operaciones intertemporales						0,00
Impugnación a patrimonio neto, de la cual:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Por valoración de instrumentos financieros						0,00
- Por cobros de flujos de efectivo						0,00
- Por subvenciones, donaciones y ingresos no habituales						0,00
- Por ganancias y pérdidas de valores y otros activos						0,00
- Por activos no corrientes y pasivos envaluada, mantenidos para la venta						0,00
- Por diferencias de conversión						0,00
- Por reservas						0,00

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.

### 12.3 Otros tributos.

El importe correspondiente a otros tributos en el ejercicio 2021 asciende a 63.671,55 euros y en 2020 asciende a 88.858,10 euros.

### 13. Operaciones con partes vinculadas.

La Sociedad ha recibido del Ayuntamiento de Getafe en el ejercicio 2021 por importe de 1.668.869,91 euros y en 2020 un importe de 1.175.047,55 euros.

Durante el ejercicio 2021 y 2020, 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 2021, conforme a los acuerdos adoptados por la Junta General, se han cobrado dietas por importe de 1.944 euros, en el ejercicio 2020 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 61.433,82 euros en 2021 y de 60.622,09 euros en 2020, percibiendo única y exclusivamente un salario mensual, no percibiendo ninguna otra retribución concerniente a dietas, ni remuneración de otro tipo.

### 14. Ingresos y Gastos.

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

Detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias	2021 euros	2020 euros
1. Consumo de mercaderías		
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:		
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias		
- importaciones		
b) Variación de existencias		
2. Consumo de materias primas y otras materias consumibles	10.260.131,08	9.020.894,91
a) Compras, netas de devoluciones y cualquier descuento, de las cuales:	10.260.131,08	9.020.894,91
- nacionales		
- adquisiciones intracomunitarias	10.260.131,08	9.020.894,91
- importaciones		
b) Variación de existencias		
3. Cargas sociales:	201.501,44	202.202,44
a) Seguridad Social a cargo de la empresa	189.054,29	191.346,25
b) Aportaciones y dotaciones para pensiones		
c) Otras cargas sociales	12.447,15	10.856,19
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"	-38.141,85	-272.509,04
6. Gastos asociados a una reestructuración:		
a) Gastos de personal		
b) Otros gastos de explotación		
c) Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado		
d) Otros resultados asociados a la reestructuración		

Los resultados originados fuera de la actividad normal de la Sociedad generados en el ejercicio 2021 y 2020 han sido originados como consecuencia de la regularización de partidas de ejercicios anteriores.

### 15. Provisiones y contingencias.

El análisis del movimiento de cada partida del balance durante el ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2021 expresado en euros

Estado de movimientos de las provisiones	Otras provisiones	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	444.926,20	444.926,20
Aplicaciones	35.288,00	35.288,00
Dotaciones	265.000,00	265.000,00
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	674.638,20	674.638,20

Ejercicio 2020 expresado en euros

Estado de movimientos de las provisiones	Otras provisiones	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	195.011,93	195.011,93
Aplicaciones	-30.000,00	-30.000,00
Dotaciones	279.914,27	279.914,27
SALDO AL CIERRE DEL EJERCICIO	444.926,20	444.926,20

Asimismo, la Sociedad procedió en el ejercicio 2021 a aplicar parte de las provisiones dotadas por importe de 35.288 euros (30.000 euros en 2020).

El detalle de los importes provisionados es el siguiente:

- 345.926,20 euros (345.926,20 euros en 2020) 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.
- 63.712 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).
- 265.000 euros correspondiente a la provisión por terminación de la obra de El Rosón.

#### 16. 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 2021 y 2020 se desglosan en el siguiente cuadro:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos, otorgados por terceros distintos de los socios	2021 euros	2020 euros
_Que aparecen en el patrimonio neto del balance	31.853,96	31.853,96
_Imputados en la cuenta de pérdidas y ganancias		

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

Subvenciones, donaciones y legados recogidos en el balance, otorgados por terceros distintos de los socios	2021 euros	2020 euros
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO	31.853,96	31.853,96
(+) Recibidas en el ejercicio		
(+) Conversión de deudas a largo plazo en subvenciones		
(-) Subvenciones traspasadas a resultados del ejercicio		
(-) Importes devueltos		
(+/-) Otros movimientos		
SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO	31.853,96	31.853,96
DEUDAS A LARGO PLAZO TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES		

Respecto a las subvenciones de capital, dicho saldo 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 Espartales.

Asimismo, dentro del apartado de "otros pasivos financieros" (ver nota 9 a) y b)) se han incluido las subvenciones correspondientes al EPIU por importe de 1.551.611,51 euros en 2021 y a 1.543.608,13 euros en 2020; y del ARRU por importe de 58.160,04 euros en 2021 y de 156.004,88 euros en 2020. El detalle de las subvenciones es el siguiente:

- Subvención destinada al Área de Regeneración y Renovación Urbana de los Barrios de las Margaritas y Fátima (ARRU) suscrito con el Ministerio de Fomento, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Getafe. El criterio de imputación a la cuenta de resultados se ha establecido en función del convenio suscrito, de tal forma que se imputa a ingresos el importe de los gastos que ha soportado la sociedad en cada ejercicio. Se han cumplido todas las condiciones de la subvención.
- Subvención otorgada por la Unión Europea denominada EPIU. Dicha subvención tiene la finalidad de fomentar la utilización de energías renovables en determinadas áreas urbanas de las ciudades, en este caso en concreto, en Getafe. El criterio de imputación a resultados está en función de los gastos que



se financian por el proyecto en cada ejercicio, de esta forma, se imputan a resultados en función de los gastos relacionados con dicho proyecto. Se han cumplido todas las condiciones de la subvención.

## 17. Otra información.

### 17.1. 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 2021

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categoría y sexo			
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	8	5	13
Altos directivos (no consejeros)	1		1
Resto de personal de dirección de las empresas	1		1
Técnicos y profesionales	4	2	6
Empleados de tipo administrativo	1	8	9
Comerciales, vendedores y similares			0
Resto de personal cualificado			0
Trabajadores no cualificados			0
<b>Total personal al término del ejercicio</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>30</b>

#### Ejercicio 2020

Distribución del personal de la sociedad al término del ejercicio, por categoría y sexo			
	Hombres	Mujeres	Total
Consejeros	8	5	13
Altos directivos (no consejeros)	1		1
Resto de personal de dirección de las empresas	1		1
Técnicos y profesionales	3	1	4
Empleados de tipo administrativo	1	8	9
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>

### 17.2. Aplicación de resultados

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

Base de reparto	Importe €	
	2021	2020
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	3.516,85	-274.936,70
<b>Total</b>	<b>3.516,85</b>	<b>-274.936,70</b>

Aplicación	Importe €	
	2021	2020
A reserva legal	3.516,85	
A reservas voluntarias		-274.936,70
<b>Total</b>	<b>3.516,85</b>	<b>-274.936,70</b>

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

### 17.3. 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:

	2021 Días	2020 Días
Periodo medio de pago a proveedores	30	30
Ratio de operaciones pagadas	30	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	30	30

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 2021 y 2020.

### 17.4. Hechos posteriores.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales, no se conocen otros hechos acaecidos con posterioridad al cierre de las mismas, que afecten a la situación financiera de la Sociedad y sus resultados al cierre del ejercicio 2021.

## INFORME DE GESTIÓN

### PRINCIPALES ACTIVIDADES 2021

### 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 2021.

---

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 2021 siguió confirmando a la EMSV de Getafe como un referente principal en el municipio en materia de vivienda. En este período 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 derivada de la crisis de la pandemia por la COVID-19. Su influencia en el desarrollo de las actividades de la EMSV fue muy importante en 2020, pero también en 2021 se ha seguido notando, aunque en menor medida. El contacto con el ciudadano, aunque ha ido mejorando bastante, aún no se ha recuperado a los niveles previos a dicha pandemia. El correo electrónico, el teléfono y la cita previa han seguido siendo elementos determinantes en las relaciones con los ciudadanos.

Las actividades económicas, como las derivadas de la promoción de viviendas, la venta o alquiler del patrimonio edificado, han salvado bastante bien las circunstancias económicas generales surgidas al hilo de la pandemia.

Las novedades legislativas en materia de vivienda, continuidad de las que se produjeron en 2020 y otras nuevas que han llegado, han mantenido la atención

y ocupación de EMSV, así como la demanda de información ciudadana en estos temas. La Oficina de Información a arrendatarios afectados por la crisis del COVID-19 ha sido precisa mantenerla, aunque con menos solicitantes de asesoramiento que el año anterior.

La parálisis del mercado inmobiliario en los momentos iniciales de la pandemia supuso, por un lado, un frenazo en la labor desarrollada por el programa de Bolsa de Vivienda en lo que se refiere al asesoramiento y redacción de documentos, pero, además, una nueva caída en la gestión completa de intermediación en el alquiler de viviendas. En 2021 la situación se ha mantenido, aunque en los últimos meses del año y primeros de 2022 se está viendo un repunte en las labores de asesoramiento y redacción de documentos y contratos.

También el programa Vivienda Abierta ha seguido notando, al igual que en 2020, los efectos de la pandemia. El interés de arrendadores por la cesión de las viviendas disminuyó considerablemente y apenas se ha podido recuperar debido a las incertidumbres que para arrendadores y arrendatarios podían existir y también al notable incremento de la agresividad comercial de las cada vez más numerosas empresas privadas, que ofrecen la gestión de sus arrendamientos a los particulares con garantías de rentas y actuaciones similares, sin bajada de precio respecto al mercado.

Respecto a los proyectos de edificación de vivienda de El Rosón en las parcelas 1.4 y 1.7.2 en este 2021 se concluyeron las mismas y se procedió a su entrega a sus usuarios finales, quedando pendiente algunas unidades por las dificultades que han podido encontrar los compradores para su financiación.

Durante 2021 se ha continuado con la tramitación administrativa para concluir la gestión urbanística del ámbito de la Subestación Eléctrica, contigua a la parcela 5.1.1, propiedad de la EMSV, que se espera que esté concluida muy próximamente. Ello permitirá la incorporación a la parcela 5.1.1 propiedad de la

EMSV de los aprovechamientos municipales de cesión obligatoria que resulten de dicho ámbito.

Respecto de las actuaciones sobre el parque de viviendas ya existente en el municipio, el Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) de los barrios de Las Margaritas y de Fátima, en La Alhóndiga, también siguió sufriendo los efectos de la pandemia, que causó retrasos en la convocatoria de las ayudas y, consiguientemente, en la tramitación de los expedientes de solicitud, que se concluyeron en el primer trimestre de 2021, estando solamente a la espera de la resolución de la Comunidad de Madrid en cuanto a su concesión.

Las dificultades en la comunicación con los vecinos por la pandemia y la escasa actividad de las Comunidades de Propietarios, por los problemas para las convocatorias y adopción de acuerdos, también afectaron en 2021 a la campaña informativa de la ITE que no se pudo llevar a cabo en los términos que inicialmente estaban previstos, como era con la celebración de reuniones colectivas.

El programa europeo EPIU, Hogares Saludables, sobre pobreza energética, aunque en una ligera menor medida, también en 2021 siguió sufriendo las consecuencias de la pandemia, lo que ha llevado a una prórroga en su finalización, hasta el verano de 2023, y a una reprogramación de sus actividades.

Durante 2021, la colaboración con el Ayuntamiento de Getafe se vio notablemente incrementada en lo que se refiere a la instrucción de expedientes de ayudas relacionadas con la rehabilitación y accesibilidad.

Respecto a la gestión patrimonial de la EMSV se ha mantenido en términos similares a la del año anterior la que se refiere a viviendas; respecto de plazas de garaje y locales se ha notado un incremento significativo, se han mantenido

los precios fijados tanto para venta como para alquiler. Los locales, salvo alguna excepción, no han sufrido una gran repercusión de la pandemia. Las rentas se han seguido consolidando y el número de peticiones de información en el conjunto del año no ha sido muy diferente al de ejercicios anteriores.

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

### **Promociones en marcha “El Rosón”**

Tras un arduo trabajo en este año 2021 se procedió a la entrega de las viviendas de El Rosón a sus propietarios.

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.

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

Como consecuencia de la crisis económica se produjo un número importante de abandonos de interesados en la promoción, que fue recuperándose a partir de la segunda mitad del 2017, lo que permitió que se salvaran las dificultades para la obtención de los créditos hipotecarios al promotor para la financiación de estas obras, a lo que también contribuyó que se levantasen un poco las restricciones que tenían las entidades financieras y las preferencias en la financiación de sus propias promociones.

En cuanto a la ejecución de las obras, las dificultades surgidas fueron varias, desde la aparición de suelos contaminados en agosto de 2018 en la parcela 1.4, que se solventaron una vez dictada, el 18 de febrero de 2019, resolución de la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid permitiendo la continuación de los trabajos de edificación, hasta la suspensión en agosto de 2019 por los incumplimientos de la contratista, pudiéndose continuar las obras a partir del 13 de enero de 2020, después de 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.

La pandemia afectó indudablemente al ritmo de las obras y a su programación, aunque finalmente no impidieron su conclusión y entrega a la EMSV. Una vez obtenidas las autorizaciones y tramitaciones administrativas necesarias ante el Ayuntamiento de Getafe y la Comunidad de Madrid se procedió a su entrega a los destinatarios en venta y alquiler, proceso que comenzó en octubre de 2021 y que durante los meses siguientes se fue completando, quedando pendiente a uno de marzo únicamente la escrituración de cuatro viviendas por estar pendiente la finalización de la tramitación para la obtención de financiación por los adjudicatarios, así como también de una vivienda de alquiler por renuncia de los adjudicatarios previos a la misma.

### Promociones nuevas "El Rosón"

Durante el ejercicio 2018 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.

La tramitación de planeamiento y de gestión urbanística que se ha llevado a cabo por el Ayuntamiento de Getafe durante 202, y que concluirá en las próximas semanas, respecto del ámbito de la subestación eléctrica, contigua a la citada parcela 5.1.1, permitirá incorporar a esta parcela de la EMSV la superficie que permitiría materializar la edificabilidad de viviendas de protección que le corresponde al Consistorio por la cesión obligatoria del 10%, posibilitando mejorar las condiciones de las viviendas resultantes.

### 3. Promociones de viviendas anteriores

---

En sus más de 20 años de historia la EMSV ha promovido un total de 2052 viviendas, 2199 si contabilizamos las viviendas de la promoción El Rosón. 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. También durante 2021 se continuaron atendiendo las peticiones de compradores y comunidades de propietarios de tales promociones, aunque disminuyó considerablemente su número respecto de ejercicios anteriores.

### 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.

Se han unido a esta cartera de viviendas de alquiler las 26 viviendas del portal 1, del edificio de la parcela 1.7.2 de El Rosón. Actualmente se han entregado 22 de las 26 viviendas, estando pendientes de entrega una vivienda por la renuncia de los adjudicatarios iniciales y las tres viviendas destinadas a los programas municipales.

Las citadas 26 viviendas en alquiler se incorporaron 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, habiéndose recibido el 80% de esta cantidad.

#### **5. Viviendas destinadas a programas municipales de vivienda**

---

Necesariamente debe destacarse la participación de la EMSV en los programas municipales de atención a situaciones de 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 pendientes de adjudicación otras 3.

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 2021 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.

Durante 2021 se han mantenido los contactos con la Dirección General de Vivienda de la Comunidad de Madrid y la Agencia de Vivienda Social para intentar encontrar una solución al problema de las viviendas públicas existentes en el bloque de la Avenida de las Ciudades y que se puedan dedicar finalmente al objetivo para el que fueron construidas que era el de apartamento tutelados para mayores.

#### **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 2020 la aparición de nuevas normativas como consecuencia de los efectos de la pandemia provocaron la necesidad de atender las nuevas demandas ciudadanas de información. La gravedad de la situación creada hizo que todas las demandas ciudadanas se centraran en las novedades legislativas, lo que fundamentó la creación en 2020 de la Oficina de Información a arrendatarios afectados por la crisis del COVID-19, donde, si bien la mayoría de las cuestiones eran relativas a las ayudas, derechos, prórrogas de alquileres y prohibición de desahucios fundamentalmente a las que podían optar los arrendatarios de vivienda, también se han resuelto las consultas de propietarios sobre la gestión de los arrendamientos durante la pandemia y cómo acordar una reducción o un aplazamiento de las rentas. Dicha oficina ha continuado funcionando durante este año 2021 si bien en los últimos meses con menor relevancia.

Además del mantenimiento de la labor de información y asesoramiento al ciudadano durante 2021, también 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, Getafe ciudad segura, 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 diferenciada 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.



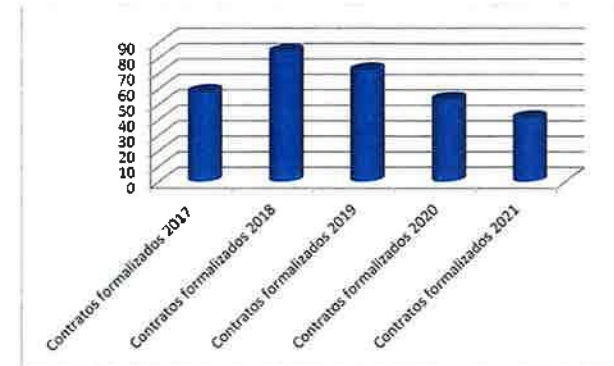
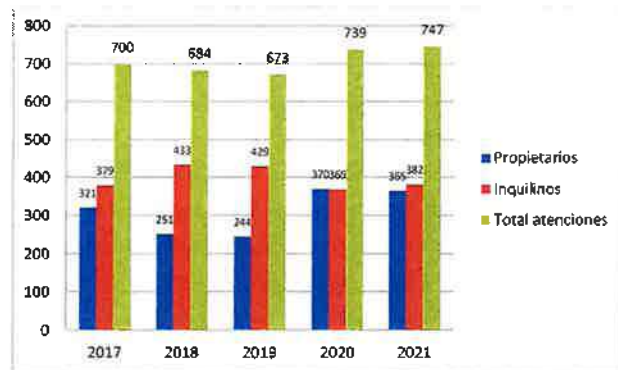
Inicialmente fue un programa creado por la Comunidad de Madrid, que se gestionaba, a través de un convenio, y que realizaba la EMSV en el municipio de Getafe. La Comunidad de Madrid proporcionaba a los propietarios un seguro de impago de renta y un seguro multiriesgo de la vivienda. Una vez cancelado el programa por la Comunidad de Madrid en 2012 se apostó por continuar prestando dicho servicio desde la EMSV, si bien no se podían

facilitar a los propietarios los seguros mencionados anteriormente, pero se mantenía la función de búsqueda de inquilinos solventes, intermediación y asesoramiento durante todo el período de vigencia del contrato lo que ha ayudado a resolver no pocas cuestiones derivadas de la aplicación de los contratos de arrendamiento.

Este servicio que presta la EMSV se centra actualmente en la revisión de contratos que aún están vigentes, búsqueda de propietarios que quieren alquilar su vivienda a través de este programa, mediación en conflictos inter partes, redacción de nuevos contratos, ayuda para depósito o recogida de fianzas, 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 y por la experiencia en la gestión del mismo.

A consecuencia de la pandemia hubo la necesidad de adaptar este programa a la nueva situación, consolidando el mismo hacia el asesoramiento y ayuda en la preparación de contratos de arrendamiento, explicación más detallada de las prórrogas de los mismos conforme a las nuevas normativas aprobadas, explicación de las obligaciones derivadas de los mismos: depósito de fianza, obligaciones de las partes de mantenimiento del estado de la vivienda, etc... e intermediación entre las partes por los conflictos surgidos, muchos de ellos con origen o derivados de la pandemia que sufrimos.

Durante este ejercicio 2021 se ha vuelto a reducir la formalización de contratos, habiéndose intervenido en 41 contratos de arrendamiento, pero aumentando la rebaja media en la renta respecto al precio de mercado de más del 25% y aumentando significativamente la atención a los inquilinos sobre dudas de sus derechos y obligaciones.



## 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 de los últimos años no se ha visto paralizado a consecuencia de la pandemia, si habiendo tenido incidencia dicha pandemia en continuar con los contactos con los propietarios, a pesar de lo cual ha habido un total de 25 en este año 2021, habiendo conseguido que entraran en el programa 2 nuevas viviendas, sobre las que finalmente no pudo formalizarse contrato de arrendamiento al retirar previamente las viviendas los propietarios por querer una renta de mercado.

Actualmente se dispone de 9 contratos en vigor dentro de este programa.

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

Desde la puesta en marcha de la EMSV en el año 1997 una de las máximas prioridades ha sido todo lo relacionado con la Rehabilitación de los edificios y desde el año 2014 la Eficiencia Energética de los mismos.

El ARRU discontinuó de los barrios de las margaritas y La Alhóndiga-Fátima siguió desarrollándose en 2021, concluyendo con la información favorable de 9 expedientes de Comunidades de propietarios, encontrándose en la actualidad pendiente de resolución por la Comunidad Autónoma.

La apuesta por parte de la EMSV en Eficiencia Energética se vio recompensada para nuestros vecinos con la puesta en marcha de nuevas subvenciones para el cambio de ventanas, el cambio de calderas y actuaciones sobre las envolventes de los edificios para poder mejorar la Eficiencia Energética.

En Ventanas se tramitaron un total de 65 solicitudes, en calderas 61 y en envolventes 7, proponiéndose una ayuda total entre las 3 subvenciones de 95.329,47 €.

Lo anterior se unió a la participación de la EMSV en la tramitación de los expedientes municipales para ayudas a la instalación de ascensores, instruyéndose 18 expedientes de los cuales 16 de ellos obtuvieron la subvención por un montante de 162.513,10 €.

Asimismo, se ha seguido informando telefónicamente y por email a más de 135 vecinos y vecinas de nuestro municipio, así como citas presenciales con todas las medidas de seguridad para una atención personalizada en nuestras oficinas.

Para completar la perspectiva social de la mejora energética desde la EMSV se impulsó en 2019 la presentación por parte del Ayuntamiento de Getafe del proyecto EPIU, Hogares Saludables, sobre pobreza energética, dentro de la 4ª convocatoria de la Unión Europea sobre Acciones Urbanas Innovadoras, que se resolvió en agosto de 2019, resultando seleccionado dicho proyecto.

Este 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 20% 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), Airbus, Ecologistas en Acción, ECO o Triodos Bank y agentes locales como la Asociación Muriado o YMCA.

La crisis de la pandemia ha venido afectando notablemente al proyecto y retrasando su calendario de actividades, incluso se ha hecho necesaria la reprogramación, autorizándose por parte de las autoridades europeas un aplazamiento en su finalización hasta el verano de 2023.

No obstante, y a pesar de las dificultades ya previstas en el análisis de riesgos, el proyecto EPIU sigue desarrollando actividades y generando los resultados esperados por la UTA. Casi todos los socios han visto reforzados sus equipos de trabajo, entre ellos especialmente el propio ayuntamiento y la EMSV. La OHS está a punto de alcanzar las 300 atenciones a usuarios y la presencia del proyecto en la vida de Getafe está haciéndose cada vez más visible.

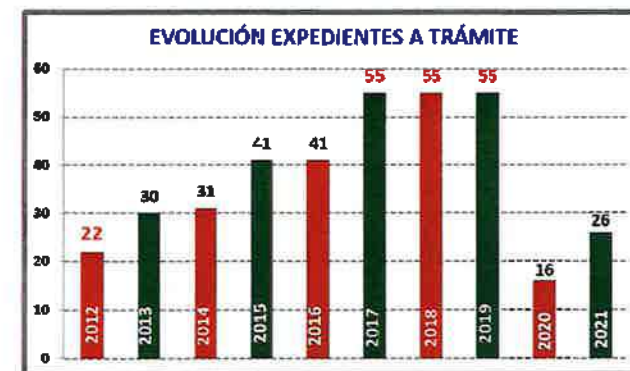
Se están articulando las convocatorias de beneficiarios que desembocarán en la implementación de soluciones a medida para la ciudadanía valoradas en más de dos millones de euros. Asimismo se ha intensificado el contacto con empresas constructoras, consultoras y asociaciones del ramo de la construcción para asegurar una buena acogida de las licitaciones que se esperan poder lanzar a mediados de año.

## 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.

El año 2020 supuso un importante frenazo al programa como consecuencia de la pandemia que siguió afectando en 2021, aunque en menor medida.

Para 2022 se espera que el número de expedientes tramitados sea muy superior, una vez que la pandemia esté más regulada gracias al aumento del porcentaje de vacunación.



## 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 y, en particular, en el caso de los locales incentivando la puesta en práctica de sus proyectos por los emprendedores con el fin de conseguir impulsar la actividad económica y generar empleo; pero también, por otro lado, obteniendo los recursos necesarios para atender al buen funcionamiento de la empresa.

Los datos de 2021 nos han confirmado la solidez tanto del mercado de plazas de garaje como de locales comerciales, confirmándose las tendencias de los años anteriores.

### 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.

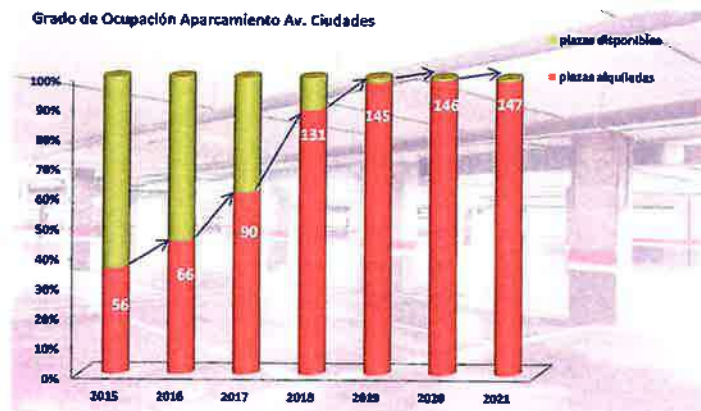


La propiedad de las plazas de garaje se reparte entre la EMSV (147) y la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, anteriormente IVIMA (68).

Su comercialización se inició en diciembre del 2014.

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

En 2021 la evolución de este aparcamiento siguió siendo positiva, se mantuvo la ocupación completa de las plazas propiedad de la EMSV.



A finales de 2021 el volumen de contratación fue de 65.603 €.

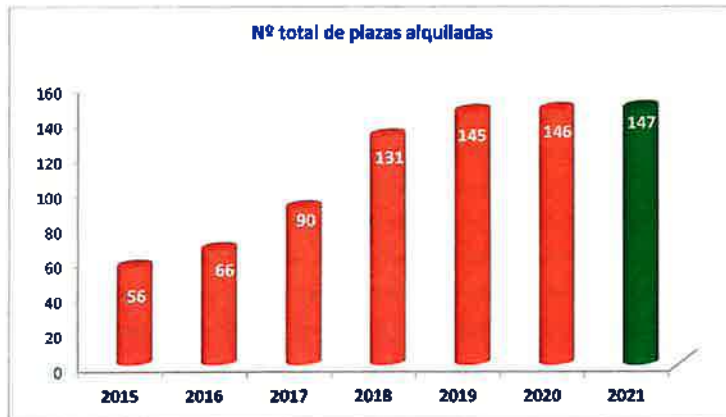
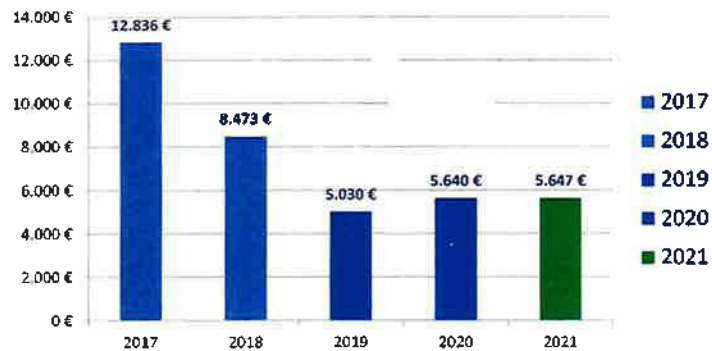
En el ámbito de la mejora energética, las mejoras realizadas en 2018 se han vuelto a mostrar positivas en 2021, manteniendo en unos niveles óptimos el consumo energético.

El gasto en consumo eléctrico durante 2021 fue de 5.647 €.



Todo ello ha contribuido a una reducción importante de los gastos ordinarios.

**Consumo Eléctrico 2017-2021 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 Getafe, 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 2021 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 2021 el volumen de plazas alquiladas se ha incrementado un 14 %, alcanzándose un total de 71 plazas alquiladas, lo que supone un 69 % de ocupación del total de las plazas en propiedad.

Los ingresos generados en 2021 por las plazas alquiladas han sido de 23.041 €.

Por los datos de que disponemos a finales de 2021 y principios de 2022 se puede adelantar que el ritmo de ocupaciones podrá consolidarse puesto que sigue creciendo, llegando hasta un total de 75 plazas.



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 93 plazas (48 en 2016, 12 en 2017, 12 en 2018, 12 en 2019 y 6 en 2020 y 3 en 2021) alcanzándose a 31 de diciembre de 2021 el número de 241 plazas alquiladas de las 761 disponibles, lo que supone un 31,66 %.

El arrendamiento de plazas de garaje también vio un incremento durante 2021. Se debe destacar que durante 2021 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.

Nº total de plazas alquiladas LOS MOLINOS-BUENAVISTA



Volumen de Contratación Plazas Los Molinos-Buenavista



iv. Plazas Aparcamiento Promoción El Rosón (1.4 y 1.7.2):

Tras la finalización de las obras de las promociones de las parcelas 1.4. y 1.7.2 en El Rosón, del total de las 85 plazas de garaje no vinculadas a las viviendas, se han vendido en la actualidad cerca del 37 % de las mismas, es decir, 31 plazas de garaje, 25 plazas como segundas plazas y 6 plazas como plazas independientes.

Asimismo de las 54 plazas disponibles en la actualidad, se encuentran arrendadas 22, lo que representa cerca de un 41 % de las mismas.

NP total de plazas arrendadas/ventas Promociones El Rosón



En su conjunto el total de promociones de plazas en alquiler suponen un nivel de contratación de 198.505 €, lo que supone un incremento respecto de 2020 de un 17 %. A marzo de 2022 el nivel de contratación es de 208.322 €.



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 7 se encuentran en Los Molinos y 7 en Buenavista.

El ejercicio se cerró en 2021 con un volumen de contratación por alquiler de locales (10) de 138.659 €. En la actualidad se encuentra arrendado 1 local más (11).

Ingresos generados por locales arrendados



## 12. GESTION DE PROCESOS

En 2021 se ha continuado con la aplicación de distintas herramientas como la Plataforma de Contratación del Sector Público cumpliendo con la ley 9/2017 de Contratos del Sector Público

Expediente	Tipo	Objeto del contrato	Estado
212/2021	Servicios	Servicios de Auxilio de Cuentas Anuales y Auditoría de Cumplimiento y Operativas Operaciones 2021, 2022 y 2023	Adjudicado
126/2021	Servicios	Servicio de apoyo a la gestión de comunicaciones corporativa de la Empresa Municipal del Fútbol y Vivienda de Getafe, S.A., mediante procedimiento Abierto marco para homologación de proveedores	Adjudicado
128/2021	Servicios	Contratación de servicios de vigilancia y seguridad privada en los edificios situados en las parcelas 1.8 y 1.7.7 del ámbito AA-01 El Rosal (Getafe)	Adjudicado
119/2021	Servicios	Servicios de vigilancia y seguridad privada en los edificios de viviendas situados en las parcelas 1.4 y 1.7 del ámbito 03 (Rosales en Getafe (Madrid))	Resuelto
109/2021	Servicios	Prestación mixta del servicio de soporte y mantenimiento de todos los equipos, sistemas informáticos, y corpus de la EMSV de Getafe, así como el suministro de consumibles, servidor local y hardware asociados a dicho sistema	Adjudicado
CM 01/2021	Servicios	Central de servicios de mantenimiento: vigilancia, control y limpieza del alumbramiento bajo rasante - Seo de la Hermita de las Ciudades, número 23, Getafe (Madrid)	Adjudicado

Asimismo se continúa con el CRM para la gestión de usuarios y activos de la empresa. Y la solución Gestiona como Administración electrónica y gestión de expedientes, teniendo creado en 2021 un total de 212 Expedientes de gastos y contrataciones.

La página web se sigue actualizado permanentemente, en 2021 hemos ha tenido un total de 270.832 visitas como se muestra en la siguiente imagen. Siendo las visitas más frecuentes a la información de Próximas promociones y a su solicitud.



A lo anterior se añade el aumento de afluencia a la Sede Electrónica implantada en 2020 cada vez más utilizada por los usuarios para la gestión de sus trámites, con un total de 1217 registros electrónicos frente a 944 documentos generales.

Así mismo, las Redes Sociales son la mejor vía para tener actualizada la información sobre campañas y proyectos de la empresa, las cuales son actualizadas a menudo con dicha información. Actualmente, tenemos un total de 950 seguidores en Facebook y 909 en Twitter.

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 2021 Y CONTIENEN 78 HOJAS NUMERADAS INCLUIDA ÉSTA.

En Getafe a treinta y uno de marzo de dos mil veintidós.

50181936F Firmado digitalmente por  
ANGEL MUNOZ DE ANGEL MUNOZ  
(R: A81783066) Fecha: 2022.04.25 09:24:04  
+02'00'

D. Ángel Muñoz González

JORGE JUAN RODRIGUEZ CONEJO  
- 52979164K  
Firmado digitalmente por JORGE JUAN RODRIGUEZ CONEJO -  
52979164K Fecha: 2022.04.22 13:52:58 +02'00'

D. Jorge Juan Rodríguez Conejo

HERMINIO VICO ALGABA -  
019165558  
Firmado digitalmente por HERMINIO VICO ALGABA -  
019165558 Fecha: 2022.04.21 15:07:03  
+02'00'

D. Herminio Vico Algaba

ELISABETH MELO SUAREZ -  
46926560M  
Firmado digitalmente por ELISABETH MELO SUAREZ -  
46926560M Fecha: 2022.04.20 14:09:50  
+02'00'

D<sup>a</sup>. Elisabeth Melo Suárez

FRANCISCO JAVIER SANTOS GOMEZ -  
52506787H  
Firmado digitalmente por FRANCISCO JAVIER SANTOS GOMEZ -  
52506787H Fecha: 2022.04.20 12:22:03  
+02'00'

D. Francisco Javier Santos Gómez

MARIA DE LOS ANGELES GARCIA RODRIGUEZ -  
02632164H  
Firmado digitalmente por MARIA DE LOS ANGELES GARCIA RODRIGUEZ -  
02632164H Fecha: 2022.04.19 10:06:36 +02'00'

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

GEMA CACERES MARTIN -  
52975409S  
Firmado digitalmente por GEMA CACERES MARTIN -  
52975409S Fecha: 2022.04.18 10:03:01 +02'00'

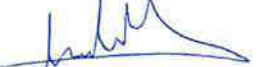
D<sup>a</sup>. Gema Cáceres Martín

Firmado por JOSÉ MARÍA LORENZO MORENO -  
\*\*\*1876\*\* el día

06/04/2022 con un certificado emitido  
D. José M<sup>o</sup> Lorenzo Moreno



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



D. Antonio Soubrie Gutiérrez-Mayor



D. Miguel Angel Guerrero García



D. José Manuel Fernández Testa

PEREZ GOMEZ JESUS -  
05361279W  
Firmado digitalmente por PEREZ GOMEZ JESUS -  
05361279W Fecha: 2022.04.05 18:02:43  
+02'00'

D. Jesús Pérez Gómez

GARRIDO SANFRUTOS JOSE MARIA -  
52972757P  
Firmado digitalmente por GARRIDO SANFRUTOS JOSE MARIA -  
52972757P Fecha: 2022.03.31 11:13:55  
+02'00'

D. Jose M<sup>a</sup> Garrido Sanfrutos