

**EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE
BOADILLA DEL MONTE, S.A.U.**

Informe de auditoría,
cuentas anuales e informe de gestión
al 31 de diciembre de 2022

INDICE

I - INFORME DE LOS AUDITORES

II - CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN A 31.12.22

* * * *

I - INFORME DE LOS AUDITORES



SW Auditores España, S.L.P.
Member SW International

Paseo de la Castellana, 137 – 17ª plt.
28046 Madrid
Teléfono: +34 91 451 70 30
Fax: +34 91 399 06 41
www.sw-spain.com

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, S.A.U.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de la EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, S.A.U., (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

A. Deterioro de los Activos

La Sociedad tiene registradas las siguientes correcciones valorativas en el Balance:

- En el epígrafe de Inmovilizado Material, 262.569,37 euros (262.569,37 euros en el ejercicio 2021).



- En el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias, 3.966.392,01 euros (3.966.392,01 euros en el ejercicio 2021).
- En el epígrafe de existencias 1.025.156,92 euros (1.025.156,92 euros en el ejercicio 2021).

El valor contable de los Activos dependerá del importe que se espera recuperar, calculado sobre la base del valor de adquisición o en uso, el cual está sujeto a la aplicación de determinados juicios e hipótesis por parte de los administradores de la Sociedad.

Como respuesta a esta cuestión clave, nuestra auditoría ha incluido entre otros, los siguientes procedimientos:

- Comprobación de las tasaciones aportadas por la sociedad y documentos de los responsables de la misma;
- Comprobación de las premisas e hipótesis utilizadas por la Sociedad para el cálculo y determinación de dicho deterioro;
- Comprobación del inventario de la Sociedad;
- Verificación de que en las notas 4.4, 5, 6 y 11 de la memoria adjunta se incluyen los desgloses de información requeridos en el marco de información financiera aplicable.

Como resultado de nuestras pruebas, no tenemos observaciones relevantes sobre esta cuestión.

Párrafos de énfasis

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el siguiente aspecto señalado en las cuentas anuales:

- Los locales de la Avenida Siglo XXI, contabilizados en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias son objeto de una medida cautelar acordada por el Juzgado Central de Instrucción número 5, en el ámbito de las Diligencias Previas número 275/02, convertidas en la actualidad en el Rollo número 8/2011, de la Sala de lo Penal del Excelentísimo Tribunal Superior de Justicia de Madrid. La EMSV se encuentra inhabilitada para proceder a su venta o alquiler hasta que no se dicte sentencia firme que permita la disposición de los mismos.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de miembros del Consejo de Administración de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.



Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

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

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.



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

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

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

SW Auditores España, S.L.P.

José María Gredilla Bastos
Socio
ROAC nº 3474
28 de marzo de 2023



SW AUDITORES ESPAÑA,
SLP.

2023 Núm. 01/23/09851

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

II – CUENTAS ANUALES A 31.12.22



INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID. TOMO 12170, LIBRO 0, FOLIO 172, SECCIÓN 8, HOJA M - 192336 - C.I.F. A - 81755191

**Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del
Monte, Sociedad Anónima Unipersonal
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2022**

Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U.
Balance al 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

	NOTAS	2022	2021
ACTIVO			
ACTIVO NO CORRIENTE		10.072.817,50	9.864.446,44
Inmovilizado intangible		2.335,27	0,00
Aplicaciones informáticas	7	2.335,27	0,00
Inmovilizado material	5	525.130,44	498.982,46
Terrenos y construcciones		414.738,87	425.964,31
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		110.391,57	73.018,15
Inversiones inmobiliarias	6	9.428.927,72	9.253.563,24
Terrenos		4.253.261,16	4.186.657,04
Construcciones		5.175.666,56	5.066.906,20
Inversiones financieras a largo plazo	9	116.424,07	111.900,74
Otros activos financieros		116.424,07	111.900,74
ACTIVO CORRIENTE		20.349.047,65	26.076.946,31
Existencias	11	11.905.119,68	16.793.600,80
Comerciales		5.814.638,66	10.901.006,37
Productos en curso de ciclo largo		6.082.472,25	5.809.650,25
Anticipos a proveedores		8.008,77	82.944,18
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9	1.035.600,64	1.260.234,91
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		300.789,50	319.079,18
Clientes, Ayuntamiento de Boadilla del Monte		608.365,35	842.414,99
Deudores varios			340,00
Personal		150,00	0,00
Activos por impuesto corriente		1.918,55	
Otros créditos con las Administraciones públicas	13	124.377,24	98.400,74
Inversiones financieras a corto plazo		153.658,02	153.658,02
Otros activos financieros	9	153.658,02	153.658,02
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		7.254.669,31	7.869.452,58
Tesorería		7.254.669,31	7.869.452,58
TOTAL ACTIVO		30.421.865,15	35.941.392,75
PATRIMONIO NETO Y PASIVO			
PATRIMONIO NETO		24.367.116,65	24.761.401,18
Fondos propios	10	13.308.763,02	12.691.279,75
Capital		7.832.333,00	7.832.333,00
Capital escriturado		7.832.333,00	7.832.333,00
Reservas		4.858.946,75	3.008.784,30
Legal y estatutarias		828.948,83	643.932,59
Otras reservas		4.029.997,92	2.364.851,71
Resultado del ejercicio		617.483,27	1.850.162,45
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	11.058.353,63	12.070.121,43
PASIVO NO CORRIENTE		2.971.549,29	5.727.237,76
Provisiones a largo plazo	15	1.573.926,61	1.676.141,93
Provisiones por impuestos		0,00	102.215,32
Otras provisiones y responsabilidades		1.573.926,61	1.573.926,61
Deudas a largo plazo	9	1.364.487,55	4.015.431,19
Deudas con entidades de crédito		1.306.500,54	3.957.797,30
Otros pasivos financieros		57.987,01	57.633,89
Pasivo por impuestos diferido	13	33.135,13	35.664,64
Pasivos por diferencias temporarias imponibles		33.135,13	35.664,64
PASIVO CORRIENTE		3.083.199,21	5.452.753,81
Deudas a corto plazo		234.081,67	235.837,78
Deudas con entidades de crédito	9	189.904,63	192.790,00
Otros pasivos financieros		44.177,04	43.047,78
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	2.272.377,42	4.011.660,98
Acreedores varios		1.468.149,33	1.040.863,22
Acreedores, empresas del grupo y asociadas		686.694,47	1.795.933,49
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.084,35	908,86
Pasivos por impuesto corriente			93,18
Otras deudas con las Administraciones Públicas		35.969,58	184.818,89
Anticipos de clientes		80.479,69	989.043,34
Periodificaciones		576.740,12	1.205.255,05
TOTAL PASIVO		30.421.865,15	35.941.392,75

Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U.
Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

	NOTAS	2022	2021
Importe neto de la cifra de negocios		8.121.317,72	10.526.911,60
Ventas	14.1	5.537.269,44	9.607.642,94
Prestaciones de servicios		2.584.048,28	919.268,66
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-4.813.545,71	-4.567.320,28
Trabajos realizados por la empresa para su activo		276.123,05	
Aprovisionamientos	14.2	-2.038.916,79	-3.623.694,72
Consumo de mercaderías		-1.990.646,07	-3.485.962,07
Trabajos realizados por otras empresas		-48.270,72	-137.732,65
Otros ingresos de explotación		45.392,78	44.371,92
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		251,02	0,03
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		45.141,76	44.371,89
Gastos de personal	14.3	-825.427,93	-750.964,07
Sueldos, salarios y asimilados		-655.634,23	-602.610,32
Cargas sociales		-169.793,70	-148.353,75
Otros gastos de explotación		-993.449,50	-1.944.093,86
Servicios exteriores	14.4	-696.757,97	-1.023.066,48
Tributos		-224.293,25	-904.230,59
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	6 y 9	-72.398,28	-16.797,01
Otros gastos de gestión corriente			0,22
Amortización del inmovilizado	14.5	-118.703,62	-120.918,46
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	19	1.014.297,31	1.792.137,64
Excesos de provisiones		8.528,08	624.215,06
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	6	0,00	0,00
Deterioros y pérdidas	14.6	0,00	0,00
Otros resultados	14.6	0,00	0,00
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		675.615,39	1.980.644,83
Ingresos financieros	14.7	86,79	0,35
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
En terceros		86,79	0,35
Gastos financieros	9 y 14.8	-58.218,91	-128.352,00
Por deudas con terceros		-58.218,91	-128.352,00
RESULTADO FINANCIERO		-58.132,12	-128.351,65
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		617.483,27	1.852.293,18
Impuesto sobre beneficios	13		-2.130,73
RESULTADO DEL EJERCICIO		617.483,27	1.850.162,45

Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U
Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	NOTAS	2022	2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	3	617.483,27	1.860.162,45
A) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19		9.999.122,50
Efecto impositivo	19		-24.997,80
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO		0,00	9.974.124,70
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	-1.014.297,31	-1.792.137,64
Efecto impositivo	19	2.529,49	4.469,26
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		-1.011.767,82	-1.787.668,38
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)		-394.284,55	10.036.618,77

B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

	Capital Escriturado	Capital no exigido	Prima de emisión	Reservas	Acciones y participaciones en patrimonio propias		Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del Dividendo ejercicio a cuenta	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020	7.832.333,00	0,00	0,00	502.754,06	0,00	0,00	0,00	0,00	2.411.797,83	0,00	0,00	3.883.665,11	14.630.550,00
Ajustes por cambios de criterio													0,00
Ajustes por errores 2020 y anteriores									-1.973,07				-1.973,07
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2021	7.832.333,00	0,00	0,00	502.754,06	0,00	0,00	0,00	0,00	2.409.824,76	0,00	0,00	3.883.665,11	14.628.576,93
Total ingresos y gastos reconocidos				2.409.773,88					-2.409.824,76				-50,88
Otras variaciones del patrimonio neto									1.850.162,45			8.186.456,32	10.036.618,77
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021	7.832.333,00	0,00	0,00	2.912.527,94	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850.162,45	0,00	0,00	12.070.121,43	24.665.144,82
Ajustes por cambios de criterio													0,00
Ajustes por errores 2021 y anteriores				96.256,36									96.256,36
SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2022	7.832.333,00	0,00	0,00	3.008.784,30	0,00	0,00	0,00	0,00	1.850.162,45	0,00	0,00	12.070.121,43	24.761.401,18
Total ingresos y gastos reconocidos				1.850.162,45					-1.850.162,45				0,00
Otras variaciones del patrimonio neto									617.483,27			-1.011.767,80	-394.284,53
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022	7.832.333,00	0,00	0,00	4.858.946,75	0,00	0,00	0,00	0,00	617.483,27	0,00	0,00	11.058.353,63	24.367.116,65

Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U.
Estado de Flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado le 31 de diciembre de 2022
(Expresado en euros)

	Notas	2022	2021
A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		617.483,27	1.852.293,18
2. Ajuste del Resultado:		-867.278,61	-2.148.336,44
a) Amortización del inmovilizado (+)		118.703,62	120.918,46
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		72.398,28	16.797,01
c) Variación de Provisiones (+/-)		-102.215,32	-624.215,06
d) Imputación de Subvenciones (-)		-1.014.297,31	-1.792.137,64
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)			
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrum. financieros (+/-)			
g) Ingresos Financieros (-)		-86,79	-0,35
h) Gastos Financieros (+)		58.218,91	128.352,00
k.) Otros ingresos y gastos (+/-)			1.949,14
3. Cambios en el capital Corriente		2.744.269,77	-7.561.633,40
a) Existencias (+/-)		4.888.481,12	-5.501.779,66
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		244.743,58	188.826,99
c) Otros activos corrientes (+/-)			
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		-1.759.392,87	-1.321.309,17
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-627.385,67	-31.156,76
f) Otros activos y pasivos no corrientes		-2.176,39	-896.214,80
4. Otros Flujos de efectivo de las actividades de explotación		-125.471,40	-128.351,65
a) Pagos de intereses (-)		-58.218,91	-128.352,00
b) Cobros de dividendos (+)			
c) Cobros de intereses (+)		86,79	0,35
d) Cobros/Pagos impuesto sobre beneficios (+/-)			
e) Otros pagos/cobros (+/-)		-67.339,28	
5. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		2.369.003,03	-7.986.028,31
B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones en empresas del grupo y asociadas (-)		-327.428,32	-3.496,69
a) Pagos por inversiones en empresas grupo y asociadas (-)			
b) Pagos por inversiones en inmovilizado intangible (-)		-2.520,00	
c) Pagos por inversiones en inmovilizado material (-)		-43.908,30	-3.496,69
d) Pagos por inversiones en inversiones inmobiliarias (-)		-276.123,05	
e) Pagos por inversiones en activos financieros (-)		-4.876,97	
f) Pagos por inv. en activos no corrientes mant. venta (-)			
g) Pagos por inversiones en unidad de negocio (-)			
h) Pagos por inversiones en otros activos			
7. Cobros por desinversiones		353,64	
a) Cobros por desinversiones en empresas grupo y asociadas (+)			
b) Cobros por desinversiones de inmovilizado intangible (+)			
c) Cobros por desinversiones de inmovilizado material (+)			
d) Cobros por desinversiones en inversiones inmobiliarias (+)		353,64	
e) Cobros por desinversiones de otros activos financieros (+)			
f) Cobros por desinversiones en act. financ.mantenidos venta (+)			
g) Cobros por inversiones en unidad de negocio (+)			
h) Cobros por desinversiones en otros activos (+)			
8. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)		-327.074,68	-3.496,69
C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		-2.529,49	8.186.456,32
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		-2.529,49	8.186.456,32
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		-2.654.182,13	1.451.696,12
a) Emisión:			-4.469.800,86
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)			-4.463.918,76
5. Otras deudas (+)			-5.882,10
b) Devolución y amortización de:		-2.654.182,13	5.921.496,98
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			0,00
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-2.654.182,13	5.967.080,78
5. Otras deudas (-)			-45.583,80
a) Arrendamientos Financieros			
b) Otras Deudas			-45.583,80
11. Pagos por dividendos y reenumeraciones de otros inst. de patrim.		0,00	0,00
a) Dividendos (-)			
b) Reenumeración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
12. FLUJOS DE EFECT. DE LAS ACT. DE FINANCIACIÓN (9+10+11)		-2.656.711,62	9.638.152,44
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio			
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECT.O EQUIV. (5+8+12+D)		-614.783,27	1.648.627,44
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		7.869.452,58	6.220.825,14
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		7.254.669,31	7.869.452,58

ÍNDICE

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	10
2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	10
2.1. Imagen fiel.	10
2.2. Principio de empresa en funcionamiento.....	11
2.3. Principios contables.....	11
2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.....	11
2.5. Comparación de la información.	12
2.6. Agrupación de partidas.	12
2.7. Elementos recogidos en varias partidas.	12
2.8. Cambios en criterios contables.	12
2.9. Corrección de errores.	12
2.10. Importancia relativa.	14
3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS	14
4.- NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN.....	14
4.1. Inmovilizado intangible.	14
4.2. Inmovilizado material.....	15
4.3. Inversiones inmobiliarias.	16
4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros.	16
4.5 Arrendamientos.....	16
4.6 Instrumentos financieros	17
4.7. Existencias.....	19
4.8. Transacciones en moneda extranjera.....	20
4.9. Impuesto sobre beneficios.	20
4.10. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa.	21
4.11. Provisiones y contingencias.	22
4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.....	22
4.13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.	22
4.14. Gastos de personal: compromisos por pensiones.....	22

4.15. Pagos basados en acciones.	22
4.16. Subvenciones, donaciones y legados.	23
4.17. Combinaciones de negocios.	23
4.18. Negocios conjuntos.	23
4.19. Transacciones entre partes vinculadas.	23
4.20. Activos no corrientes mantenidos para la venta.	23
4.21. Clasificación de los activos y pasivos.	23
5.- INMOVILIZADO MATERIAL.	24
6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.	26
7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.	35
8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.	36
8.1 Arrendamientos financieros.	36
8.2 Arrendamientos operativos.	36
9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	37
9.1 Activos Financieros.	37
.....	39
10.- FONDOS PROPIOS.	42
11.- EXISTENCIAS.	43
13.- SITUACIÓN FISCAL.	48
14.- INGRESOS Y GASTOS.	50
14.1 Importe neto de la cifra de negocios.	50
14.2 Aprovisionamientos:.....	51
14.3 Cargas sociales.	52
14.4 Servicios exteriores.....	52
14.5 Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias.	52
14.6 Correcciones valorativas por deterioro.	53
14.7 Ingresos financieros.	53
14.8 Gastos financieros.....	53
15.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.	53
16.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.....	54
17.- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL.	54
18.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS PATRIMONIO.	54

19.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS.....	54
19.1 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública.	56
19.2 Subvención de la Comunidad de Madrid para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública en alquiler para Jóvenes y Mayores.....	56
19.3 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 80 Viviendas de Promoción Local.....	56
19.4 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en las parcelas RM 9.1, RM 9.2 y RM 9.3	56
19.5 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en RM 9.4 y MZ9A.1 a MZ9A.5	56
20.- COMBINACIONES DE NEGOCIOS.....	57
21.- NEGOCIOS CONJUNTOS.....	57
22.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS	57
23.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	57
24.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE	58
25.- OTRA INFORMACIÓN.....	58
25.1 Estructura del personal	58
25.2 Honorarios de auditoría	59
25.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.....	59
25.4 Información COVID-19.....	62

1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U. se constituyó en Boadilla del Monte (Madrid) el día 20 de Mayo de 1997, Tomo 12.170, folio 172. Sección 8, Hoja M-192336. El domicilio social es Avda. Isabel de Farnesio, 2 bis, local 21 de Boadilla del Monte. El número de Identificación Fiscal de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A. U. es A-81755191.

El objeto social de la compañía es:

- 1.- La promoción de los terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo.
- 2.- Construcción de viviendas de protección pública u otros usos de interés social.
- 3.- Construcción y rehabilitación de cualquier edificación o equipamiento, así como la gestión y conservación de los mismos.
- 4.- La realización de las encomiendas y encargos de actuación del Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

La actividad fundamental de la Sociedad, dentro de su objeto social es la promoción de viviendas de protección pública y de locales, así como la prestación de servicios a su Accionista Único, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro.

2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1. Imagen fiel.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2022 se han preparado a partir de los registros contables auxiliares de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte S.A.U., habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, y en particular, con lo previsto en el Plan General de Contabilidad, sus modificaciones aprobadas por Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y por Real Decreto 1/2021, de 12 de enero y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

De acuerdo con la disposición transitoria quinta, apartado 1, del Plan General de Contabilidad, se establece que con carácter general, las adaptaciones sectoriales y otras disposiciones de desarrollo en materia contable en vigor a la fecha de publicación de este real decreto seguirán aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2012, de 2 de julio, disposiciones específicas y en el mismo Plan General de Contabilidad; por lo que se mantiene la adaptación sectorial aplicable a las empresas inmobiliarias (Orden 28 de diciembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda), con el objeto

de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cuentas anuales adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

Las cuentas anuales han sido formuladas por los miembros del Consejo de Administración para su sometimiento a la aprobación del Accionista Único. Las cuentas anuales del ejercicio anterior fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria el 22 de abril de 2022.

2.2. Principio de empresa en funcionamiento.

La Empresa Municipal es una sociedad de capital municipal, siendo el Ayuntamiento de Boadilla del Monte el Accionista Único. Los fines de interés social que se han indicado en la nota 1 son respaldados por el apoyo financiero del Ayuntamiento de Boadilla del Monte. En consecuencia, los Administradores de la Sociedad han preparado estas cuentas anuales atendiendo al principio de empresa en funcionamiento.

2.3. Principios contables.

No ha sido necesario, ni se ha creído conveniente por parte de la administración de la Sociedad, la aplicación de principios contables facultativos distintos de los obligatorios a que se refiere el art. 38 del código de comercio y la parte primera del Plan General de Contabilidad.

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

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

En la elaboración de las cuentas anuales se han realizado estimaciones e hipótesis en función de la mejor información disponible al cierre del ejercicio para determinar el valor contable de algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y sobre los desgloses de los pasivos contingentes. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas podrían surgir acontecimientos futuros que obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo cual se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Los supuestos clave acerca del futuro, así como otros datos relevantes sobre la estimación de la incertidumbre en la fecha de cierre del ejercicio, que llevan asociados un riesgo importante de suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el próximo ejercicio son los siguientes:

- Deterioro del valor de los activos no corrientes y existencias (Notas 5, 6 y 11).
- Activos por impuesto diferido (Nota 13).
- Provisiones por litigios y responsabilidades (Nota 15).
- Deterioro de saldos de cuentas a cobrar y activos financieros (Nota 9).

2.5. Comparación de la información.

De acuerdo con la legislación mercantil se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

La comparación entre los ejercicios 2022 y 2021 debe efectuarse considerando la circunstancia expuesta en la Nota 2.9. Corrección de errores.

2.6. Agrupación de partidas.

Durante el ejercicio, no se han realizado agrupaciones de partidas en el balance, cuenta de pérdidas y ganancias, o en el estado de cambios en el patrimonio.

2.7. Elementos recogidos en varias partidas.

No existen elementos patrimoniales del activo o del pasivo que figuren en más de una partida del balance.

2.8. Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

2.9. Corrección de errores.

Las cuentas anuales del ejercicio 2022 incluyen ajustes realizados como consecuencia de errores o subsanación de cuentas de ejercicios anteriores que han sido detectados en este ejercicio.

La corrección en la contabilidad de partidas de ingreso o gastos de ejercicios anteriores, de conformidad con el Plan General de Contabilidad, ha motivado el correspondiente ajuste por el efecto acumulado de las variaciones de los activos y pasivos, el cual se ha imputado directamente en el patrimonio neto, en concreto, en la partida de reservas. Asimismo se han modificado las cifras afectadas en la información comparativa del ejercicio anterior. A estos efectos, se entiende por errores las omisiones o inexactitudes en las cuentas anuales de ejercicios anteriores de ingresos o gastos.

Los ajustes realizados con abono o cargo a la cuenta de reserva son los siguientes:

- a) Las provisiones de fondos aplicadas a honorarios de procuradores de los tribunales de ejercicios anteriores por importe de 400,00 € y 500,00 €, así como el importe 95,00 € de la cuenta de acreedores de los procuradores de los tribunales como gastos de ejercicios anteriores.
- b) Regularización de saldos de ingresos recibidos de ejercicios anteriores por importe de 1.607,32 € (3er trimestre del ejercicio 2018) se abona a reservas.
- c) Se abonan a reservas varios ingresos con resolución del contrato de compraventa del

ejercicio 2010 por importe de 10.632,53 €. Estas cantidades corresponden a regularizar anticipos de clientes recibidos de ejercicios anteriores por resolución voluntaria del contrato con penalizaciones del 10% de las cantidades recibidas con abono a la cuenta de reservas por dicho importe.

- d) Se han compensado saldos acreedores y deudores con el Ayuntamiento de Boadilla del Monte y abonado a reservas el saldo resultante de 84.906,79 € de ejercicios anteriores.
- e) Se abona a reservas por la diferencia del importe de 104,72 € del saldo con acreedores de suministros.

CONCEPTO	Cuentas afectadas	Balance		Ejercicios anteriores	
		Ajustes negativos	Ajustes positivos	Ajustes negativos	Ajustes positivos
Saldo de anticipos de acreedores de los procuradores de tribunales	Anticipos de proveedores		900,00	900,00	
Regularización de saldos de acreedores de procuradores de los tribunales	Acreedores		95,00	95,00	
Regularización saldos de anticipos de clientes	Anticipos de clientes	1.607,32			1.607,32
Regularización de anticipos de clientes por rescisión de contratos	Anticipos de clientes	10.632,53			10.632,53
Regularización de saldo del Ayuntamiento de Boadilla del Monte por compensación de saldos acreedores y deudores	Acreedores Clientes A reservas	1.395.123,73	1.310.216,94		84.906,79
Saldo de acreedores por suministros de electricidad	Acreedores	104,72			104,72
Total		1.407.468,30	1.311.211,94	995,00	97.251,36

A efectos comparativos, se han modificado los siguientes epígrafes del Balance en las cuentas del ejercicio 2021 para poder comparar la información de ambos ejercicios, siendo los ajustes realizados los siguientes:

BALANCE		
Antes de ajuste	Después de ajuste	
83.844,18	82.944,18	Existencias <i>Anticipos de proveedores</i>
2.268.595,35	2.364.851,71	Fondos propios <i>Otras reservas</i>
842.414,99	842.414,99	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar Clientes, empresas del grupo y asociadas
1.040.872,94	1.040.863,22	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar <i>Acreedores varios</i>
1.880.840,28	1.795.933,49	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar Acreedores, empresas del grupo y asociadas
990.650,66	989.043,34	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar <i>Anticipos de clientes</i>

2.10. Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2022.

3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

A continuación, se detalla la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2022 y 2021, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único:

(Euros)	2022	2021
Base de reparto:		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	617.483,27	1.850.162,45
TOTAL	617.483,27	1.850.162,45
Aplicación:		
A reserva legal	61.748,33	185.016,24
Reservas voluntarias	555.734,94	1.665.146,21
TOTAL	617.483,27	1.850.162,45

No ha habido distribución de dividendos a cuenta en los ejercicios 2022 y 2021.

La Sociedad está obligada a destinar el 10% de los beneficios del ejercicio a la constitución de la reserva legal, hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. Esta reserva mientras no supere el límite del 20% del capital social, no es distribuible al accionista. Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo pueden repartirse dividendos con cargo a beneficios del ejercicio o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es, o a consecuencia del reparto no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no pueden ser objeto de distribución directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que el valor del patrimonio neto de la Sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de dichas pérdidas.

4.- NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN

Los principales criterios de registro y valoración utilizados por la Sociedad en la elaboración de estas cuentas anuales son los siguientes:

4.1. Inmovilizado intangible.

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste de adquisición y/o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y en su caso el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los métodos y períodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre del 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.

Los activos intangibles se amortizan linealmente en función de los años de vida útil estimada de cuatro años.

4.2. Inmovilizado material.

Coste

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se han valorado por el precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valoran por su coste minorado por las correspondientes amortizaciones acumuladas y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro de valor registradas. El precio de adquisición o coste de producción incluye los gastos adicionales que se producen necesariamente hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien. Asimismo, se capitalizan los intereses de los recursos ajenos utilizados en la financiación de la construcción hasta la terminación de la misma.

Los costes de ampliación, sustitución o renovación que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad productiva, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados. Así mismo, los gastos periódicos de mantenimiento y las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se producen.

No se han producido durante el ejercicio partidas que puedan ser consideradas, a juicio de la Administración de la entidad, modernización o mejora del inmovilizado material.

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.

No obstante, se ha activado como inversiones inmobiliarias los trabajos realizados por la empresa para su inmovilizado, que incluyen los costes de adquisición y producción, y se presentan netos de amortizaciones realizadas, considerando su amortización en el mismo plazo que la duración del contrato de arrendamiento, es decir, cinco años

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos.

Amortizaciones

Las amortizaciones se han establecido de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

La amortización de los elementos de 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. Los años de vida útil estimada para los distintos elementos del inmovilizado material son los siguientes:

	Años de vida útil estimada
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	9-10
Mobiliario y enseres	10
Elementos de transporte	18
Equipos para procesos de información	4
Otro inmovilizado	7,7

4.3. Inversiones inmobiliarias.

Los locales comerciales y las viviendas que se encuentran arrendados a terceros, con o sin opción a compra se clasifican como inversiones inmobiliarias.

Los criterios contenidos en las normas anteriores, relativas al inmovilizado material, se aplican a las inversiones inmobiliarias. Respecto a la amortización de las inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal en función de su vida útil estimada de 50 años.

4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros.

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que algún activo no corriente o, en su caso, alguna unidad generadora de efectivo pueda estar deteriorado. Si existen indicios se estiman sus importes recuperables.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. Cuando el valor contable es mayor que el importe recuperable se produce una pérdida por deterioro. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias. Las correcciones valorativas por deterioro se revierten cuando las circunstancias que las motivaron dejan de existir, excepto las correspondientes a los fondos de comercio. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del activo que figuraría si no se hubiera reconocido previamente el correspondiente deterioro del valor.

4.5 Arrendamientos.

Los contratos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los otros arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran en la categoría de activo a que corresponde el bien arrendado, amortizándose según su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

La Sociedad no tiene contratos de arrendamiento que califiquen como financieros.

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, permanecen en el arrendador.

Los ingresos derivados de los arrendamientos operativos se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se devenga. Los costes directos imputables al contrato se incluyen como mayor valor del activo arrendado y se reconocen como gasto durante el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

4.6 Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra. La Sociedad reconoce en balance los instrumentos financieros únicamente cuando se convierte en una parte del contrato de acuerdo con las especificaciones de este.

En el balance adjunto, los activos y pasivos financieros se clasifican como corrientes o no corrientes en función de que su vencimiento sea igual o inferior o superior a doce meses, respectivamente, desde la fecha de cierre del ejercicio.

Los activos y pasivos financieros más habituales de los que el Grupo es titular son los siguientes:

- Cuentas a cobrar por operaciones comerciales.
- Financiación recibida de instituciones financieras y proveedores.

a) Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros de la Sociedad, a efectos de su valoración, se incluyen en alguna de las siguientes categorías, atendiendo a las características de los flujos contractuales y al modelo de negocio aplicado por la Sociedad a ese activo financiero:

- a. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: se incluyen en esta categoría todos los activos financieros mantenidos por la Sociedad, salvo que proceda su clasificación en alguna de las restantes categorías expuestas a continuación.
- b. Activos financieros a coste amortizado: se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros (i) mantenidos por la Sociedad con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y (ii) cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales.

- c. Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto: se incluyen en esta categoría las inversiones en instrumentos de patrimonio para las que la Sociedad haya ejercitado la opción irrevocable de medición a valor razonable con cambios en patrimonio neto.
- d. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría de valoración las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

Valoración inicial

El reconocimiento inicial de un activo financiero se realiza por su valor razonable. Los costes de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo financiero serán incluidos como parte del valor del mismo en su reconocimiento inicial, salvo en el caso de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados. No obstante, lo anterior, aquellas cuentas a cobrar comerciales a corto plazo que no devengan explícitamente intereses y para las que el efecto de actualización no es significativo, son registradas por su valor nominal.

Valoración posterior

Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias con posterioridad a su reconocimiento inicial, se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los activos financieros a coste amortizado, con la excepción de las cuentas a cobrar comerciales registradas a valor nominal referidas en el apartado anterior, son valorados por su coste amortizado. Los intereses devengados son contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto son valorados por la Sociedad a valor razonable. Los cambios que se produzcan en el valor razonable son registrados directamente en el patrimonio neto, hasta que el activo financiero causa baja del balance o se deteriore, momento en que el importe así reconocido, es imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Las inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Las bajas de estos activos se valoran aplicando el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

Deterioro

Siempre que existan evidencias de deterioro y, en cualquier caso, al menos una vez al año, la Sociedad realiza un test de deterioro para todos los activos financieros, excepto aquellos que se valoran a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Una pérdida de valor para los activos financieros a coste amortizado se produce cuando existe una evidencia objetiva de que la Sociedad no será capaz de recuperar todos los importes de acuerdo a los términos originales de los mismos.

El importe de la pérdida de valor se reconoce como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias y se determina por diferencia entre el valor contable y el valor presente de los flujos de caja futuros

descontados a la tasa de interés efectiva original. El importe en libros del activo se reduce mediante una cuenta correctora.

Si en períodos posteriores se pusiera de manifiesto una recuperación del valor del activo financiero valorado a coste amortizado, la pérdida por deterioro reconocida será revertida. Esta reversión tendrá como límite el valor en libros que hubiese tenido el activo financiero en caso de no haberse registrado la pérdida por deterioro de valor. El registro de la reversión se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

Finalmente, una cuenta a cobrar no se considera recuperable cuando concurren situaciones tales como la disolución de la empresa, la carencia de activos a señalar para su ejecución, o una resolución judicial.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o se transfiere el activo financiero y la transferencia cumple con los requisitos para su baja en las cuentas.

b) Pasivos financieros

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable, neto de los costes de transacción incurridos. Excepto por los instrumentos financieros derivados, la Sociedad registra sus pasivos financieros con posterioridad al reconocimiento inicial a coste amortizado. Cualquier diferencia entre el importe recibido como financiación (neto de costes de transacción) y el valor de reembolso, es reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida del instrumento financiero de deuda, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar corrientes son pasivos financieros que no devengan explícitamente intereses y que, en el caso de que el efecto de actualización no sea significativo, son registrados por su valor nominal.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable.

La Sociedad da 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.

4.7. Existencias.

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 terrenos y solares, más los costes directamente imputables a las promociones (coste de construcción) y la parte proporcional que a cada promoción le corresponda de los costes indirectos en la medida en que atañen al periodo de construcción.

Adicionalmente, se incluyen como más valor de las promociones hasta el momento de finalización de la construcción, los gastos financieros cuando el plazo de realización sea superior a un año, entendiéndose por gastos financieros, los intereses y comisiones devengados como consecuencia de la utilización de los recursos ajenos de financiación para la adquisición o la construcción de existencias.

Cuando el valor de mercado de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se dota la correspondiente corrección valorativa por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

El valor de las existencias de obras en curso se ha registrado a su precio de adquisición. Se dotan correcciones valorativas por la diferencia cuando se estima diferencia entre el valor de mercado y el valor de realización estimado.

Las existencias realizadas por encargo del Ayuntamiento de Boadilla del Monte se han contabilizado a su precio de adquisición dotándose corrección valorativa si se estima que la diferencia existente entre el precio de licitación autorizado por el Ayuntamiento de Boadilla y el precio de adquisición es negativa. Se considera que no existen dudas sobre la realización del valor neto contable de dichas existencias efectuadas por encargo del Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes estimados que serán necesarios en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la corrección valorativa por deterioro hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta corrección valorativa con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.8. Transacciones en moneda extranjera.

La moneda funcional y de presentación de la Sociedad es el euro. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad no ha efectuado transacciones en moneda extranjera.

4.9. Impuesto sobre beneficios.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio, tras aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto corriente también se registra en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre los importes en libros de los activos y pasivos y su base fiscal, así como para las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando, a la diferencia temporaria o crédito que corresponda, el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo en su caso para las excepciones previstas en las normas vigentes. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, correspondientes a diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas pendientes de compensación y créditos fiscales no utilizados, sólo se reconocen en el

supuesto de que se considere probable que la sociedad genere en el futuro suficientes ganancias fiscales que permitan la aplicación de estos activos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados reconocidos y aquellos que no se han reconocido anteriormente con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran a los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión, según la normativa vigente aprobada, y de acuerdo con la forma en que racionalmente se espera recuperar o pagar el activo o pasivo por impuesto diferido.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

La Sociedad tributa en el Impuesto de Sociedades de conformidad con el artículo 34 de la Ley de Impuesto de Sociedades que establece que tendrá una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que establece que el Municipio ejercerá, en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en servicios entre los que se incluyen actividades de la sociedad como gestión directa encomendada por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte:

- Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.
- Medio ambiente urbano: en particular, parques y jardines públicos, gestión de los residuos sólidos urbanos y protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas.
- Abastecimiento de agua potable a domicilio y evacuación y tratamiento de aguas residuales.
- infraestructura viaria y otros equipamientos de su titularidad.
- Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.
- Tráfico, estacionamiento de vehículos y movilidad.

4.10. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa.

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos los

descuentos rebajas en precio y otras partidas similares que la Sociedad pueda conceder, así como, en su caso los intereses incorporados al nominal de créditos. Los impuestos indirectos que gravan las operaciones y que son repercutibles a terceros no forman parte de los ingresos.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable. Los servicios prestados a terceros se reconocen al formalizar la aceptación por parte del cliente. Los servicios prestados que en el momento de la emisión de estados financieros se encuentran realizados pero no aceptados, se valoran al menor valor entre los costes producidos y la estimación de aceptación.

4.11. Provisiones y contingencias.

Las cuentas anuales de la Sociedad recogen todas las provisiones significativas en las cuales se estima probable que suponga una salida de recursos para su liquidación y que es cuantificable. Las provisiones se reconocen únicamente cuando la Sociedad tiene una obligación actual surgida como consecuencia de sucesos pasados que generen obligaciones futuras. Se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso que las motivan y son reestimadas con ocasión de cada cierre contable. Se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas. Se revisan a la fecha de cierre de cada balance y se procede a su reversión total o parcial, cuando estas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

La Sociedad no tiene elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.

4.13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Este epígrafe incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de la adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

4.14. Gastos de personal: compromisos por pensiones.

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

La Sociedad no otorga retribuciones a largo plazo al personal.

4.15. Pagos basados en acciones.

La Sociedad no realiza pagos basados en acciones.

4.16. Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones, donaciones y legados que tengan carácter de reintegrables se registran como pasivos de la empresa hasta que adquieren la condición de no reintegrables, no registrándose ningún ingreso hasta dicho momento.

Las subvenciones, donaciones y legados se califican como no reintegrables cuando se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión, se valoran por el importe concedido y se registran en ese momento en el patrimonio neto, reconociéndose en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados del gasto o inversión objeto de la subvención. Las subvenciones recibidas para activos depreciables se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias en proporción a la depreciación de los activos financiados por tales subvenciones. En caso de activos no depreciables la subvención se imputa al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja de los mismos, o se deduzcan su valor por corrección valorativa por deterioro.

Las subvenciones donaciones y legados concedidos para existencias se corrigen por el valor realizable de las mismas para el ejercicio económico en que se ponen de manifiesto diferencias entre el valor contable y el valor de mercado.

Las subvenciones a la explotación para financiar gastos específicos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.17. Combinaciones de negocios.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha realizado operaciones de esta naturaleza.

4.18. Negocios conjuntos.

No existe ninguna actividad económica controlada juntamente con otra persona física o jurídica.

4.19. Transacciones entre partes vinculadas.

Las transacciones con partes vinculadas (Ayuntamiento de Boadilla del Monte) se han realizado a precios fijados por éste, que se consideran normales de mercado, por lo que los Administradores consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

4.20. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

La Sociedad no dispone de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.

4.21. Clasificación de los activos y pasivos.

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

5.- INMOVILIZADO MATERIAL.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2022:

Coste:

Saldo 31/12/21	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/22
1.806.172,00	43.908,30	10.582,59	1.839.497,71

Amortización acumulada:

Saldo 31/12/21	Dotación amortización	Retiros ó bajas	Saldo 31/12/22
-1.044.620,17	-17.760,32	10.582,59	-1.051.797,90

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/21	Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/22
2910	Deterioros Terrenos	-136.679,74			-136.679,74
2911	Deterioro Construcciones	-125.889,63			-125.889,63
TOTAL (C)		-262.569,37			-262.569,37

Valor neto (A-B)	Saldo 31/12/21	Saldo 31/12/22
Inmovilizado material	498.982,46	525.130,44

Ejercicio 2021:

Coste:

Saldo 31/12/20	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/21
1.802.675,31	3.496,69		1.806.172,00

Amortización acumulada:

Saldo 31/12/20	Dotación amortización	Traspasos	Saldo 31/12/21
-1.021.794,28	22.825,89		-1.044.620,17

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/20	Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/21
2910	Deterioros Terrenos	-136.679,74			-136.679,74
2911	Deterioro Construcciones	-125.889,63			-125.889,63
TOTAL (C)		-262.569,37			-262.569,37

Valor neto (A-B)	Saldo 31/12/20	Saldo 31/12/21
Inmovilizado material	518.311,66	498.982,46

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, existen correcciones valorativas por deterioro reconocidas en los inmovilizados materiales.

Información adicional:

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante los ejercicios 2022 y 2021.

Durante los años 2022 y 2021 no se han realizado cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles y/o métodos de amortización de los elementos de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y durante los años terminados en esas fechas:

- No se han adquirido elementos del inmovilizado material a empresas de grupo.
- No se dispone de inversiones en inmovilizado material situadas fuera del territorio español.
- No se han capitalizado gastos financieros.
- No existen compensaciones de terceros que se incluyan en el resultado del ejercicio.
- No existe inmovilizado material no afecto a la actividad.
- En el balance, existen bienes totalmente amortizados por importe de 335.572 €.
- No hay elementos del inmovilizado material afectos a garantías y reversión.
- No se han recibido subvenciones, donaciones o legados relacionados con el inmovilizado material.
- La Sociedad no dispone de compromisos firmes de compra y/o venta.
- La Sociedad no tiene elementos de inmovilizado material adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero.

Respecto al deterioro reflejado por la entidad corresponde a las condiciones que se dieron en ejercicios anteriores donde se realizó una tasación por expertos independientes, ya que se daban determinadas condiciones que indicaban que se había producido dicho deterioro. En ejercicios posteriores, la sociedad considera que dichas condiciones siguen vigentes por lo que no ha procedido a revertir el deterioro reflejado en las cuentas anuales, considerando que el valor realizable de dichos activos coincide con el valor neto contable que aparece en este apartado.

6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado material son los siguientes:

Ejercicio 2022:

Coste:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/21	Aumentos	Retiros	Saldo 31/12/22
220	Terrenos y bienes naturales	7.406.796,81	66.604,12		7.473.400,93
221	Construcciones	7.174.093,08	209.518,93		7.383.612,01
TOTAL (A)		14.580.889,89	276.123,05		14.857.012,94

Amortización acumulada:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/21	Dotación amortización		Saldo 31/12/22
			Aumentos	Retiros	
282	Amortización acumulada inversiones inmobiliarias	-1.360.934,64	-100.758,57		-1.461.693,21
TOTAL (B)		-1.360.934,64	-100.758,57		-1.461.693,21

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/21	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/22
2920	Terrenos	-3.220.139,77			-3.220.139,77
2921	Construcciones	-746.252,24			-746.252,24
TOTAL (C)		-3.966.392,01			-3.966.392,01

Valor neto (A-B-C)	Saldo 31/12/21	Saldo 31/12/22
Inversiones inmobiliarias	9.253.563,24	9.428.927,72

Ejercicio 2021:
Coste:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/20	Aumentos	Retiros	Saldo 31/12/21
220	Terrenos y bienes naturales	7.406.796,81			7.406.796,81
221	Construcciones	7.174.093,08			7.174.093,08
TOTAL (A)		14.580.889,89			14.580.889,89

Amortización acumulada:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/20	Dotación amortización		Saldo 31/12/21
			Aumentos	Retiros	
282	Amortización acumulada inversiones inmobiliarias	-1.262.842,07	-98.092,57		-1.360.934,64
TOTAL (B)		-1.262.842,07	-98.092,57		-1.360.934,64

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/20	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/21
2920	Terrenos	-3.220.139,77			-3.220.139,77
2921	Construcciones	-746.252,24			-746.252,24
TOTAL (C)		-3.966.392,01			-3.966.392,01

Valor neto (A-B-C)	Saldo 31/12/20	Saldo 31/12/21
Inversiones inmobiliarias	9.351.655,81	9.253.563,24

Información adicional:

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante los ejercicios 2022 y 2021.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 así como durante los años entonces terminados:

- No se han realizado cambios de estimación en el valor de las viviendas destinadas a inversiones inmobiliarias.
- Se han activado como inversiones inmobiliarias el valor de las existencias de los locales comerciales destinados a arrendamiento con opción de compra por el valor de las existencias, así como las correcciones valorativas por deterioro.
- No se han adquirido elementos de inversiones inmobiliarias a empresas de grupo.

- No se dispone de inversiones inmobiliarias situadas fuera del territorio español.
- No se han capitalizado gastos financieros.
- No existen inversiones inmobiliarias no afectas a la actividad.
- En el balance no se dispone de bienes totalmente amortizados en uso.
- Las inversiones inmobiliarias por construcciones están en garantía de hipoteca tal como se explica más adelante.
- Las subvenciones, donaciones y legados están relacionadas con las inversiones inmobiliarias (Nota 19).

A 31 de diciembre los compromisos firmes de venta (sin incluir IVA) por inversiones inmobiliarias son los siguientes:

(Euros)	2022	2021
(2) Promoción 28 VPPA Jacinto Benavente, 1 con opción a compra (Inversiones inmobiliarias)	259.246,88	262.569,43
(11) Locales comerciales Isabel de Farnesio, 2 bis y 34 bis (10 locales en 2021)	2.875.081,51	2.674.150,68
Total	3.134.328,39	2.936.720,11

A 31 de diciembre de 2021 y 2021, la Sociedad no tiene inversiones inmobiliarias adquiridas bajo arrendamientos financieros.

El movimiento y detalle de los activos que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Inversiones en terrenos Parcela M 23.2	1.152.380,20	-	-	1.152.380,20
Inversiones en terrenos parcela M 23.3	1.118.977,57	-	-	1.118.977,57
Inversiones en terrenos parcela M 23.4	1.579.118,00	-	-	1.579.118,00
28 VPPA Jacinto Benavente, 1	1.619.658,36	-	-	1.619.658,36
16 VPPA ptal.3 C/ Francisco Alonso, 1	1.157.394,80	-	-	1.157.394,80
Edificio Dotacional Av Isabel Farnesio, 33	1.521.321,32	-	-	1.521.321,32
4 Viviendas Paseo Saint Cloud, 1	646.447,59	276.123,05	-	922.570,64
Locales Isabel Farnesio, 2 bis y 34 bis	5.785.592,05	-	-	5.785.592,05
	14.580.889,89	276.123,05	-	14.857.012,94

El movimiento y detalle de los activos que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

(Euros)	Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo final
Inversiones en terrenos Parcela M 23.2	1.152.380,20	-	-	1.152.380,20
Inversiones en terrenos parcela M 23.3	1.118.977,57	-	-	1.118.977,57
Inversiones en terrenos parcela M 23.4	1.579.118,00	-	-	1.579.118,00
28 VPPA Jacinto Benavente, 1	1.619.658,36	-	-	1.619.658,36
16 VPPA ptal.3 C/ Francisco Alonso, 1	1.157.394,80	-	-	1.157.394,80
Edificio Dotacional Av Isabel Farnesio, 33	1.521.321,32	-	-	1.521.321,32
4 Viviendas Paseo Saint Cloud, 1	646.447,59	-	-	646.447,59
Locales Isabel Farnesio, 2 bis y 34 bis	5.785.592,05	-	-	5.785.592,05
	14.580.889,89	-	-	14.580.889,89

Los inmuebles para arrendamientos incluyen la promoción de 28 VPPA (alquiler y alquiler con opción a compra) en la calle Jacinto Benavente, nº 1 y de 16 VPPA en la calle Francisco Alonso nº 1 y Paseo Saint Cloud, nº 1, así como los locales comerciales en Isabel de Farnesio nº 2 bis y nº 34 bis.

Promoción de 28 Viviendas con Protección Pública en Alquiler y Alquiler con opción a compra C/ Jacinto Benavente, 1

En el ejercicio 2022 no se ha ejercido la opción de compra de ninguna vivienda (en 2021 no se había ejercido la opción de compra de viviendas). El importe de arrendamiento es desde 512,23 € hasta 737,03 € mensuales en el ejercicio 2022 para el arrendamiento con opción de compra de viviendas de tres dormitorios (desde 606,22 € hasta 684,91 € en 2021) y, desde 354,74 € hasta 440,25 € para los arrendamientos sin opción de compra de viviendas de dos dormitorios en 2022 (desde 307,88 € hasta 431,62 € en 2021).

Durante el ejercicio 2022 se ha dotado provisión por insolvencia correspondiente a los arrendatarios de los importes con más de 6 meses de antigüedad por importe de 12.784,93 € (en 2021 se había dotado provisión por insolvencia por importe de 9.852,71 €) aunque dichos importes se pudieran recuperar en 2023. No obstante, esta provisión será reversible si los arrendatarios abonan el pago del arrendamiento. Así mismo, no se han considerado pérdidas por créditos comerciales incobrables (en 2021 no se dotaron créditos comerciales incobrables). En el ejercicio 2022 se ha revertido la provisión por insolvencias por abono de los arrendamientos por importe de 468,83 € (en 2021 no se ha revertido provisión por insolvencia).

En este inmueble se destinan 26 viviendas en alquiler y 2 viviendas en alquiler con opción de compra en C/ Jacinto Benavente, 1, están en garantía de préstamos hipotecarios por importe de 540.167,56 € en 2022 (625.080,26 € en 2021). Asimismo, se recoge como subvención de capital la cesión por el Ayuntamiento del importe del terreno de 131.638,69 € en 2022 (131.638,69 € en 2021) y la subvención de capital a promotores en arrendamiento de la Comunidad de Madrid por importe 150.016,13 € en 2022 (150.016,13 € en 2021). Adicionalmente, en el ejercicio 2022 se han recibido 44.815,02 € (44.371,89 € en 2021) de la Comunidad de Madrid como subvenciones a la explotación trasladada al resultado del ejercicio por la subsidiación de los intereses de los préstamos hipotecarios.

Promoción 16 Viviendas con Protección Pública en Alquiler. C/ Francisco Alonso, 1.

En la promoción sita en la calle Francisco Alonso, 1, están destinadas a arrendamiento de 16 Viviendas de Protección Pública. El importe de las rentas mensuales se encuentra entre 295,65 € y 428,47 € en 2022 (Desde 280,59 € y 420,07 € en 2021). En 2022 se ha dotado una provisión por insolvencia por los recibos devueltos con vencimiento superior a seis meses por un importe total de 10.656,87 € (4.994,94 € en 2021). No obstante, la provisión será reversible si los arrendatarios abonan el pago del arrendamiento. En el ejercicio 2023 no se ha revertido provisión por insolvencias por importe en 2021 y 2022. Estas viviendas no están en garantía de préstamos hipotecarios en 2022 ni en 2021.

Promoción de viviendas en Paseo Saint Cloud, 1

La promoción sita en Paseo Saint Cloud, 1 destina a arrendamiento 4 viviendas. El importe de las rentas mensuales se encuentra entre 722,20 € y 897,05 € en 2022, (entre 684,55 € y 703,61 € en 2021). Estas viviendas están en garantía de préstamos hipotecarios por importe de 582.514,38 € en 2022 (606.359,89 € en 2021). No se han dotado provisión para insolvencias.

Edificio Dotacional Avda. Isabel de Farnesio, 33

El edificio dotacional sito en la Avda. Isabel de Farnesio, 33, se encuentra valorado por importe de 1.521.321,32 € e incluye el importe correspondiente a la adaptación a Biblioteca Municipal por los costes de ejecución de las obras, dirección facultativa y otros gastos inherentes a la obra (354.383,02 €). El terreno incluido en el importe valorado asciende a 513.604,00 €.

En el ejercicio 2022 se han incluido rentas por importe de 5.740,00 € mensuales (el mismo importe para 2021) del edificio destinado a Biblioteca Municipal, al Ayuntamiento de Boadilla del Monte con derecho de opción de compra a partir del primer año. No existen garantías hipotecarias de este edificio.

Para la determinación del valor razonable de este edificio, el experto independiente ha usado el método de valoración del Coste para establecer el precio de mercado de venta y el método comparado en el mercado de alquileres.

Parcelas comerciales M 23.2, M 23.3 y M 23. 4, Sector B

En el ejercicio 2021 se realizó una tasación realizada por un experto inmobiliario teniendo en cuenta el uso específico, y las actualizaciones de las rentas anuales esperadas con el contrato de arrendamiento y en los años sucesivos y ha calculado el valor al valor razonable de los terrenos en 1.584.524,47 € y la corrección valorativa por deterioro de inversiones inmobiliarias asciende al importe de 2.265.951,30 €. No obstante, esta provisión será reversible si cambian las circunstancias en cuanto a su destino, actividad o rentas generadas. Para el cálculo del valor razonable de estos activos, el experto independiente ha usado las siguientes hipótesis y asunciones en su informe de tasación:

Método de valoración: valor en uso

Tipo de actualización: 6,50 %

Revalorización anual prevista para el suelo: 0,5%

Hipótesis de rentas esperadas: 91.349,35 €.

Vida útil de la explotación: 83 años

El 5 de abril de 2022 se dictó Sentencia nº 8/2022 por la Sección Segunda de la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional, en el procedimiento Rollo Sala 19/2016, Diligencias Previas de Procedimiento Abreviado 275/2018 provenientes del Juzgado Central de Instrucción nº 5 (Pieza Separada Boadilla), aclarada por Auto de 25 de mayo de 2022, añadiendo en el Fallo (entre otras cuestiones):

- Se declara la nulidad de los contratos celebrados entre la EMSV y las sociedades Rústicas MBS, S.L. y Artas Consulting S.A.
- Condena al abono a la EMSV en concepto de responsabilidad civil las siguientes cantidades:
 - 1.423.853,85 € por el canon no abonado de la cesión de la parcela a Rústicas, con los intereses legales.
 - 31.215,94 € por la sobrefacturación, con los intereses legales.

Contra dicha Sentencia se han presentado Recursos de Casación ante el Tribunal Supremo por alguna de las partes interesadas. EMSV ha solicitado la firmeza de la declaración de nulidad de los contratos celebrados entre la EMSV y las sociedades Rústicas MBS, S.L. y Artas Consulting S.A. ante la Audiencia Nacional, Sala de lo Penal, Sección 002. En este último procedimiento se ha dictado Auto el 20 de enero de 2023 que acuerda desestimar el recurso de súplica formulado por EMSV contra la Providencia de 19 de diciembre de 2022 que acuerda denegar la declaración de firmeza del pronunciamiento condenatorio de la Sentencia.

No se han registrado los ingresos por el arrendamiento para los ejercicios 2011-2022 con la empresa Artas Consultoría, S.A. por estar pendiente de firmeza la nulidad de los contratos, no obstante existe provisión por insolvencia para los ejercicios 2005 a 2011 por importe de 283.077,21 €, IVA incluido (Nota 15). Esta provisión será reversible si los arrendatarios abonan el pago del arrendamiento o se produce la firmeza de la Sentencia anteriormente citada.

Locales Comerciales C/ Isabel de Farnesio, número 2 bis y 34 bis

Se han arrendado en 2022, al Ayuntamiento de Boadilla del Monte, cinco locales comerciales en la C/ Isabel de Farnesio, número 2 bis por importe 650,00 € mensuales cada uno (650,00 € en 2021). En 2022 se ha dotado una provisión por insolvencia por los recibos devueltos con vencimiento superior a seis meses por un importe total de 41.168,90 € (en 2021 no se había dotado provisión para insolvencias). No obstante, esta provisión será reversible si los arrendatarios abonan el pago del arrendamiento.

En el ejercicio 2016 se incorporaron como inversiones inmobiliarias 12 locales comerciales del plan de emprendedores, destinado a promover el desarrollo comercial local, así como activar la economía apoyando la apertura y consolidación de nuevas empresas incentivando especialmente la creación de puestos de trabajo.

Los objetivos que se persiguen son, entre otros, los siguientes:

- Fomentar la actividad de nuevos emprendedores que generen empleo en el Municipio.
- Activar la economía e impulsar la inversión y creación de empresas en zonas con locales comerciales disponibles.

- Apoyar la superación de la etapa de riesgo inicial de la empresa asegurando su implantación definitiva en el contexto económico local.
- Ejecutar acciones de mejora de la actividad comercial en zonas de baja densidad comercial.
- Reducir al máximo el tiempo de inactividad de los locales comerciales.
- Potenciar la implantación de tecnología, sistemas de calidad y de comercio sostenible para conseguir un comercio más competitivo y moderno.

Todos los locales comerciales se ofrecen en régimen de venta, alquiler y alquiler con opción a compra, a elección del emprendedor / empresario adjudicatario.

Los precios de los locales según la opción elegida serán de Alquiler / Alquiler con opción a compra, en el año 2022 entre 650 € y 708,69 €/mes, más IVA, con tres meses de carencia (650 € y 696,24/mes en 2021). El plazo para el ejercicio de la opción se podrá ejercitar a partir del primer año. La duración de los contratos es de cuatro años prorrogables. El precio de venta del local comercial se actualizará de conformidad con la evolución que experimente el mercado inmobiliario, así como las tasaciones que, a tal efecto, se soliciten por la EMSV. El método utilizado por el experto inmobiliario para el cálculo ha sido el estimado como precio de mercado de venta comparado. La valoración que realizaron para dichos inmuebles, con una corrección valorativa por el deterioro por importe 1.700.440,71 € (en 2021 por importe 1.700.440,71 €). No obstante, esta provisión será reversible si las circunstancias del mercado cambian.

En la actualidad todos los locales comerciales están acondicionados por la EMSV o por los arrendatarios.

Para llevar a cabo este Plan de Dinamización del comercio, apoyo a empresarios y emprendedores generadores de empleo, será valorada la aplicación de las siguientes bonificaciones:

- Nuevos emprendedores generadores de empleo: 50 % durante dos años (con posibilidad de prórroga por un año más, sujeta a mantenimiento de los puestos de trabajo).
- Empresas creadas con intención de ampliar su negocio y generadores de empleo neto: 40 % durante dos años:
- Empresas que no cumpliendo lo anterior sean en sí mismas un generador de dinamización: Entre un 10 % y 20 % dependiendo de que las obras de acondicionamiento sean costeadas por al EMSV o por adjudicatario del local.

El plazo máximo de disfrute de ayudas y/o bonificaciones, no podrá ser superior a cuatro años a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

Los locales comerciales están en garantía hipotecaria por importe de 281.089,08 € en 2022 (356.602,61 € en 2021).

Plazas de garaje en Paseo Saint Cloud, 1 y Avda. Julio Fuentes, 11

Los arrendamientos de las plazas de garaje en las promociones de Paseo Saint Cloud, 1 y Avda. Julio Fuentes, 11, oscilan entre el importe de 42,66 € hasta los 72,07 € mensuales de las plazas de arrendamiento en 2022 (desde 42,66 € hasta 72,07 € en 2021). En el alquiler con opción de compra se repercute a los arrendatarios el importe de la comunidad de propietarios y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En 2022 se ha dotado deterioro por créditos comerciales incobrables. No existen garantías hipotecarias por dichos inmuebles.

El detalle del importe de terrenos incluido en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Ejercicio 2022:

(Euros)	2021	Altas	Bajas	2022
Parcela M.23-2, M-23-3 y M-23-4, Sector B	3.850.475,77	-	-	3.850.475,77
Edificio dotacional de usos múltiples Avda. Isabel de Farnesio, 33	513.604,00	-	-	513.604,00
Vivienda de arrendamiento Paseo Saint Cloud, 1	146.969,42	66.604,12	-	213.573,54
Viviendas arrendamiento VPPA-OC c/ Jacinto Benavente1	259.756,27	-	-	259.756,27
Viviendas arrendamiento VPPA c / Francisco Alonso, 1	173.609,22	-	-	173.609,22
Locales Isabel Farnesio, 2 bis y 34 bis	2.462.382,13	-	-	2.462.382,13
Total	7.406.796,81	-	-	7.473.400,93

Ejercicio 2021:

(Euros)	2020	Altas	Bajas	2021
Parcela M.23-2, M-23-3 y M-23-4, Sector B	3.850.475,77	-	-	3.850.475,77
Edificio dotacional de usos múltiples Avda. Isabel de Farnesio, 33	513.604,00	-	-	513.604,00
Vivienda de arrendamiento Paseo Saint Cloud, 1	146.969,42		-	146.969,42
Viviendas arrendamiento VPPA-OC c/ Jacinto Benavente1	259.756,27	-	-	259.756,27
Viviendas arrendamiento VPPA c / Francisco Alonso, 1	173.609,22	-	-	173.609,22
Locales Isabel Farnesio, 2 bis y 34 bis	2.462.382,13	-	-	2.462.382,13
Total	7.406.796,81	-	-	7.406.796,81

Las correcciones valorativas de las inversiones inmobiliarias en 2022 son las siguientes:

(Euros)	2021	Altas	Bajas	2022
a) Parcela M.23-2, M-23-3 y M-23-4, Sector B	-2.265.951,30	-	-	-2.265.951,30
Locales comerciales en avd. Isabel Farnesio, 2 bis Y 34 bis por deterioro de los terrenos	-954.188,47	-	-	-954.188,47
Locales Isabel Farnesio, 2 bis Y 34 bis por deterioro de las construcciones	-746.252,24	-	-	-746.252,24
b) Subtotal deterioros locales comerciales Isabel de Farnesio, 2 bis y 34 bis	-1.700.440,71	-	-	-1.700.440,71
Total a) + b)	-3.966.392,01	-	-	-3.966.392,01

Las correcciones valorativas de las inversiones inmobiliarias en 2021 son las siguientes:

(Euros)	2020	Altas	Bajas	2021
a) Parcela M.23-2, M-23-3 y M-23-4, Sector B	-2.265.951,30	-	-	-2.265.951,30
Locales comerciales en avd. Isabel Farnesio, 2 bis Y 34 bis por deterioro de los terrenos	-954.188,47	-	-	-954.188,47
Locales Isabel Farnesio, 2 bis Y 34 bis por deterioro de las construcciones	-746.252,24	-	-	-746.252,24
b) Subtotal deterioros locales comerciales Isabel de Farnesio, 2 bis y 34 bis	-1.700.440,71	-	-	-1.700.440,71
Total a) + b)	-3.966.392,01	-	-	-3.966.392,01

Los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento operativo no cancelables al 31 de diciembre son los siguientes:

	2022	2021
Hasta un año	451.532,67	374.326,88
Entre uno y cinco años	200.851,72	552.144,69
Más de cinco años	10.433,64	387.473,52
	662.818,03	1.313.966,09

7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen el inmovilizado intangible son los siguientes:

Coste:

(Euros)	2022	2021
Aplicaciones informáticas		
Saldo inicial	36.549,49	36.549,49
Adicciones (+)/ Retiros (-)	2.520,00	
Saldo final	39.069,49	36.549,49

Amortización acumulada:

(Euros)	2022	2021
Aplicaciones informáticas		
Saldo inicial	-36.549,49	-36.549,49
Adicciones (-)/ Retiros (+)	-184,73	
Saldo final	-36.734,22	-36.549,49

Valor neto contable	2.335,27	0,00
---------------------	----------	------

Información adicional al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los años entonces terminados:

- No existen activos afectos a garantías y reversión durante los ejercicios 2022 y 2021.
- No se han realizado cambios de estimación que afecten a valores residuales, vidas útiles y métodos de amortización.
- No se han adquirido elementos del inmovilizado intangible a empresas de grupo.
- No se dispone de inversiones en inmovilizado intangible situadas fuera del territorio español.
- No se han capitalizado gastos financieros durante el ejercicio.
- No se han realizado correcciones valorativas por deterioro.
- No existe inmovilizado intangible no afecto a la actividad.
- Las subvenciones, donaciones y legados no están relacionadas con el inmovilizado intangible.
- En el balance, existen bienes totalmente amortizados por importe de 36.549,49 €.
- La Sociedad no dispone de compromisos firmes de compra y/o venta.
- No se ha producido ningún resultado por la enajenación o disposición por otros medios de elementos del inmovilizado intangible.

- No existen inmovilizados con vida útil indefinida ni fondos de comercio.
- No existen arrendamientos, seguros, litigios ni embargos que afecten de forma sustantiva al inmovilizado intangible.

No se han registrado movimientos en 2022. En 2021 los movimientos se corresponden con la página Web de la EMSV. El inmovilizado inmaterial se amortiza en cuatro años de forma lineal.

8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.

8.1 Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no tiene contratos de arrendamientos que califiquen como financieros.

8.2 Arrendamientos operativos

Sociedad como arrendador:

La Sociedad actúa como arrendador en las operaciones de inversiones inmobiliarias descritas en la Nota 6.

Sociedad como arrendatario:

Los principales contratos de arrendamiento operativo en los cuales la Sociedad actúa como arrendatario son los siguientes:

- Comisaría de Policía Local en la Avenida Siglo XXI de Boadilla del Monte por contrato de 68.710,44 € más IVA e incremento anual del IPC, de duración un año prorrogable tácitamente hasta el plazo total de quince años desde 1 de mayo de 2008 con la empresa arrendadora Artas Consultoría S.A.
- Oficinas de la sede de la Sociedad en la Avenida Siglo XXI de Boadilla del Monte de duración un año prorrogable tácitamente hasta el plazo total de quince años, desde el 1 de mayo de 2008 y por importe de anual de 110.724 € más IVA y el incremento del IPC, con la empresa arrendadora Artas Consultoría S.A.

No se han contabilizado los gastos de los contratos de arrendamientos por ser los inmuebles objeto de una medida cautelar acordada en su día por el Juzgado Central de Instrucción nº 5, en el ámbito de las Diligencias Previas nº 275/08, convertidas en la actualidad en el Rollo nº 8/2011, de la Sala de lo Penal del Excmo. Tribunal Superior de Justicia de Madrid, habiéndose entregado las llaves por comunicación notarial al arrendador. El 5 de abril de 2022 se dictó Sentencia en el citado procedimiento, en la Pieza Separada de Boadilla del Monte declarando la nulidad de los contratos celebrados entre la EMSV y las sociedades Rústicas MBS, S.L. y Artas Consulting S.A. Dicha Sentencia no es firme. (Ver Nota 6).

9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

9.1 Activos Financieros

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Inversiones financieras a largo plazo (Euros)							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Categorías:								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Cartera de negociación	-	-	-	-	-	-	-	-
Designación	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	116.424,07	111.900,74	116.424,07	111.900
Activos financieros a coste	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	116.424,07	111.900,74	116.424,07	111.900

	Inversiones financieras a corto plazo (Euros)							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Categorías:								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Cartera de negociación	-	-	-	-	-	-	-	-
Designación	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	1.062.962,87	1.315.492,19	1.062.962,87	1.315.492
Activos financieros a coste	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	1.062.962,87	1.315.492,19	1.062.962,87	1.315.492

Los activos incluidos en el apartado de “Créditos y otros” a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 tiene su origen en:

(Euros)	Largo plazo (1)		Corto Plazo (2)	
	2022	2021	2022	2021
Fianzas depositadas	116.424,07	111.900,74	153.658,02	153.658,02
Total	116.424,07	111.900,74	153.658,02	153.658,02

- (1) La fianza constituida por los arrendatarios se depositan como fianza en la Comunidad de Madrid (CM). Dichas fianzas proceden de los contratos de arrendamiento de las viviendas y locales comerciales.
- (2) Las fianzas constituidas a corto plazo incluyen al Ayuntamiento principalmente por las fianzas destinadas en gestión de residuos y conservación de espacios públicos. Se incluyen adicionalmente otras garantías de actuaciones de conservación en rotondas competencia de la CM por importe 6.000 € (6.000,00 en 2021).

Las partidas que componen al 31 de diciembre el grupo de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar a corto plazo” se componen de:

(Euros)	2022	2021
Cientes por ventas y prestación de servicios	300.789,50	319.079,18
Cientes, empresas del grupo – Ayuntamiento de Boadilla (Nota 23)	608.365,35	842.414,99
Personal	150,00	-
Deudores varios	-	340,00
Total	909.304,85	1.161.834,17

Los saldos deudores relacionados con las Administraciones Públicas se analizarán en la nota 13. Situación fiscal.

El cliente más relevante es el Ayuntamiento de Boadilla, que presenta un saldo a cobrar de 608.365,35 € en 2022 (842.414,99 € en 2021), originado por las operaciones descritas en la Nota 23.

Correcciones valorativas

El saldo de la partida “Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales” tiene el siguiente movimiento:

(Euros)	2022	2021
Saldo inicial	1.128.097,30	1.113.249,65
Dotaciones netas	70.754,37	14.847,65
Saldo final	1.198.851,67	1.128.097,30

Durante el ejercicio 2022 se han dotado deterioros por insolvencias de aquellos clientes que han superado más de seis meses de antigüedad a 31 de diciembre. En 2021 se habían dotado deterioros por insolvencias de los créditos con vencimiento mayor de seis meses de antigüedad a fin de dicho ejercicio. No obstante este deterioro será reversible si los deudores abonan el pago.

9.2 Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo (Euros)							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2020	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado	1.306.500,54	3.957.797,30	-	-	57.987,01	57.633,89	1.364.487,55	4.015.431,19
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias								
Cartera de negociación	-	-	-	-	-	-	-	-
Designados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	1.306.500,54	3.957.797,30	-	-	57.987,01	57.633,89	1.364.487,55	4.015.431,19

	Pasivos financieros a corto plazo (Euros)							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2022	2021	2022	2020	2022	2021	2022	2021
Pasivos financieros a coste amortizado	189.904,63	192.790,00	-	-	2.280.584,88	3.869.796,69	2.470.489,51	4.062.586,69
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias								
Cartera de negociación	-	-	-	-	-	-	-	-
Designados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	189.904,63	192.790,00	-	-	2.280.584,88	3.869.796,69	2.470.489,51	4.062.586,69

Los derivados y otros se desglosan en el balance de la siguiente forma:

(Euros)	2022	2021
Otros pasivos financieros	44.177,04	43.047,78
Acreedores	1.468.149,33	1.040.863,22
Acreedores, empresas del grupo	686.694,47	1.795.933,49
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	1.084,35	908,86
Anticipos de clientes	80.479,69	989.043,34
Total	2.280.584,88	3.869.796,69

El principal proveedor de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el Ayuntamiento de Boadilla del Monte por los convenios interadministrativos celebrados en ejercicio 2014 y anteriores por cesión de terrenos (Nota 23). Los acreedores se refieren a contratistas por construcción de edificaciones.

Deudas con entidades de crédito:

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022:

Deudas con entidades de crédito	Saldo al	Traspasos a	Disposición(+)/	Saldo al	Fecha de
Largo plazo	31/12/2021	corto plazo	Cancelación (-)	31/12/2022	Vto.
(Euros)					
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	540.180,45	87.498,68		452.681,77	29/09/20
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	581.671,56	17.922,37		563.749,19	26/12/20
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	91.576,35	7.370,20		84.206,15	31/04/20
Promoción RM 9.3 Valenoso, Reyes Católico, 9	2.462.367,80		-2.462.367,80	0,00	30/04/20
Promoción RM9.4 Valenoso, Cristóbal Colón, 11	1.000,00	0,00		1.000,00	21/12/20
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	281.001,14	76.137,71		204.863,43	25/06/20
Total	3.957.797,30	188.928,96	-2.462.367,80	1.306.500,54	

Ejercicio 2021:

Deudas con entidades de crédito	Saldo al	Traspasos a	Disposición(+)/	Saldo al	Fecha de
Largo plazo	31/12/2020	corto plazo	Cancelación (-)	31/12/2021	Vto.
(Euros)					
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	625.080,83	- 84.900,41	-	540.180,45	29/09/2028
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	606.751,12	- 25.079,56	-	581.671,56	26/12/2046
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	99.226,35	- 7.650,00	-	91.576,35	31/04/2040
Promoción RM 9.2 Valenoso, Reyes Católicos 7	258.604,00	-	- 258.604,00	-	31/12/2049
Promoción RM 9.3 Valenoso, Reyes Católicos 9	3.514.557,87	-	4.462.918,76	2.462.367,80	30/04/2042
Promoción RM 9.4 Valenoso, Cristobal Colón, 11	-	-	1.000,00	1.000,00	30/01/2054
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bi	356.739,12	- 75.737,98	-	281.001,14	25/06/2026
Total	5.460.959,32	-193.367,95	4.463.918,76	-5.773.712,83	3.957.797,30

(en tantos por ciento)	2021	2021
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	1,91/1,893%	1,91/1,893%
Paseo de Saint Cloud, 1	2,28/2,84%	1,52/2,88%
Julio Fuentes, 11	0,513%	0,263%
Locales Comerciales Isabel de Farnesio 2 Bis	2,79/2,63%	2,91/2,66%
VPP Reyes Católicos,9 Sector Sur 11 "Valenoso"	1,75%	1,75%
VPP Reyes Cristóbal Colón, 11 Sector Sur 11 "Valenoso"	1,70%	1,70%

Los préstamos a corto plazo cuyo vencimiento es inferior a un año, con los movimientos habidos en 2022 y 2021 son los siguientes:

Ejercicio 2022:

Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Capital Pendiente 31/12/2021	Traspaso a corto plazo (+)	Disposición(+) /Amortización disminución(-)	Capital Pendiente 31/12/2022
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	84.899,81	87.498,68	-84.912,70	87.485,79
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	24.688,33	17.922,37	-23.845,51	18.765,19
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	7.600,39	7.370,20	-7.542,59	7.428,00
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	75.601,47	76.137,71	-75.513,53	76.225,65
Total	192.790,00	188.928,96	-191.814,33	189.904,63

Ejercicio 2021:

Deudas con entidades de crédito a corto plazo	Capital Pendiente 31/12/2020	Traspaso a corto plazo (+)	Disposición(+) /Amortización disminución(-)	Capital Pendiente 31/12/2021
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	82.382,25	84.900,41	-82.382,85	84.899,81
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	23.717,12	25.079,56	-24.108,35	24.688,33
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	7.529,00	7.650,00	-7.578,61	7.600,39
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	73.136,51	75.737,98	-73.273,02	75.601,47
Total	186.764,88	193.367,95	-187.342,83	192.790,00

Los vencimientos aproximados y estimados para el capital de los préstamos de las viviendas y locales en venta y arrendamiento para los próximos 10 años es el siguiente:

Año	Amortización
2.023	189.904,63 €
2.024	203.813,61 €
2.025	210.190,64 €
2.026	174.609,06 €
2.027	138.190,31 €
2.028	94.030,16 €

Año	Amortización
2.029	35.322,34 €
2.030	36.055,57 €
2.031	36.806,67 €
2.032	37.576,10 €
Más de 10 año	339.906,07 €

Transferencia de activos financieros:

No se han producido, durante el ejercicio, cesiones de activos financieros donde, parte de los mismos o su totalidad, no hayan cumplido las condiciones para la baja del balance.

Avales y garantías

A 31 de diciembre la Sociedad tiene aportados avales a terceros, según el siguiente detalle:

(Euros)		
	2022	2021
- Aval presentado a Consejería de Transporte de la C.M. (1)	6.000,00	6.000,00

- (1) Aval concedido por Caixabank como fianza a favor de la Comunidad de Madrid, Consejería de Medio Ambiente y Transporte, en garantía de las actuaciones en la rotonda de acceso a Boadilla del Monte.

Otra información

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen compromisos firmes de compra ni de venta de activos financieros, y no existen líneas de descuento ni pólizas de crédito.

10.- FONDOS PROPIOS.

La Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., tiene un capital suscrito y desembolsado por importe de 7.832.333,00 € dividido en 1.303 acciones nominativas de 6.011 € de valor nominal.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el capital social de la Sociedad estaba completamente suscrito y desembolsado, está compuesto por 1.303 (1.303 en año 2021) acciones nominativas de 6.011 € (6.011 € en 2021) de valor nominal cada una. El único titular de las acciones es el Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

Reserva legal

De acuerdo con el régimen jurídico de las Sociedades de Capital un 10 % de los beneficios debe destinarse a la constitución de reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20 % del capital social. El único destino posible de la reserva legal en caso de no tener otras reservas disponibles es la compensación de pérdidas o la ampliación del capital social por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Subvenciones recibidas

Como se indica en la Nota 19, la Sociedad recibe de su accionista único, subvenciones de capital y de explotación destinadas a reestablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Otra información

- 1) No existe ninguna circunstancia que limite la disponibilidad de las reservas.
- 2) La Sociedad no posee acciones propias.
- 3) No hay acciones de la Sociedad admitidas a cotización.
- 4) Las subvenciones, donaciones o legados que aparecen en el balance han sido otorgados por el accionista Único, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, por la Comunidad de Madrid (Nota 19).

11.- EXISTENCIAS.

El detalle de las distintas partidas que componen el saldo de existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Promociones Terminadas		
Plazas Garaje no vinculadas F. Alonso,1	21.489,14	21.489,14
Viviendas, trasteros y garajes Paseo Saint Cloud, 1	986.908,33	1.263.031,38
Promoción Julio Fuentes 11	930.954,08	930.954,08
Promoción Reyes Católicos, 5 "Valenoso"	52.852,18	52.852,18
Promoción Reyes Católicos, 9 "Valenoso"	152.042,91	4.962.287,57
Suma promociones terminadas	2.144.246,64	7.230.614,35
Parcelas de terrenos edificables en MZ-9A	4.695.548,94	4.695.548,94
(-) Correcciones valorativas por deterioro	-1.025.156,92	-1.025.156,92
Total productos comerciales terminadas netas	5.814.638,66	10.901.006,37
Promociones en curso		
RM-9.4 Promoción 158 VPPB C/ Cristóbal Colón, 11	6.082.472,25	5.809.650,25
Suma de productos en curso	6.082.472,25	5.809.650,25
Total productos comerciales en curso netos	6.082.472,25	5.809.650,25
Anticipos de proveedores	8.008,77	82.944,18
Total anticipos de proveedores	8.008,77	82.944,18

Los gastos financieros se capitalizan en las existencias hasta el momento de la terminación de las obras. Las existencias se clasifican como "Productos en curso de ciclo largo". La promoción de viviendas VPPB en la parcela RM 9.3 en calle Reyes Católicos, 9 ha sido finalizada en 2020 y se ha iniciado la entrega a los compradores desde noviembre de 2021 hasta finales de 2022.

En el ejercicio 2022 se han capitalizado certificaciones de obra de la edificación, honorarios de profesionales (arquitectos, empresas de control técnico, impuestos, tasadores, notarios, registro de la propiedad y otros profesionales), intereses por gastos financieros y otros gastos directos e impuestos de la promoción RM9.4. En el ejercicio 2021 se habían activado gastos en la promoción sita en Avenida Reyes Católicos, 9 (RM 9.3) certificaciones de obras y honorarios profesionales y otros gastos e intereses financieros.

La variación de existencias de las promociones terminadas en 2022 ha sido la siguiente:

(En euros) Denominación	Saldo final 31/12/2021	Variación de existencias		Saldo final 31/12/2022
		Aumentos	Disminuciones	
Plazas de Garaje no vinculadas Francisco Alonso, 1	21.489,14	-	-	21.489,14
Vivienda, trastero y garajes Paseo Saint Cloud, 1	1.263.031,38	-	- 276.123,05	986.908,33
Promoción Julio Fuentes, 11	930.954,08	-	-	930.954,08
RM-9.1 Promoción Reyes Católicos, 5	52.852,18	-	-	52.852,18
RM- 9.3 Promoción C/ Reyes Católicos 9	4.962.287,57	-	-4.810.244,66	152.042,91
Total Existencias comerciales	7.230.614,35	-	-5.086.367,71	2.144.246,64

Deterioros del ejercicio 2022:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2022	Dotaciones	Retiros	Saldo final 31/12/2022
Deterioro Julio Fuentes, 11	-453.444,92	-	-	-453.444,92
Deterioro Paseo de Saint Cloud, 1	-571.712,00	-	-	-571.712,00
Total deterioros existencias comerciales	-1.025.156,92	-	-	-1.025.156,92

La variación de existencias de parcelas edificables en 2022 ha sido la siguiente:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2022	Variación de existencias		Saldo final 31/12/2022
		Aumentos	Disminuciones	
MZ-9A AH-38 "Valenoso"	4.695.548,94	-	-	4.695.548,94
Total Existencias comerciales	4.695.548,94	-	-	4.695.548,94

La variación de existencias de promociones en curso en 2022:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2022	Aumentos	Disminuciones	Saldo final 31/12/2022
Promoción 158 Viviendas en c/ Cristóbal Colón, 11	5.809.650,25	272.822,00	-	6.082.472,25
Total Existencias en curso	5.809.650,25	272.822,00	-	6.082.472,25

Valor neto contable:

(Euros)	2022	2021
Comerciales	5.814.638,66	10.901.006,57
Productos en curso	6.082.472,25	5.809.650,25
Anticipos a proveedores	8.008,77	83.844,18
	11.905.119,68	16.794.500,80

La variación de existencias de las promociones terminadas en 2021 fue la siguiente:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2021	Variación de existencias		Saldo final 31/12/2021
		Aumentos	Disminuciones	
Plazas de Garaje no vinculadas Francisco Alonso, 1	21.489,14	-	-	21.489,14
Vivienda, trastero y garajes Paseo Saint Cloud, 1	1.275.644,86	-	- 12.613,48	1.263.031,38
Promoción Julio Fuentes, 11	930.954,08	-	-	930.954,08
RM-9.1 Promoción Reyes Católicos, 5	52.852,18	-	-	52.852,18
RM- 9.2 Promoción C/ Reyes Católicos 7	495.756,44	-	- 495.756,44	0,00
RM- 9.3 Promoción C/ Reyes Católicos 9	0,00	4.962.287,57	-	4.962.287,57
Total Existencias comerciales	2.776.696,70	4.962.287,57	-508.369,92	7.230.614,35

Deterioros del ejercicio 2021:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2021	Dotaciones	Retiros	Saldo final 31/12/2021
Deterioro Julio Fuentes, 11	-453.444,92	-	-	-453.444,92
Deterioro Paseo de Saint Cloud, 1	-571.712,00	-	-	-571.712,00
Total deterioros existencias comerciales	-1.025.156,92	-	-	-1.025.156,92

La variación de existencias de parcelas edificables en 2021 ha sido la siguiente:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2021	Variación de existencias		Saldo final 31/12/2021
		Aumentos	Disminuciones	
MZ-9A AH-38 "Valenoso"	-	4.695.548,94	-	4.695.548,94
Total Existencias comerciales	-	4.695.548,94	-	4.695.548,94

La variación de existencias de promociones en curso en 2021:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2021	Aumentos	Disminuciones	Saldo final 31/12/2021
Glorieta urbana	25.492,63		- 25.492,63	0,00
Promoción 95 viviendas en RM 9.3 "Valenoso"	9.484.734,08		- 9.484.734,08	0,00
Casa Cultura - Dirección facultativa	7.472,57		- 7.472,57	0,00
Remodelación de espacios urbanos	5.510,00		- 5.510,00	0,00
Promoción 158 Viviendas en c/ Cristóbal Colón, 11	4.105,34	5.805.544,91		5.809.650,25
Total Existencias en curso	9.527.314,62	5.805.544,91	-9.523.209,28	5.809.650,25

Valor neto contable:

(Euros)	2021	2020
Comerciales	10.901.006,57	1.751.539,78
Productos en curso	5.809.650,25	9.527.314,62
Anticipos a proveedores	83.844,18	14.163,89
	16.794.500,80	11.293.018,29

A 31 de diciembre los compromisos firmes que tiene la Sociedad de venta que figuran como existencias, son los siguientes:

(Euros)	2022	2021
2 Plazas Garaje Paseo de Saint Cloud, 1 (3 plazas en 2021)	25.751,52	30.819,21
(1 Plazas de Garaje c/ Julio Fuentes, 11 en 2021)	-	12.711,86
1 Vivienda VPPB en promoción RM9,3 C/ Reyes Católicos, 9 (37 VPPB en 2021)	183.399,97	5.325.237,84
Total	209.151,49	5.368.768,91

El importe del suelo incluido en las existencias comerciales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Plaza de garaje promoción Francisco Alonso, 1: 3 plazas	4.055,62	4.055,62
Viviendas y garajes de la promoción Paseo Saint Cloud, 1: 49 plazas	508.301,00	760.708,94
Viviendas y garajes de la promoción Avda. Julio Fuentes, 11: 1 vivienda, 25 plazas de garaje de coche y 2 plazas de garaje de moto	333.381,80	333.381,80
Parcela RM 9.1 C/ Reyes Católicos, 7 "Valenoso": Plazas garaje de moto	52.191,71	52.191,71
Parcela RM 9.3 C/ Reyes Católicos, 9 "Valenoso": Viviendas	28.116,00	1.024.869,49
Total	926.046,03	2.175.207,56

El importe del suelo incluido en las existencias en parcelas edificables al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Parcela MZ-9A.1 "Valenoso"	922.523,56	922.523,56
Parcela MZ-9A.2 "Valenoso"	858.075,74	858.075,74
Parcela MZ-9A.3 "Valenoso"	1.359.353,15	1.359.353,15
Parcela MZ-9A.4 "Valenoso"	816.253,29	816.253,29
Parcela MZ-9A.5 "Valenoso"	739.343,20	739.343,20
Total	4.695.548,94	4.695.548,94

El importe del suelo incluido en las existencias de edificios en curso al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Parcela RM 9.4 c/ Cristóbal Colón, 11 "Valenoso"	5.303.573,56	5.303.573,56
Total	5.303.573,56	5.303.573,56

El importe aproximado de los intereses capitalizados a las existencias en los ejercicios 2022 y anteriores, es el siguiente:

(Euros)	2022	Ejercicios anteriores
Promoción de Paseo Saint Cloud, 1 (11,62%)	-	64.679,53
Viviendas y garajes de la promoción Avda. Julio Fuentes, 11 (8,78%)	-	54.864,66
Promoción en parcela RM 9.1 "Valenoso" c/ Reyes Católicos, 5 (0,98%)	-	983,48
Promoción C/ Enrique Calabia, 8	-	12.060,98
Promoción en RM 9.3 "Valenoso" c/ Reyes Católicos, 9 (1,05%)	-	1.132,77
Promoción en RM 9.4 "Valenoso" c/ Cristóbal Colón, 11	17,00	-
Total	17,00	133.721,42

Las existencias de viviendas y locales están gravadas con hipotecas a las que se subrogarán los compradores en el futuro. Las plazas de garaje se encuentran libres de cargas hipotecarias.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen litigios o embargos que afecten a la titularidad, disponibilidad o valoración de las existencias.

12.- MONEDA EXTRANJERA.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro y al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no tiene ningún elemento de activo o pasivo denominado en moneda extranjera.

13.- SITUACIÓN FISCAL.

El detalle de los saldos relativos a activos fiscales y pasivos fiscales al 31 de diciembre es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Hacienda Pública, Deudora	1.918,55	93.412,19
Otros créditos con las Administraciones Públicas (IVA)	124.377,24	4.988,55
Total	126.295,79	98.400,74
Pasivo por impuesto corriente	-	-93,18
Pasivos por impuesto diferido	- 33.135,13	- 35.664,64
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	- 138.148,14
Hacienda Pública Acreedora por retenciones IRPF	- 19.320,61	- 16.586,05
Seguridad Social	- 16.648,97	- 30.084,70
Total	- 69.104,71	- 220.576,71

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción, actualmente establecido en cuatro años. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son aplicables. En opinión de los Administradores de la Sociedad, así como de sus asesores fiscales, no existen contingencias fiscales de importes significativos que pudieran derivarse, en caso de inspección, de posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a las operaciones realizadas por la Sociedad.

La Sociedad tributa al tipo impositivo del 25% y debido al objeto social de la misma aplica una bonificación del 99%. Debido al hecho de que determinadas operaciones tienen diferente consideración al efecto de la tributación del impuesto sobre sociedades y la elaboración de estas cuentas anuales, la base imponible del ejercicio difiere del resultado contable.

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

Ejercicio 2022:

a) Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios.

En euros	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	617.483,27						617.483,27
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	A	D	A	D	
Impuesto sobre sociedades							0,00
Diferencias permanentes		1543,71					1.543,71
Diferencias temporarias:							0,00
_ con origen en el ejercicio	-	1543,71					-1.543,71
_ con origen en ejercicios anteriores							0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-617.483,27						-617.483,27
Base imponible (resultado fiscal)	0,00						0,00

Ejercicio 2021:

a) Conciliación del importe neto de ingresos y gastos del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre beneficios.

	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Reservas		Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.850.162,45						1.850.162,45
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	A	D	A	D	-
Impuesto sobre sociedades		2.130,73					2.130,73
Diferencias permanentes							-
Diferencias temporarias:							-
_ con origen en el ejercicio							-
_ con origen en ejercicios anteriores							-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores			1.000.000,00				1.000.000,00
Base imponible (resultado fiscal)			852.293,18				852.293,18

La conciliación entre el gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios y el resultado de multiplicar los tipos de gravámenes aplicables al total de ingresos y gastos reconocidos es la siguiente:

El gasto / (ingreso) por impuesto sobre beneficios se desglosa como sigue:

(Euros)	2022		2021	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputado al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputado al patrimonio neto
Impuesto corriente	-	-	-2.130,73	-
Total	-	-	-2.130,73	-

El cálculo del Impuesto sobre Sociedades a devolver es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Retenciones	-	0,06
Pagos a cuenta	1.918,55	2.037,49
Impuesto sobre Sociedades a devolver	1.918,55	2.037,55

Activos y pasivos por impuesto diferido

El detalle y los movimientos de las distintas partidas que componen los activos y pasivos por impuesto diferido son los siguientes:

En el ejercicio 2022:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Ejercicio 2022				
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables (Nota 19)	35.664,64	-	-2.529,51	33.135,13
	35.664,64	-	-2.529,51	33.135,13

En el ejercicio 2021:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Ejercicio 2021				
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables (Nota 19)	15.136,10	24.997,80	-4.469,26	35.664,64
	15.136,10	24.997,80	-4.469,26	35.664,64

Al 31 de diciembre, el detalle de las bases imponibles negativas pendientes compensación, deducidas las bases imponibles a compensar del ejercicio, son las siguientes:

En euros:

Ejercicio de generación	2022	2021
2013	-786.515,92	-786.515,92
2012	-2.237.674,09	-2.237.674,09
2011	-703.535,26	-703.535,26
2008	-4.204.636,48	-4.204.636,48
2007	-2.347.007,52	-2.964.490,79
TOTAL	-10.279.369,27	-10.896.852,54

14.- INGRESOS Y GASTOS.

14.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

(Euros)	2022	2021
Segmentación por categorías de actividades		
Promoción y venta	5.537.269,44	9.607.642,94
Servicios	2.584.048,28	919.268,66
	8.121.317,72	10.526.911,60
Segmentación por mercados geográficos		
España	8.121.317,72	10.526.911,60

- a) La clasificación de los ingresos por tipos de contratos según los procesos o proyectos es el siguiente:
- Compraventa de viviendas.
 - Compraventa de plazas de garaje.
 - Compraventa de locales comerciales.
 - Arrendamiento de viviendas.
 - Arrendamientos de locales comerciales.
 - Arrendamiento de plazas de garaje.
 - Servicios por encomiendas prestados al Ayuntamiento de Boadilla del Monte.
 - Servicios de arquitectura (Estudios, proyectos, dirección facultativa y seguridad y salud).
 - Servicio de aducción y distribución de agua en urbanizaciones de Boadilla del Monte.
- b) Las obligaciones a cumplir de los contratos según su tipología es la siguiente:
- En la compraventa de viviendas, plazas de garaje y locales comerciales se formaliza contrato de compraventa. Los ingresos se registran en contabilidad a la escritura ante Notario.
- En los arrendamientos de viviendas, locales y plazas de garaje se formaliza contrato de arrendamiento. Los ingresos se devengan mensualmente.
 - Los servicios prestados al Ayuntamiento se realizan por encomienda y/o convenio interadministrativo.
- c) La determinación del precio de los contratos es la siguiente:
- En la compraventa de viviendas de protección pública el precio se establece en el máximo de la calificación administrativa de la Comunidad de Madrid.
 - En los alquileres de viviendas de protección pública el precio se establece en el máximo de la calificación administrativa de la Comunidad de Madrid.
 - En el arrendamiento de viviendas, plazas de garaje y locales no calificados de protección pública el precio de arrendamiento se establece por el Consejo de Administración.
 - Los servicios prestados al Ayuntamiento se establecen a precio de coste de los servicios más una comisión de gestión por el servicio.
 - Las tarifas de aducción y distribución de agua se aprueban por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, previa autorización de la Comisión de Precios de la Comunidad de Madrid.
- d) La asignación del precio a las obligaciones de desempeño se acuerda por el Consejo de Administración de la sociedad.

14.2 Aprovisionamientos:

(Euros)	2022	2021
Consumo de mercaderías		
Compras, netas de devoluciones y descuentos, de las cuales:	-2.038.916,79	-3.623.694,72
- Nacionales	-2.038.916,79	-3.623.694,72

14.3 Cargas sociales

El detalle de las cargas sociales incluidas en el epígrafe de "Gastos de personal" se desglosa de la siguiente forma:

Cargas sociales	2022	2021
- Seguridad Social a cargo de la empresa	-164.339,09	-146.183,86
- Otros gastos sociales (formación y vestuario)	-5.454,61	-2.169,89
Total	-169.793,70	-148.353,75

14.4 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Reparaciones y conservación	-172.488,71	-458.462,65
Servicios profesionales independientes	-99.290,51	-108.746,43
Transportes y correos	-2.206,49	-1.935,43
Primas de seguros	-49.850,77	-60.332,94
Servicios bancarios	-26.569,28	-85.560,38
Publicidad y propaganda	-13.055,41	-40.297,80
Suministros	-59.016,58	-52.371,01
Otros servicios	-274.280,22	-215.359,84
Total	-696.757,97	-1.023.066,48

14.5 Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	2021	2021
Inmovilizado inmaterial (Nota 7)	-184,73	-
Inmovilizado material (Nota 5)	-17.760,32	-22.825,89
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	-100.758,57	-98.092,48
Total	-118.703,62	-120.918,37

14.6 Correcciones valorativas por deterioro

El detalle del deterioro y las pérdidas netos de los activos no corrientes es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Activos corrientes		
Existencias comerciales (Nota 11)	-	-
Existencias en curso (Nota 11)	-	-
Activos no corrientes		
Inmovilizado material	-	-
Inversiones inmobiliarias, (Nota 6)	-	-
Total	-	-

14.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Intereses a terceros		
Otros ingresos financieros	86,79	0,35
Total	86,79	0,35

14.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 9)	58.218,91	128.352,00
Total	58.218,91	128.352,00

15.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad no ha dotado provisiones a corto plazo por contingencias.

La Sociedad ha disminuido las provisiones a largo plazo para responsabilidades con proveedores. El movimiento que presenta la cuenta de provisiones es el siguiente:

En el ejercicio 2022:

Denominación				
(en euros)	Saldo Inicial 01/01/2022	Disminuciones (-)	Aumentos(+)	Saldo Final 31/12/2022
Provisión para impuestos	102.215,32	-102.215,32	-	-
Provisión para otras responsabilidades	502.657,04	-	-	502.657,04
Provisión por rectificación de ingresos ejercicios anteriores	821.269,57	-	-	821.269,57
Provisión técnica gastos RM9.3	250.000,00	-	-	250.000,00
Total	1.676.141,93	-102.215,32	-	1.573.926,61

En el ejercicio 2021:

Denominación				
(en euros)	Saldo Inicial 01/01/2021	Disminuciones (-)	Aumentos(+)	Saldo Final 31/12/2021
Provisión para impuestos	624.215,06	-624.215,06	102.215,32	102.215,32
Provisión para otras responsabilidades	502.657,04	-	-	502.657,04
Provisión por rectificación de ingresos ejercicios anteriores	821.269,57	-	-	821.269,57
Provisión técnica gastos RM9.3	-	-	250.000,00	250.000,00
Total	1.948.141,67	-624.215,06	352.215,32	1.676.141,93

De acuerdo con la información disponible en cada momento, las provisiones se valorarán en la fecha de cierre del ejercicio, por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir a un tercero la obligación, registrándose los ajustes que surjan por la actualización de la provisión como un gasto financiero conforme se vayan devengando.

16.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que en la contabilidad correspondiente al ejercicio 2022 y 2021 no existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida en la Memoria de acuerdo con las indicaciones de la tercera parte del Plan General de Contabilidad (Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre).

17.- RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL.

La Sociedad no otorga beneficios por planes de pensiones y otras retribuciones a largo plazo al personal ni en 2022 ni en 2021.

18.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS PATRIMONIO.

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, no se han realizado transacciones con pagos basados en instrumentos de patrimonio.

19.- SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS.

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance de situación es como sigue:

Ejercicio 2022:

Subvenciones donaciones y legados	Saldo Inicial 01/01/2022	Aumentos (+) Disminuciones (-)	Efecto impositivo	Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo	Saldo final 31/12/2022
48 VPPA	131.638,69	-	-	- 5.052,90	12,63	126.598,42
Subvención VPJYM CM	150.016,12	-	-	- 6.513,17	16,28	143.519,23
Paseo de Saint Cloud 1	761.433,49	-	-	- 4.485,66	11,21	756.959,04
Parcela RM 9.1	28.038,94	-	-	-	-	28.038,94
Parcela RM 9.3	1.024.869,49	-	-	- 998.245,58	2.489,37	29.113,28
Parcela RM 9.4	5.290.314,63	-	-	-	-	5.290.314,63
Parcela MZ-9A.1	920.217,25	-	-	-	-	920.217,25
Parcela MZ-9A.2	855.930,55	-	-	-	-	855.930,55
Parcela MZ-9A.3	1.355.954,77	-	-	-	-	1.355.954,77
Parcela MZ-9A.4	814.212,66	-	-	-	-	814.212,66
Parcela MZ-9A.5	737.494,84	-	-	-	-	737.494,84
Suma	12.070.121,43	-	-	-1.014.297,31	2.529,49	11.058.353,61

Ejercicio 2021:

Subvenciones donaciones y legados	Saldo Inicial 01/01/2021	Aumentos (+) Disminuciones (-)	Efecto impositivo	Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo	Saldo final 31/12/2021
48 VPPA	136.678,96	-	-	- 5.052,90	12,63	131.638,69
Subvención VPJYM CM	156.513,01	-	-	- 6.513,17	16,28	150.016,12
Paseo de Saint Cloud 1	765.907,94	-	-	- 4.485,66	11,21	761.433,49
Parcela RM 9.1	28.038,94	-	-	-	-	28.038,94
Parcela RM 9.2	125.507,18	-	-	- 125.820,95	313,77	-
Parcela RM 9.3	2.671.019,08	-	-	- 1.650.264,96	4.115,37	1.024.869,49
Parcela RM 9.4	-	7.663.432,40	- 13.258,93	-	-	5.290.314,63
		- 2.359.858,84				
Parcela MZ-9A.1	-	922.523,56	- 2.306,31	-	-	920.217,25
Parcela MZ-9A.2	-	858.075,74	- 2.145,19	-	-	855.930,55
Parcela MZ-9A.3	-	1.359.353,15	- 3.398,38	-	-	1.355.954,77
Parcela MZ-9A.4	-	816.253,29	- 2.040,63	-	-	814.212,66
Parcela MZ-9A.5	-	739.343,20	- 1.848,36	-	-	737.494,84
Suma	3.883.665,11	9.999.122,50	- 24.997,80	- 1.792.137,64	4.469,26	12.070.121,43

19.1 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública.

Corresponde a la cesión gratuita de parcelas realizado por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte. La imputación del resultado del ejercicio se realiza en proporción al importe de amortización de las promociones. La imputación a ingresos y gastos patrimoniales en el ejercicio 2022 y 2021 se realiza por las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad.

19.2 Subvención de la Comunidad de Madrid para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública en alquiler para Jóvenes y Mayores.

Corresponde a subvención del 15 por ciento al promotor de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid. La imputación del resultado del ejercicio se realiza proporción al importe de la amortización de las promociones. La imputación a ingresos y gastos patrimoniales en 2022 y 2021 se realiza por las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la sociedad.

19.3 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 80 Viviendas de Promoción Local

Corresponde a la cesión gratuita de parcelas realizado por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte de la parcela 2 Manzana 20 Sector 4 en Paseo Saint Cloud, 1. La imputación del resultado del ejercicio 2021 y 2022 se realiza proporción al importe de la amortización de las promociones. La imputación a ingresos y gastos patrimoniales se realiza por las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad.

19.4 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en las parcelas RM 9.1, RM 9.2 y RM 9.3

Corresponde a la cesión gratuita de parcelas realizada en el año 2008 y 2009 por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte para la construcción de viviendas de protección pública. Se han corregido por el deterioro de la tasación realizada por expertos independientes en el ejercicio 2014. En la imputación a ingresos y gastos patrimoniales en 2021 y 2022 se incluyen las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad.

19.5 Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en RM 9.4 y MZ9A.1 a MZ9A.5

Corresponde a la cesión gratuita de parcelas realizada en el año 2021 por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte para la construcción de viviendas de protección pública. En la imputación a ingresos y gastos patrimoniales en 2021 se incluyen las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad.

Las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio 2022 y 2021 son las siguientes:

(Euros)	2022	2021
Subvenciones a la explotación por subsidiación de intereses de la Comunidad de Madrid de Inversiones inmobiliarias (promoción 48 VPP C/ Jacinto Benavente, 1)	45.141,76	44.371,89
Total	45.141,76	44.371,89

20.- COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante los ejercicios 2022 y 2021, no se han efectuado combinaciones de negocio.

21.- NEGOCIOS CONJUNTOS

La Sociedad no lleva a cabo negocios conjuntos ni en 2022 ni en 2021.

22.- ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se contemplan activos no corrientes mantenidos para la venta en el balance de la Sociedad, ni se han interrumpido operaciones durante los ejercicios finalizados en esas fechas.

23.- OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Todas las operaciones con partes vinculadas efectuadas por la Sociedad corresponden a transacciones con su Accionista Único, el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, los cuales se realizan a precios de mercado similares a los aplicados a entidades no vinculadas.

El detalle de los saldos mantenidos con el Ayuntamiento de Boadilla del Monte es el siguiente:

(Euros)	2022	2021
Ayuntamiento de Boadilla, Deudor (Nota 9)	686.694,47	842.414,99
Ayuntamiento de Boadilla, Acreedor (Nota 9)	-608.365,35	-1.880.840,28

El saldo de la cuenta por cobrar al Accionista Único a 31 de diciembre de 2022 era de 686.694,47 € (1.880.840,28 en 2021) por los convenios que a continuación se detallan:

Durante los años 2022 y 2021 la Sociedad ha realizado actividades de las que existe convenio con el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, cuya descripción es la siguiente:

- Gestión del aparcamiento público de la plaza de la Concordia, consistente en el mantenimiento y gestión de las plazas de garaje en rotación y para abonados, propiedad del Ayuntamiento de Boadilla del Monte.
- Suministro de agua sanitaria en la urbanización Olivar de Mirabal.
- Gestión de la zona de estacionamiento regulado de Boadilla del Monte.
- Arrendamiento de locales comerciales en Avda. Isabel de Farnesio, 2 bis y 34 bis y edificio de uso dotacional destinado a Biblioteca Municipal.

La Sociedad no tiene deuda con el Ayuntamiento de Boadilla del Monte por licencias municipales y otros impuestos a pagar en periodo voluntario o aplazado.

Los porcentajes de actividad EMSV, como destinatario de los encargos del Ayuntamiento sobre el volumen global de negocios, ha sido del 12,21 % en 2022 (19,18 % en 2021).

Administradores y Alta Dirección:

Durante los años 2022 y 2021, los miembros del Consejo de Administración no han devengado remuneraciones como empleados.

El personal de Alta Dirección que percibe remuneraciones ha percibido durante el año 2022 la cantidad de 63.552,26 € (61.274,34 € en 2021) en conceptos salariales.

Las remuneraciones a los Consejeros han sido las siguientes:

Ejercicio 2022 por un importe de 84.588,09 €.

Ejercicio 2021 por un importe de 64.249,97 €.

Participación de los administradores en capital de otras sociedades:

En cumplimiento de la obligación establecida en la Ley de Sociedades de Capital, se hace constar que los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que no se encuentran en ninguna situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con la sociedad, tal y como establece el artículo 229.3 de la Ley de Sociedades de Capital.

Adicionalmente, los administradores han confirmado que no ejercen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, ni realizan por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto de la Sociedad.

En cumplimiento con los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), los administradores han comunicado que no tienen situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían anticipos, ni créditos concedidos al personal de Alta Dirección o a los miembros del Consejo de Administración, ni había asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

24.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

La situación internacional tras el conflicto entre Rusia y Ucrania y la evolución de los precios de la energía, así como las circunstancias extraordinarias que concurren constituyen, sin duda, una situación en la evolución de los negocios de cuyo efecto no podemos conocer los efectos y producen incertidumbre en la evolución de suministros, en los precios de los materiales, en la repercusión en los sueldos y salarios, así como en los contratos con las empresas constructoras.

25.- OTRA INFORMACIÓN

25.1 Estructura del personal

A continuación, se detalla la plantilla media de trabajadores, agrupados por categorías.

La plantilla a 31 de diciembre por sexos es la siguiente:

2022		2021	
Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
9	7	9	7

La plantilla media por categoría es la siguiente:

Ejercicio 2022:

Categoría	Media	Hombres	Mujeres
Director-Gerente	1	1	-
Técnicos	3	2	1
Administrativo	3	-	3
Aux. Administrativo	1	-	1
Jefe de mantenimiento	1	1	-
Oficial de primera	2	2	-
Controladores zona azul	5	3	2
	16	9	7

Ejercicio 2021:

Categoría	Media	Hombres	Mujeres
Director-Gerente	1	1	-
Técnicos	3	2	1
Administrativo	3	-	3
Aux. Administrativo	1	-	1
Jefe de mantenimiento	1	1	-
Oficial de primera	2	2	-
Controladores zona azul	5	3	2
	16	9	7

25.2 Honorarios de auditoría

La Sociedad audita sus cuentas y los honorarios de auditoría ascienden a la cantidad de 11.450 € en el año 2022 y 11.450 € en el año 2021, más gastos en que han incurrido y los tributos correspondientes.

25.3 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2011, de 5 de julio.

Informe correspondiente al Ejercicio		2022	Trimestre:		1T / 2022	
Pagos realizado en el Trimestre	Periodo medio pago (PMP) (días)	Periodo medio pago excedido (PMPE) (días)	Pagos realizados en el trimestre			
			Dentro periodo legal pago		Fuera periodo legal pago	
			Número de pagos	Importe Total	Número de pagos	Importe Total
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	12,35	2,00	286	184.703,21 €	1	1.438,27 €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible			-		-	-
Sin desgargar				-	-	-
Total			286	184.703,21 €	1	1.438,27 €
Intereses de demora pagados en el trimestre	Intereses de demora pagados en el periodo					
	Número de pagos	Importe Total Intereses				
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	-	-				
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-				
Sin desgargar	-	-				
Total	-	-				
Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPE) (días)	Pendientes pago al final del trimestre			
			Dentro periodo legal pago al final del trimestre		Fuera periodo legal pago al final del trimestre	
			Número de operaciones	Importe Total	Número de operaciones	Importe Total
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	8,77	0,00	41	28.240,14 €	0	- €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	0	- €	0	- €
Sin desgargar	0	0	0	- €	0	- €
Total	8,77	0,00	41	28.240,14 €	0	- €

Informe correspondiente al Ejercicio		2022	Trimestre:		2T / 2022	
Pagos realizado en el Trimestre	Periodo medio pago (PMP) (días)	Periodo medio pago excedido (PMPE) (días)	Pagos realizados en el trimestre			
			Dentro periodo legal pago		Fuera periodo legal pago	
			Número de pagos	Importe Total	Número de pagos	Importe Total
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	13,45	5,00	228	136.312,42 €	1	95,11 €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible			-		-	-
Sin desgregar				-	-	-
Total			228	136.312,42 €	1	95,11 €
Intereses de demora pagados en el trimestre	Intereses de demora pagados en el periodo					
	Número de pagos	Importe Total Intereses				
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	-	-				
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-				
Sin desgregar	-	-				
Total	-	-				
Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPPE) (días)	Pendientes pago al final del trimestre			
			Dentro periodo legal pago al final del trimestre		Fuera periodo legal pago al final del trimestre	
			Número de operaciones	Importe Total	Número de operaciones	Importe Total
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	21,36	0,00	13	32.239,68 €	0	- €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	0	- €	0	- €
Sin desgregar	0	0	0	- €	0	- €
Total	21.36	0.00	13	32.239,68 €	0	- €

Informe correspondiente al Ejercicio		2022	Trimestre:				3T / 2022
Pagos realizado en el Trimestre	Periodo medio pago (PMP) (días)	Periodo medio pago excedido (PMPE) (días)	Pagos realizados en el trimestre				
			Dentro periodo legal pago		Fuera periodo legal pago		
			Número de pagos	Importe Total	Número de pagos	Importe Total	
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	5,32	19	263	952.690,44 €	1	589,33 €	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible			-	-	-	-	
Sin disregar				-	-	-	
Total			263	952.690,44 €	1	589,33 €	
Intereses de demora pagados en el trimestre	Intereses de demora pagados en el periodo						
	Número de pagos	Importe Total Intereses					
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	-	-					
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-					
Sin disregar	-	-					
Total	-	-					
Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPPE) (días)	Pendientes pago al final del trimestre				
			Dentro periodo legal pago al final del trimestre		Fuera periodo legal pago al final del trimestre		
			Número de operaciones	Importe Total	Número de operaciones	Importe Total	
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	23,06	0,00	20	9.174,82 €	0	- €	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	0	- €	0	- €	
Sin disregar	0	0	0	- €	0	- €	
Total	23,06	0,00	20	9.174,82 €	0	- €	

Informe correspondiente al Ejercicio		2022	Trimestre:				4T / 2022
Pagos realizado en el Trimestre	Periodo medio pago (PMP) (días)	Periodo medio pago excedido (PMPE) (días)	Pagos realizados en el trimestre				
			Dentro periodo legal pago		Fuera periodo legal pago		
			Número de pagos	Importe Total	Número de pagos	Importe Total	
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	5,10	0	282	683.204,32 €	0	0,00 €	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	2,12	0	3	15.364,86 €	0	0,00 €	
Sin disregar				-	-	-	
Total			285	698.569,18 €	0	0,00 €	
Intereses de demora pagados en el trimestre	Intereses de demora pagados en el periodo						
	Número de pagos	Importe Total Intereses					
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	-	-					
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-					
Sin disregar	-	-					
Total	-	-					
Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPPE) (días)	Pendientes pago al final del trimestre				
			Dentro periodo legal pago al final del trimestre		Fuera periodo legal pago al final del trimestre		
			Número de operaciones	Importe Total	Número de operaciones	Importe Total	
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	21,19	0,00	34	37.358,15 €	0	- €	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	25,00	0	1	2.157,43 €	0	- €	
Sin disregar			0	- €	0	- €	
Total			35	39.515,58 €	0	- €	

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado, en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos realizados a proveedores -realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago-, y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2011, de 5 de julio, es de 60 días entre la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2015. Hay que tener en cuenta que esta normativa no tiene carácter retroactivo, por lo que existen contratos suscritos con proveedores y/o acreedores anteriores a la entrada en vigor de dicha Ley, cuyo período de pago es superior a los 60

días vigentes.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existía saldo pendiente de pago que acumulaba un aplazamiento superior al permitido por Ley sin incluir el Ayuntamiento.

Asimismo, es política de la Sociedad no proceder al pago, si por alguna circunstancia la calidad del servicio o bien no es la esperada o acordada una vez se han recepcionado, hasta que se produzca su subsanación.

25.4 Información COVID-19

No se han solicitado ERTE ni permisos retribuido recuperable en el ejercicio 2022 que afecten al personal, así como no se han solicitado ayudas financieras públicas, ni se han solicitado avales del Real Decreto-Ley 8/2020, de 17 de marzo. La Empresa no ha solicitado moratoria hipotecaria y/u otros tipos de ayuda por efectos del COVID-19.

El Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 estableció para las personas arrendatarias de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en situación de vulnerabilidad económica la posibilidad de solicitar al arrendador, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes. EMSV concedió una moratoria en el pago de la renta arrendaticia de manera automática al periodo de tiempo que duro el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Los arrendatarios no tienen ningún tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas sin intereses.

EMSV como arrendador ha concedido el aplazamiento o moratoria de rentas del mes de abril, mayo y junio de 2020 a aquellos arrendatarios de viviendas, trastero y plazas de garaje o locales comerciales que lo solicitaron a pagar en 18 meses posteriores al aplazamiento. El número de arrendatarios que han solicitado en 2020 dicha moratoria era el siguiente:

Promoción de viviendas en arrendamiento acogidos a la moratoria de 18 meses al amparo del R.D. 11/2020	Nº Arrendatarios de la promoción	Nº Arrendatarios con moratoria
VPP Viviendas de protección pública en arrendamiento para Jóvenes y Mayores c/ Jacinto Benavente, 1	23	11
VPP Viviendas de protección pública en arrendamiento c/ Francisco Alonso, 1	16	6
Locales comerciales en avenida Isabel de Farnesio, 2	4	4
Locales comerciales en avenida Isabel de Farnesio, 34	10	2
Total	53	23

En el año 2022 no se han concedido nuevos aplazamientos o moratorias de rentas por arrendamiento. El 31 de diciembre de 2022 no había arrendatarios con moratoria (4 arrendatarios de viviendas, trasteros y garajes en 2021).

Así mismo, EMSV en 2020 ha reestructurado la forma de pago de la venta de las viviendas, trasteros y plazas de garaje reducción del 10% hasta el 5% de entrega inicial como pago anticipado de viviendas de la promoción en venta de la calle Reyes Católicos, 9 de "Valenoso" a aquellos compradores que se han acogido a dicha forma de pago. Así mismo, los compradores podían solicitar la ampliación del

plazo de los aplazamientos a cuenta de las viviendas de 18 meses a 21 meses desde la formalización del contrato de compraventa.

Promoción de viviendas en venta en c/ Reyes Católicos, 9 (RM9.3)	Nº compradores
Contrato de compraventa sin ampliación de plazo o estructuración del pago (hasta 10% inicial y 10% hasta 15 meses)	28
Contrato con reducción del importe inicial hasta 5% y 10% del resto hasta 15 meses	2
Contrato con reducción del importe inicial hasta 5% y resto ampliación hasta 21 meses	53
Contrato con Importe inicial 10% y ampliación del plazo del resto hasta 21 meses	11
Contrato con importe inicial 15% y ampliación del plazo del resto hasta 21 meses	1
Total	95

A finales del ejercicio 2022 no había compradores que tuvieran cantidades aplazadas a cuenta del 10% restante del precio de la vivienda, trasteros y garajes de protección pública de la promoción de la calle Reyes Católicos, 9 de "Valenoso" (En 2021 se acogieron al aplazamiento 30 compradores). En el ejercicio 2022 no se han concedido nuevos aplazamientos a los compradores.

INFORME DE GESTIÓN EMSV EJERCICIO 2022

El Informe de Gestión debe hacer una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación de la Sociedad reflejada en las cuentas anuales, junto con una descripción de los principales riesgos e incertidumbre a los que se enfrenta.

La exposición del informe de gestión debe constituir un análisis equilibrado y exhaustivo de la evolución y resultados de los negocios, de la situación de la Sociedad, teniendo en cuenta la magnitud y la complejidad de la misma, e incluir un análisis de los indicadores económicos, financieros y no financieros, e información sobre cuestiones relacionados con el medio ambiente y el personal. Asimismo, informará sobre los acontecimientos importantes para la Sociedad ocurridos después del cierre del ejercicio, la evolución prevista, las actividades en materia de investigación y desarrollo e innovación, y la adquisición de acciones propias. Con respecto al uso de instrumentos financieros para la valoración de los activos, pasivos, situación financiera y resultados de la Sociedad se incluyen los objetivos y políticas de gestión del riesgo financiero de la Sociedad, así como la política que cubra cada tipo significativo de transacción prevista, para lo que se utiliza la contabilidad de cobertura y la exposición de la Sociedad al riesgo de precio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de flujo de efectivo. Durante el ejercicio 2022, en la EMSV no se han producido alteraciones ni movimientos en las acciones del capital social de la mercantil, ni adquisiciones de acciones propias.

1.- ACTUACIONES DESTACADAS EN EL EJERCICIO 2022

- 1.1) El 28 de enero de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV aprobó la adjudicación del Contrato de Obras de ejecución de los Proyectos de Restauración de los arroyos Prado Chico y Prado Grande y construcción de tanques de laminación de aguas pluviales en el entorno del Sector AH-31 (antiguo Sector 6.1 Cortijo Sur) de Boadilla del Monte (Madrid), a la empresa SERANCO, S.A.U. El procedimiento de licitación de este contrato se inició por acuerdo del Consejo de Administración de 29 de septiembre de 2021. (Exp.CO-01/2021).

Por acuerdos del Consejo de Administración de la EMSV de 28 de octubre y 12 de diciembre de 2022 se han aprobado ampliaciones del plazo de ejecución de las obras.

- 1.2) El 14 de julio de 2022, se llevó a cabo el sorteo público ante Notario, entre los solicitantes de las 6 viviendas adaptadas para personas con discapacidad en la promoción de 158 Viviendas de Protección Pública para venta de precio Básico promovidas por la EMSV en la calle Cristóbal Colón 11 (parcela RM 9.4, Sector AH-38 "Valenoso") que se encontraban empatados a puntos, según el listado confeccionado por los Servicios Sociales municipales, de conformidad con el baremo de valoración establecido en las Bases que rigen la adjudicación de dichas viviendas y aprobado por el Consejo de Administración de 30 de junio de 2022.
- 1.3) La Junta General de la EMSV, reunida en sesión de fecha 18 de noviembre de 2022, a propuesta del Consejo de Administración de la EMSV de fecha 28 de octubre de 2022, acordó la aprobación de la prórroga del Contrato de Servicios para la Auditoría y Revisión de los Estados y Cuentas Anuales de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., que fue

adjudicado a CROWE Servicios de Auditoría S.L.P, por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 29 de noviembre de 2021. (Exp. CSP-03/2020).

El procedimiento de licitación se inició por acuerdo del Consejo de Administración de 30 de septiembre de 2020, elevándose la adjudicación a la Junta General por acuerdo del Consejo de Administración de 30 de noviembre de 2020 y adjudicándose por acuerdo de la Junta General de fecha 18 de diciembre de 2020.

- 1.4) El 28 de octubre de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV acordó formular el Programa Anual de Actuación, Inversiones y Financiación de la EMSV para el ejercicio 2023 (PAAIF 2023), aprobado por la Junta General en su sesión de 18 de noviembre de 2022.
- 1.5) El 30 de noviembre de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV aprobó la actualización del Manual de Procedimientos para la Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, aprobado previamente por el Consejo de Administración de 28 de julio de 2017. Asimismo se aprobó el Plan de Formación que se llevó a cabo el 25 de noviembre de 2022.
- 1.6) El 12 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV, aprobó la prórroga del Contrato de Servicios de Asesoría y Asistencia Jurídica en materia de Contratación Pública a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U. que fue adjudicado a D. Ignacio Zurdo Garay-Gordóvil por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 29 de noviembre de 2021.

El procedimiento de licitación se inició por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 29 de septiembre de 2021. (Exp.CS-03/2021).

- 1.7) El 21 de diciembre de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV aprobó la prórroga, desde el 1 de enero de 2023 a 31 de diciembre de 2023, de la bonificación del cien por cien en las tarifas horarias entre las 10:00 horas y las 20:00 horas de lunes a domingo ambos inclusive, para los usuarios del Aparcamiento Público Municipal de Plaza de la Concordia, gestionado por la EMSV de Boadilla del Monte, S.A.U.

La iniciativa de poner en marcha esta bonificación fue aprobada por el Consejo de Administración de 27 de abril de 2021 y posteriormente acordada su primera prórroga el 21 de diciembre de 2021.

- 1.8) Durante el ejercicio 2022 se ha continuado con la escrituración y entrega de llaves a los adjudicatarios de la promoción de 95 VPPB viviendas de protección pública en régimen de venta, sita en la calle Reyes Católicos, 9, de Boadilla del Monte (Madrid), comenzada en octubre de 2021.

2.- ENCOMIENDAS DE GESTIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE

- 2.1) Encomienda de gestión del sistema de ejecución forzosa, que se concreta en el Marco Regulator del Régimen Jurídico y Financiero de la Encomienda de Gestión del sistema de actuación, para la conclusión de las obras de urbanización AH-31 "Cortijo Sur" (anterior Sector Sur 6.1 "Cortijo Sur"). El Ayuntamiento acordó la encomienda en el Pleno de 26 de febrero de 2016 y el Consejo de Administración de la EMSV la aceptó el 30 de junio de 2016.

En el ejercicio 2022 se ha iniciado la fase del proyecto urbanización del Sector AH-31 que afecta a la restauración de los arroyos del Prado Chico y Prado Grande en el entorno del Sector AH-31 (antiguo Sector 6.1 Cortijo Sur) con la retirada de las tierras en las zonas delimitadas como Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre, con la estabilización de taludes, naturalización del cauce y la realización de las obras de tanques de laminación de aguas pluviales. Esta actuación ha obtenido autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo y Canal de Isabel II.

- 2.2) Encomienda de Gestión del Servicio de Ordenación del Estacionamiento de vehículos en determinadas vías públicas que incluye el mantenimiento y conservación de parquímetros y señalización de la Zona de Estacionamiento Regulado, gestión, recaudación y vigilancia con controladores de la Zona de Estacionamiento Regulado, dentro del casco urbano de Boadilla del Monte, Avd. Siglo XXI, Avd. Infante Don Luis, Avd. de Nuevo Mundo.
- 2.3) Encomienda de Gestión del Servicio del aparcamiento público de la Plaza de la Concordia (C/ Radio Peninsular), para abonados y rotación de vehículos.
- 2.4) Encomienda de Gestión y mantenimiento de la Red de Suministro de Agua en la Urbanización El Olivar de Mirabal que incluye la aducción, suministro y distribución. Renovación de los contadores de la Red de Abastecimiento de agua en la Urbanización El Olivar de Mirabal.

3.- GESTIÓN DE INMUEBLES PROPIEDAD DE LA EMSV

- 3.1) Gestión del Patrimonio Inmobiliario de Viviendas de la EMSV en régimen de alquiler en las promociones de C/ Jacinto Benavente, 1 y C/ Francisco Alonso,1.
- 3.2) Gestión de arrendamiento de plazas de garaje en Paseo Saint Cloud, 1 y Avda. Julio Fuentes, 11.
- 3.3) Arrendamiento de locales de negocio en Avda. Isabel de Farnesio, 2 bis y 34 bis dentro del Plan de Dinamización del Comercio, así como arrendamiento al Ayuntamiento de Boadilla del Monte de locales comerciales para prestación de servicios y alquiler de un edificio dotacional para su uso como Biblioteca Municipal, en Avda. Isabel de Farnesio, 33.
- 3.4) Gestión de venta de plazas de garajes en Paseo Saint Cloud, 1 y Avda. Julio Fuentes, 11 y locales comerciales en Avda. Isabel de Farnesio.

4.- LICITACIONES

- 4.1) Exp. CS-01/2022. El 18 de enero de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV aprobó el inicio del expediente de contratación, aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas

Particulares y de Prescripciones Técnicas, aprobación del gasto y apertura del procedimiento de adjudicación del Contrato de Servicios de Asistencia Técnica a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., a adjudicar mediante procedimiento abierto, pluralidad de criterios, y convocatoria de licitación..

El 10 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV declaró desierta la licitación al no existir ninguna proposición admisible de acuerdo con los Pliegos reguladores de la licitación.

- 4.2) Exp. CS-02/2022. El 24 de febrero de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV aprobó el inicio de expediente de contratación, aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas, aprobación del gasto y apertura del procedimiento de adjudicación del Contrato de Servicios de Entidad de Control de Calidad en Edificación (ECCE) y Organismo de Control Técnico (OCT) del Proyecto de Ejecución y de las Obras para la construcción de 158 viviendas VPPB, trasteros y garajes, en régimen de venta, en la parcela RM-9.4 del Sector AH-38 "Valenoso" de Boadilla del Monte (Madrid), a adjudicar mediante procedimiento abierto y un único criterio de adjudicación.

El 31 de mayo de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV aprobó la adjudicación del Contrato de Servicios de entidad de Control de Calidad en Edificación (ECCE) y Organismo de Control Técnico (OCT) del Proyecto de Ejecución y de las Obras para la construcción de 158 viviendas VPPB, trasteros y garajes, en régimen de venta, en la parcela RM - 9.4 del sector AH-38 "Valenoso" de Boadilla del Monte (Madrid) a favor de INVESTIGACIÓN Y CONTROL DE CALIDAD, S.A.U.

- 4.3) Exp. CS-03/2022. El 10 de marzo de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV aprobó el inicio de expediente de contratación, aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas, aprobación del gasto y apertura del procedimiento de adjudicación del Contrato de Servicios de Asistencia Técnica a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., a adjudicar mediante procedimiento abierto, pluralidad de criterios, y convocatoria de licitación.

El 29 de abril de 2022, El Consejo de Administración de la EMSV aprobó la adjudicación del contrato de Servicios de Asistencia Técnica a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U. a favor de ARQUITECTOS GARCIA ALBA, S.A.U.

- 4.4) Exp. CS-04/2022. El 28 de octubre de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV, aprobó el inicio de expediente de contratación, aprobación de los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas, aprobación del gasto y apertura del procedimiento de adjudicación del contrato mixto de servicios de telecomunicaciones y suministro de terminales móviles, central virtual, fibra y rack para la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., a adjudicar mediante procedimiento abierto, pluralidad de criterios, y convocatoria de licitación.

4.5) Exp. CO-01/2022. El 29 de septiembre de 2022, el Consejo de Administración de la EMSV aprobó el inicio del expediente de contratación, aprobación del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas, aprobación del Proyecto de Obras, aprobación del gasto y apertura del procedimiento de adjudicación del Contrato de Obras de Construcción de 158 viviendas VPPB, Trasteros, Garaje y Piscina, en régimen de venta, en calle Cristóbal Colón n.º 11 (Parcela RM-9.4, Sector AH-38 "Valenoso"), de Boadilla del Monte (Madrid), a adjudicar mediante procedimiento abierto con pluralidad de criterios.

5.- INFORMACIÓN DE PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

El plazo máximo legal de pago aplicable a la sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2011, de 5 de julio, es de 60 días, no obstante dicho plazo es de 30 días para las Administraciones Públicas. La EMSV, tras la aprobación de la factura, realiza el pago en un periodo medio de pago en un periodo inferior al máximo establecido.

6.- INFORMACIÓN CON RESPECTO AL USO DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Los préstamos de las inversiones inmobiliarias responden con garantía hipotecaria. Los tipos de interés de estos préstamos hipotecarios están sujetos a las variaciones que experimente el mercado financiero, al estar referenciados al Euribor con revisión trimestral o semestral para largo plazo de las inversiones inmobiliarias. No se conoce la evolución del tipo de interés para el ejercicio 2023 y se desconoce su evolución con la volatilidad de los mercados actuales. No se han previsto garantías en las de coberturas del riesgo.

El préstamo formalizado para la construcción de la promoción de 158 viviendas, trastero y garajes en la parcela RM 9.4 en c/ Cristóbal Colón, 11 se ha realizado a un tipo de interés fijo en la fase de construcción, por lo que no está previsto desviaciones en los gastos financieros. No existen ni están previstos activos como instrumentos financieros sometidos a los riesgos del mercado financiero, ya que los excedentes de tesorería en imposiciones se realizan en posiciones o depósitos de menor rentabilidad pero sin riesgo para la EMSV.

Los anticipos de clientes recibidos a cuenta de la compraventa de viviendas, trasteros y garajes de protección pública se depositan en cuentas restringidas cuya única finalidad es el pago a la empresa constructora de las viviendas. Los compradores que lo soliciten pueden obtener el aval emitido por entidad financiera de las cantidades entregadas a cuenta.

El precio de las viviendas, trasteros y garajes de protección pública es el establecido por la Comunidad de Madrid como precio máximo de venta en la calificación administrativa emitida al efecto. Los contratos de compraventa de viviendas, trasteros y garajes de protección pública se establecen sin revisión de precios.

La evolución de los precios de los materiales de construcción, así como el incremento de los costes de los suministros energéticos de los derivados del petróleo y la electricidad, así como la evolución del IPC producen incertidumbre de la evolución de las gastos en certificaciones de obra y construcciones, así

como las medidas que puedan aprobarse para la modificación de precios que experimente el sector de la construcción. Existe incertidumbre en los márgenes comerciales de venta, así como en el resultado de los ejercicios económicos futuros derivado de la evolución de los costes en la construcción por su elevada exposición a la evolución de precios.

La Ley de Arrendamientos Urbanos permite actualizar los alquileres anualmente y el IPC es el índice más utilizado para ello, por dicho motivo en los contratos de arrendamiento se establece que la renta podrá ser actualizada por cada una de las partes, aplicando a la renta correspondiente la anualidad anterior, la variación porcentual experimentada por el Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios de Consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, en un periodo de 12 meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, todo ello sin perjuicio de la aplicación de la legislación en materia de VPP aplicable a partir de los próximos años.

El Gobierno aprobó un paquete de medidas para todos los ciudadanos denominado "Plan de Choque de Respuesta a la Guerra" para rebajar los efectos del conflicto armado entre Rusia y Ucrania. Entre ellas, estableció un límite a la actualización de los precios en el mercado del alquiler, con un máximo del 2% de incremento en los contratos de arrendamiento, en base al "Índice de Garantía de Competitividad". Esta medida entró en vigor del 1 de abril hasta el 31 de diciembre de 2022 y se aplica sobre la renta mensual que el inquilino está pagando.

El Consejo de Ministros aprobó el 27 de diciembre de 2022 la prórroga del límite del 2% a la subida de los alquileres, que fue acordada de ese mismo año en el marco del Plan Nacional de respuesta a las consecuencias económicas y sociales que la invasión de Rusia en Ucrania está teniendo en los ciudadanos. El objetivo de esta medida extraordinaria es atenuar los efectos que la subida del Índice de Precios al Consumo (IPC) pueda tener en el ámbito del arrendamiento de vivienda, dado que es un índice habitual en los contratos.

La actualización de la renta no podrá superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, que publica el Instituto Nacional de Estadística cada mes y que está topado en el 2%. La utilización de este índice de referencia responde a razones de extraordinaria y urgente necesidad.

El precio de las rentas por arrendamiento de locales comerciales en la que la EMSV es el arrendador, se actualizan de conformidad con la evolución que se produzca en el Índice de Precios al Consumo General (IPC) publicado por Instituto Nacional de Estadística, en el mes anterior al de revisión del contrato. Dicha revisión de renta es anual desde la formalización del contrato de arrendamiento.

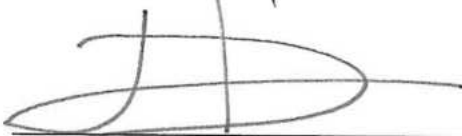
La EMSV, en todas sus actuaciones en materia de vivienda y construcción, cumple con la legislación vigente en materia de medio ambiente y protección ambiental. Asimismo, se realiza directamente y/o se exige la preceptiva gestión de residuos.

En Boadilla del Monte, a 28 de marzo de 2023

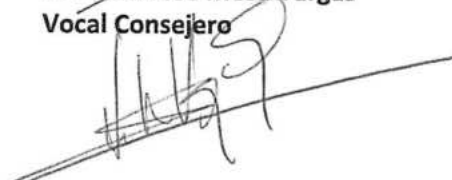
El balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, así como el informe de gestión de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U. correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022 fueron formulados por el Consejo de Administración con fecha 28 de marzo de 2023.

El Consejo de Administración de la Sociedad Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, S.A.U., entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados así como de sus ingresos y gastos reconocidos de los cambio en su patrimonio neto, y de sus flujos de efectivo y que el informe de gestión incluye un análisis fiel de la evolución y los resultados.


D. Francisco Javier Úbeda Liébana
Presidente

D. Francisco Javier González Menéndez
Vicepresidente

D. Jesús Egea Pascual
Vocal Consejero

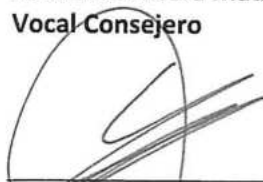
D. David José Mesa Vargas
Vocal Consejero

D. Ignacio Pablo Miranda Torres
Vocal Consejero

Dña. Sara de la Varga González
Vocal Consejera

D. José Miguel García Rodríguez
Vocal Consejero

Dña. Purificación Pizarro Cabrera
Vocal Consejero

D. Manuel Mera Madueño
Vocal Consejero

D. Diego Vivas Núñez
Vocal Consejero

D. Ernesto Díaz Trincado
Vocal Consejero