

**INFORME  
DE  
AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES  
EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL  
MONTE, MP, SA**

EJERCICIO CERRADO A 31/12/2025

Fecha: 30 de marzo de 2026

**DELEGACIÓN CENTRAL**  
C/ CASTELLO 95, 4º C  
28.006 MADRID  
Tfno : 902.193.217 Fax: 902.195.296  
E-mail: [auditoria@cyoauditores.com](mailto:auditoria@cyoauditores.com)  
<http://www.cyoauditores.com>

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales 2025 emitido por auditor independiente

Al Accionista Único de EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, MP, SA (Sociedad Unipersonal)

## Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de la **EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, MP SA.** que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

## Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria 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 auditoria 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 Auditoria 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 mas relevantes de la auditoria

Los aspectos más relevantes de la auditoria son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra Auditoria de las Cuentas Anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra Auditoria de las Cuentas Anuales en

su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### **Valoración de existencias**

#### Descripción

La sociedad presenta en su balance existencias de productos en curso y terminados que suponen el 67% aproximadamente de su activo (72% para las cifras comparativas del ejercicio 2024). La valoración de las existencias se realiza a precio de producción imputando los costes en los que incurre la empresa para la producción de dichos activos. La valoración de dichos elementos está sujeta a estimaciones de la dirección. En dicha valoración influye la actividad fundamental de la Sociedad, que es la promoción de viviendas de protección pública y de locales.

Por todo lo anterior, hemos considerado la adecuada valoración de las existencias como un aspecto más relevante de la auditoría.

#### Procedimientos aplicados

Comprensión de la metodología empleada por la sociedad para la imputación de los costes de producción.

Comprobación de los documentos soporte de los costes incurridos.

Comprobación de tasaciones aportadas por la sociedad y documentos de los responsables de la misma.

Comprobación de la evolución de las existencias desde el ejercicio anterior al auditado y los documentos que la soportan.

Comprobación de los saldos contables que corresponden a las operaciones de imputación de costes.

Comprobación del inventario de la sociedad.

Valoración posterior de las existencias y verificación de su registro al valor neto realizable si dicho valor es inferior al coste de producción.

Comprobación de que las notas 4 y 11 de la memoria adjunta, incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco de información financiera aplicable.

### **Otra información: Informe de gestión**

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión.

Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma.

Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 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 **EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE BOADILLA DEL MONTE, MP, SA** de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de 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 auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección

material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

**C&O CONSULTORES Y AUDITORES SL**

R.O.A.C. N° S-1194

Grupo C&O AUDITORES®

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

Esta comunicación se realiza para el conocimiento de los Administradores y no puede usarse para ninguna otra finalidad

**C&O CONSULTORES Y AUDITORES SLP**

R.O.A.C. N° S-1194

Jorge Zambrana Ledesma

30 de marzo de 2026



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

**Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., Sociedad Anónima**  
**Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025**

Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A.

Avda. Isabel de Farnesio, 2 bis - local 21 • 28660 Boadilla del Monte (Madrid) • tel.: 91 633 29 61 - fax: 91 633 23 86  
boadilla@emsv.es • www.emsv.es

## ÍNDICE

<b>Balance de situación del ejercicio 2025.....</b>	<b>5</b>
<b>Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual 2025.....</b>	<b>6</b>
<b>Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio anual 2025.....</b>	<b>7</b>
<b>Estado de flujos de efectivo del ejercicio anual 2025.....</b>	<b>9</b>

## *MEMORIA ANUAL DEL EJERCICIO ANUAL 2025*

<b>1.-ACTIVIDAD DE LA EMPRESA .....</b>	<b>10</b>
<b>2.- BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES.....</b>	<b>11</b>
<b>2.1. Imagen fiel.....</b>	<b>11</b>
<b>2.2. Principio de empresa en funcionamiento.....</b>	<b>12</b>
<b>2.3. Principios contables.....</b>	<b>12</b>
<b>2.4. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.....</b>	<b>12</b>
<b>2.5. Comparación de la información.....</b>	<b>13</b>
<b>2.6. Agrupación de partidas.....</b>	<b>13</b>
<b>2.7. Elementos recogidos en varias partidas.....</b>	<b>13</b>
<b>2.8. Cambios en criterios contables.....</b>	<b>13</b>
<b>2.9. Corrección de errores.....</b>	<b>11</b>
<b>2.10. Importancia relativa.....</b>	<b>13</b>
<b>3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS.....</b>	<b>13</b>
<b>4.- NORMAS REGISTRO Y VALORACIÓN .....</b>	<b>14</b>
<b>4.1. Inmovilizado intangible.....</b>	<b>14</b>
<b>4.2. Inmovilizado material.....</b>	<b>14</b>
<b>4.3. Inversiones inmobiliarias.....</b>	<b>15</b>
<b>4.4 Deterioro del valor de los activos no financieros.....</b>	<b>15</b>
<b>4.5 Arrendamientos.....</b>	<b>16</b>
<b>4.6 Instrumentos financieros.....</b>	<b>16</b>
<b>4.7. Existencias.....</b>	<b>19</b>

4.8. Transacciones en moneda extranjera. ....	19
4.9. Impuesto sobre beneficios. ....	19
4.10. Ingresos y gastos: prestaciones de servicios realizados por la empresa. ....	21
4.11. Provisiones y contingencias.....	21
4.12. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental. ....	21
4.13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.....	21
4.14. Gastos de personal: compromisos por pensiones.....	21
4.15. Pagos basados en acciones.....	22
4.16. Subvenciones, donaciones y legados.....	22
4.17. Combinaciones de negocios. ....	22
4.18. Negocios conjuntos.....	22
4.19. Transacciones entre partes vinculadas. ....	22
4.20. Activos no corrientes mantenidos para la venta.....	22
4.21. Clasificación de los activos y pasivos.....	23
5.- INMOVILIZADO MATERIAL. ....	23
6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	25
7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE. ....	34
8.- ARRENDAMIENTOS Y OTRAS OPERACIONES DE NATURALEZA SIMILAR.....	35
8.1 Arrendamientos financieros.....	35
8.2 Arrendamientos operativos.....	35
9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	36
9.1 Activos Financieros.....	36
9.2 Pasivos Financieros.....	38
10.- FONDOS PROPIOS.....	42
11.- EXISTENCIAS.....	43
12.- MONEDA EXTRANJERA.....	45
13.- SITUACIÓN FISCAL.....	47
14.- INGRESOS Y GASTOS.....	49
14.1 Importe neto de la cifra de negocios.....	49
14.2 Aprovisionamientos:.....	50
14.3 Cargas sociales.....	50
14.4 Servicios exteriores.....	51
14.5 Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias.....	51

14.6	Correcciones valorativas por deterioro.....	51
14.7	Ingresos financieros .....	51
14.8	Gastos financieros.....	52
15.-	PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.....	52
16.-	INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.....	53
17.-	RETRIBUCIONES A LARGO PLAZO AL PERSONAL.....	53
18.-	TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS PATRIMONIO.....	53
19.-	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS.....	54
19.1	Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública.....	54
19.2	Subvención de la Comunidad de Madrid para la promoción de 48 Viviendas de Protección Pública en alquiler para Jóvenes y Mayores.....	55
19.3	Subvención del Ayuntamiento para la promoción de 80 Viviendas de Promoción Local.....	55
19.4	Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en las parcelas RM 9.1, RM 9.2 y RM 9.3.....	55
19.5	Subvención del Ayuntamiento para la promoción de viviendas en RM 9.4 y MZ9A.1 a MZ9A.5.....	55
20.-	COMBINACIONES DE NEGOCIOS .....	56
21.-	NEGOCIOS CONJUNTOS .....	56
22.-	ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES INTERRUMPIDAS....	56
23.-	OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.....	56
24.-	HECHOS POSTERIORES AL CIERRE .....	57
25.-	OTRA INFORMACIÓN .....	57
25.1	Estructura del personal.....	57
25.2	Honorarios de auditoría.....	58
25.3	Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.....	58
	<b>Informe de gestión.....</b>	<b>62</b>

**Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A.**  
**Balance al 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresado en euros)**

	NOTAS	2025	2024
		<b>11.819.656,58</b>	<b>10.029.222,86</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>		<b>1.067,68</b>	<b>1.934,18</b>
Aplicaciones informáticas	7	1.067,68	1.934,18
<b>Inmovilizado material</b>	5	<b>956.792,97</b>	<b>677.151,80</b>
Terrenos y construcciones		785.023,46	533.798,47
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		171.769,51	143.353,33
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	6	<b>10.773.477,45</b>	<b>9.262.522,07</b>
Terrenos		5.305.334,03	4.351.145,56
Construcciones		5.468.143,42	4.911.376,51
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	9	<b>88.318,48</b>	<b>87.614,81</b>
Otros activos financieros		88.318,48	87.614,81
		<b>39.737.211,63</b>	<b>29.080.790,14</b>
<b>Existencias</b>	11	<b>34.691.458,54</b>	<b>28.007.823,77</b>
Comerciales		29.553.102,35	7.583.088,35
Productos en curso de ciclo largo		5.096.690,80	20.391.515,59
Anticipos a proveedores		41.665,39	33.219,83
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	9	<b>186.992,67</b>	<b>202.490,84</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		114.129,71	57.629,46
Clientes, Ayuntamiento de Boadilla del Monte		72.862,96	143.039,95
Otros créditos con las Administraciones públicas	13		1.821,43
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>154.388,02</b>	<b>153.958,02</b>
Otros activos financieros	9	154.388,02	153.958,02
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>26.088,24</b>	<b>26.088,24</b>
Gastos anticipados		26.088,24	26.088,24
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>4.678.284,16</b>	<b>690.429,27</b>
Tesorería		4.678.284,16	690.429,27
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>51.556.868,21</b>	<b>39.110.013,00</b>
		<b>27.622.195,88</b>	<b>26.126.303,46</b>
<b>Fondos propios</b>	10	<b>17.078.541,99</b>	<b>15.099.973,05</b>
<b>Capital</b>		<b>7.832.333,00</b>	<b>7.832.333,00</b>
Capital escriturado		7.832.333,00	7.832.333,00
<b>Reservas</b>		<b>7.267.640,05</b>	<b>6.352.052,07</b>
Legal y estatutarias		1.071.827,70	980.268,90
Otras reservas		6.195.812,35	5.371.783,17
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>1.978.568,94</b>	<b>915.587,98</b>
<b>Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	19	<b>10.543.653,89</b>	<b>11.026.330,41</b>
		<b>12.786.179,41</b>	<b>2.447.614,71</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>	15	<b>0,00</b>	<b>536.794,67</b>
Otras provisiones y responsabilidades			536.794,67
<b>Deudas a largo plazo</b>	9	<b>12.754.334,23</b>	<b>1.877.765,15</b>
Deudas con entidades de crédito		12.703.011,57	1.825.443,94
Otros pasivos financieros		51.322,66	52.321,21
<b>Pasivo por impuestos diferido</b>	13	<b>31.845,18</b>	<b>33.054,89</b>
Pasivos por diferencias temporarias imponibles		31.845,18	33.054,89
		<b>11.148.492,92</b>	<b>10.536.094,83</b>
<b>Deudas a corto plazo</b>		<b>234.628,11</b>	<b>269.486,34</b>
Deudas con entidades de crédito	9	167.805,62	202.510,10
Otros pasivos financieros		66.822,49	66.976,24
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	9	<b>9.753.317,83</b>	<b>9.107.230,87</b>
Acreedores varios		3.241.332,80	3.439.859,58
Acreedores, empresas del grupo y asociadas		677.498,93	664.156,84
Personal (remuneraciones pendientes de pago)		585,06	585,06
Pasivos por impuesto corriente		153.509,66	
Otras deudas con las Administraciones Públicas		232.079,68	97.019,07
Anticipos de clientes		5.448.311,70	4.905.610,32
<b>Periodificaciones</b>		<b>1.160.546,98</b>	<b>1.159.377,62</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>51.556.868,21</b>	<b>39.110.013,00</b>



**Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A.**  
**Cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresado en euros)**

	NOTAS	2025	2024
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>3.939.624,27</b>	<b>1.334.793,81</b>
Ventas	14.1	3.004.650,81	386.038,19
Prestaciones de servicios		934.973,46	948.755,62
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>		<b>11.370.738,15</b>	<b>12.039.028,58</b>
<b>Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aprovisionamientos</b>	14.2	<b>-13.494.949,45</b>	<b>-12.231.380,10</b>
Consumo de mercaderías		-13.176.011,82	-12.035.668,20
Trabajos realizados por otras empresas		-318.937,63	-195.711,90
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente			
Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio			
<b>Gastos de personal</b>	14.3	<b>-995.734,95</b>	<b>-931.224,11</b>
Sueldos, salarios y asimilados		-861.461,66	-754.201,93
Cargas sociales		-134.273,29	-177.022,18
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>-1.310.537,14</b>	<b>-1.398.013,20</b>
Servicios exteriores	14.4	-715.175,17	-549.111,91
Tributos		-591.094,43	-819.433,48
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	6 y 9	-4.267,54	443,92
Otros gastos de gestión corriente			-29.911,73
<b>Amortización del inmovilizado</b>	14.5	<b>-132.392,60</b>	<b>-129.109,22</b>
<b>Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	19	<b>483.886,23</b>	<b>16.051,73</b>
<b>Excesos de provisiones</b>			
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	6	<b>1.877.987,08</b>	<b>177.759,67</b>
Deterioros y pérdidas	14.6	1.877.987,08	177.759,67
<b>Otros resultados</b>	14.6	<b>536.794,67</b>	<b>2.077.884,09</b>
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>2.275.416,26</b>	<b>955.791,25</b>
<b>Ingresos financieros</b>	14.7	<b>3.462,78</b>	<b>14.223,43</b>
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
En terceros		3.462,78	14.223,43
<b>Gastos financieros</b>	9 y 14.8	<b>-146.800,44</b>	<b>-54.426,70</b>
Por deudas con terceros		-146.800,44	-54.426,70
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>-143.337,66</b>	<b>-40.203,27</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>2.132.078,60</b>	<b>915.587,98</b>
Impuesto sobre beneficios	13	-153.509,66	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>1.978.568,94</b>	<b>915.587,98</b>



**Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A.**  
**Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresado en euros)**

**A) Estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

	NOTAS	2025	2024
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>3</b>	<b>1.978.568,94</b>	<b>915.587,98</b>
<b>A) INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19		
Efecto impositivo	19		
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	2.9		-20.095,44
Efecto impositivo			
<b>B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN PATRIMONIO NETO</b>		<b>0,00</b>	<b>-20.095,44</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>			
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	19	-483.886,23	-16.051,73
Efecto impositivo	19	1.209,71	40,12
<b>C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>		<b>-482.676,52</b>	<b>-16.011,61</b>
<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)</b>		<b>1.495.892,42</b>	<b>879.480,93</b>

**Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A.**

**B) Estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025**

(Expresado en euros)

	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 ejercicio	Dividendo a cuenta	Otros instrumentos de patrimonio neto	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023</b>	7.832.333,00	0,00	0,00	5.476.430,02	0,00	0,00	0,00	895.717,49	0,00	0,00	0,00	11.042.342,02	25.246.822,53
Ajustes por cambios de criterio													0,00
Ajustes por errores 2023 y anteriores				-20.095,44									-20.095,44
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2024</b>	7.832.333,00	0,00	0,00	5.456.334,58	0,00	0,00	0,00	895.717,49	0,00	0,00	0,00	11.042.342,02	25.226.727,09
Total ingresos y gastos reconocidos								915.587,98					915.587,98
Otras variaciones del patrimonio neto				895.717,49				-895.717,49				-16.011,61	-16.011,61
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024</b>	7.832.333,00	0,00	0,00	6.352.052,07	0,00	0,00	0,00	915.587,98	0,00	0,00	0,00	11.026.330,41	26.126.303,46
Ajustes por cambios de criterio													0,00
Ajustes por errores 2024 y anteriores													0,00
<b>SALDO AJUSTADO INICIO DEL AÑO 2025</b>	7.832.333,00	0,00	0,00	6.352.052,07	0,00	0,00	0,00	915.587,98	0,00	0,00	0,00	11.026.330,41	26.126.303,46
Total ingresos y gastos reconocidos								1.978.568,94				-482.676,52	1.495.892,42
Otras variaciones del patrimonio neto				915.587,98				-915.587,98					
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2025</b>	7.832.333,00	0,00	0,00	7.267.640,05	0,00	0,00	0,00	1.978.568,94	0,00	0,00	0,00	10.543.653,89	27.622.195,88

**Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A.**  
**Estado de Flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado le 31 de diciembre de 2025**  
**(Expresado en euros)**

	Notas	2025	2024
<b>A) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>1.978.568,94</b>	<b>915.587,98</b>
<b>2. Ajuste del Resultado:</b>		<b>-2.618.670,18</b>	<b>-24.942,83</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)		132.392,60	129.109,22
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)		-1.873.719,54	-178.203,59
c) Variación de Provisiones (+/-)		-536.794,67	0,00
d) Imputación de Subvenciones (-)		-483.886,23	-16.051,73
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)			
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrum. financieros (+/-)			
g) Ingresos Financieros (-)		-3.462,78	-14.223,43
h) Gastos Financieros (+)		146.800,44	54.426,70
k.) Otros ingresos y gastos (+/-)			
<b>3. Cambios en el capital Corriente</b>		<b>-5.479.518,75</b>	<b>-4.837.790,29</b>
a) Existencias (+/-)		-6.683.634,77	-12.049.082,83
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)		15.498,17	1.080.702,63
c) Otros activos corrientes (+/-)		430,00	
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)		1.189.073,00	6.167.102,85
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		1.323,11	-31.167,40
f) Otros activos y pasivos no corrientes		-2.208,26	-5.345,54
<b>4. Otros Flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>-296.847,32</b>	<b>-40.203,27</b>
a) Pagos de intereses (-)		-146.800,44	-54.426,70
b) Cobros de dividendos (+)			
c) Cobros de intereses (+)		3.462,78	14.223,43
d) Cobros/Pagos impuesto sobre beneficios (+/-)		-153.509,66	
e) Otros pagos/cobros (+/-)			
<b>5. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACT. DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)</b>		<b>-6.416.467,31</b>	<b>-3.987.348,41</b>
<b>B) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>6. Pagos por inversiones en empresas del grupo y asociadas (-)</b>		<b>44.135,57</b>	<b>37.598,87</b>
a) Pagos por inversiones en empresas grupo y asociadas (-)			
b) Pagos por inversiones en inmovilizado intangible (-)			
c) Pagos por inversiones en inmovilizado material (-)		44.135,57	37.598,87
d) Pagos por inversiones en inversiones inmobiliarias (-)			
e) Pagos por inversiones en activos financieros (-)			
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			
<b>7. Cobros por desinversiones</b>		<b>0,00</b>	<b>-7.502,27</b>
a) Cobros por desinversiones en empresas grupo y asociadas (+)			
b) Cobros por desinversiones de inmovilizado intangible (+)			
c) Cobros por desinversiones de inmovilizado material (+)		0,00	-7.502,27
d) Cobros por desinversiones en inversiones inmobiliarias (+)			
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 (+)			
<b>8. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (6+7)</b>		<b>44.135,57</b>	<b>30.096,60</b>
<b>C) FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>-482.676,52</b>	<b>16.051,73</b>
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)		-482.676,52	16.051,73
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>10.842.863,15</b>	<b>717.654,87</b>
a) Emisión:		12.750.908,96	910.000,00
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)			
2. Deudas con entidades de crédito (+)		12.750.908,96	910.000,00
5. Otras deudas (+)			
b) Devolución y amortización de:		-1.908.045,81	-192.345,13
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)			
2. Deudas con entidades de crédito (-)		-1.908.045,81	-192.345,13
5. Otras deudas (-)			
a) Arrendamientos Financieros			
b) Otras Deudas			
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros inst. de patrim.</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Dividendos (-)			
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)			
<b>12. FLUJOS DE EFECT. DE LAS ACT. DE FINANCIACIÓN (9+10+11)</b>		<b>10.360.186,63</b>	<b>733.706,60</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>			
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO EQUIV. (5+8+12+D)</b>		<b>3.987.854,89</b>	<b>-3.223.545,21</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		690.429,27	3.913.974,48
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		4.678.284,16	690.429,27

## 1.- ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A., en adelante EMSV M.P., S.A., 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.

EMSV M.P., S.A. ha sido nombrada medio propio por acuerdo del Ayuntamiento de Boadilla del Monte de fecha 21 de marzo de 2025, por acuerdo de la Corporación Municipal en Pleno del Ayuntamiento constituida en Junta General Extraordinaria de la sociedad mercantil. La propuesta de acuerdo de declaración de la EMSV M.P., S.A. de Boadilla del Monte, como medio propio personificado y servicio técnico del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, había sido aprobada por el acuerdo del punto II.1.2.2. del orden del día del Pleno del Ayuntamiento de Boadilla del Monte de fecha 21 de febrero de 2025, previo dictamen favorable de la Comisión de Servicios a la Ciudad y constando en el expediente los informes emitidos por la intervención y la secretaria general.

La mercantil EMSV M.P., S.A. tiene la consideración de poder adjudicador en el objeto social, a los efectos previstos en el artículo 3.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. EMSV M.P., S.A., como medio propio personificado y servicio técnico del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, estará obligada a realizar los trabajos que le encargue en las siguientes materias:

- Estacionamiento de vehículos y movilidad
- El abastecimiento de agua a domicilio y evacuación y tratamiento de aguas residuales.

EMSV M.P., S.A. está obligada a realizar los trabajos y actividades que le sean encargados por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte de acuerdo con las instrucciones fijadas unilateralmente por este. Dicha obligación se refiere a los encargos que le formule como su medio propio personificado instrumental y servicio técnico, en las materias indicadas en el párrafo anterior.

Las relaciones de la Sociedad con el Ayuntamiento de Boadilla del Monte en su condición de medio propio personificado y servicio técnico tienen naturaleza instrumental y no contractual, por lo que, a todos los efectos, son de carácter interno, dependiente y subordinado.

Las actuaciones obligatorias que le sean encargadas a la Sociedad estarán definidas, según los casos, en proyectos, memorias u otros documentos técnicos y valoradas en su correspondiente presupuesto, conforme al régimen establecido de conformidad con lo previsto en el párrafo anterior, y lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público.

Antes de formular el encargo, los órganos competentes aprobarán dichos documentos y realizarán los preceptivos trámites técnicos, jurídicos, presupuestarios y de control y aprobación del gasto.

El encargo de cada actuación obligatoria se comunicará formalmente por el Ayuntamiento a la EMSV M.P., S.A. haciendo constar, además de los antecedentes que procedan, la denominación de la misma, el plazo de realización, su importe, la partida presupuestaria correspondiente y, en su caso, las anualidades en que se financie con sus respectivas cuantías, así como el director designado para la



actuación a realizar. También le será facilitado el documento en que se defina dicha actuación, con su presupuesto detallado y la forma de retribución y liquidación, que no podrá demorarse más de seis meses desde su finalización.

La comunicación encargando una actuación a la Sociedad supondrá la orden para iniciarla. EMSV M.P., S.A. realizará sus actuaciones conforme al documento de definición que el órgano ordenante le facilite y siguiendo las indicaciones del director designado para cada actuación.

EMSV M.P., S.A. someterá los contratos necesarios para ejecutar los encargos a las prescripciones de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

La Sociedad no podrá participar en licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

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 2025 se han preparado a partir de los registros contables auxiliares de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A., 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 25 de abril de 2025.

## **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 2025, 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.

## 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 2025 no se han producido cambios significativos de criterios contables respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

## 2.9. 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 2025.

## 3.- APLICACIÓN DE RESULTADOS

A continuación, se detalla la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2024 y 2024, formulada por los administradores y que se espera sea aprobada por el Accionista Único:

(Euros)	2025	2024
Base de reparto:		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	1.978.568,94	915.587,98
<b>TOTAL</b>		<b>915.587,98</b>
Aplicación:		
A reserva legal	197.856,89	91.558,80
Reservas voluntarias	1.780.712,05	824.029,18
<b>TOTAL</b>	<b>1.978.568,94</b>	<b>915.587,98</b>

No ha habido distribución de dividendos a cuenta en los ejercicios 2025 y 2024.

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:

	<b>Años de vida útil estimada</b>
Edificios y construcciones	50
Instalaciones técnicas y maquinaria	9-10
Mobiliario y enseres	10
Elementos de transporte	9-6
Equipos para procesos de información	4
Otro inmovilizado	7-6

#### **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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 devenguen 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 2025 y 2024, 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 2024 y 2024 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 2025:

Coste:

Saldo 31/12/24	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/25
1.894.181,08	44.135,57		1.938.316,65

Amortización acumulada:

Saldo 31/12/24	Dotación amortización	Retiros o bajas	Saldo 31/12/25
-954.459,91	-27.063,77		-981.523,68

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/24	Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/25
2910	Deterioros Terrenos	-136.679,74		136.679,74	0,00
2911	Deterioro Construcciones	-125.889,63		125.889,63	0,00
<b>TOTAL (C)</b>		<b>-262.569,37</b>		<b>262.569,37</b>	<b>0,00</b>

Valor neto (A-B)	Saldo 31/12/24	Saldo 31/12/25
Inmovilizado material	677.151,80	956.792,97

##### Ejercicio 2024:

Coste:

Saldo 31/12/23	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/24
1.864.084,78	37.598,87	-7.502,57	1.894.181,08

Amortización acumulada:

Saldo 31/12/23	Dotación amortización	Retiros o bajas	Saldo 31/12/24
-932.673,03	-24.141,72	2.354,84	-954.459,91

Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/23	Dotaciones	Retiros	Saldo 31/12/24
2910	Deterioros Terrenos	-136.679,74			-136.679,74
2911	Deterioro Construcciones	-125.889,63			-125.889,63
<b>TOTAL (C)</b>		<b>-262.569,37</b>			<b>-262.569,37</b>

Valor neto (A-B)	Saldo 31/12/23	Saldo 31/12/24
Inmovilizado material	<b>668.842,38</b>	<b>677.151,80</b>

A 31 de diciembre de 2025 no existen correcciones valorativas por deterioro reconocidas en los inmovilizados materiales. Sí existiendo en el 2024

Los elementos de inmovilizado material totalmente amortizados A 31 de diciembre de 2025 ascienden a 824.307,66 euros( siendo 816.478,36 euros en el 2024)

Información adicional:

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante los ejercicios 2025 y 2024.

Durante los años 2025 y 2024 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 2025 y 2024 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 814.387,70 € (814.387,70 € en 2024).
- 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 este ejercicio

2025, la sociedad considera que dichas condiciones han cambiado por lo que ha procedido a revertir el deterioro reflejado en las cuentas anuales de ejercicios anteriores.

#### 6.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.

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

##### Ejercicio 2025:

##### Coste:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/24	Aumentos	Retiros	Saldo 31/12/25
220	Terrenos y bienes naturales	7.473.400,93			7.473.400,93
221	Construcciones	7.383.612,01			7.383.612,01
<b>TOTAL (A)</b>		<b>14.857.012,94</b>			<b>14.857.012,94</b>

##### Amortización acumulada:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/24	Dotación amortización		Saldo 31/12/25
			Aumentos	Retiros	
282	Amortización acumulada inversiones inmobiliarias	-1.811.006,26	-104.462,33		-1.915.468,59
<b>TOTAL (B)</b>		<b>-1.811.006,26</b>	<b>-104.462,33</b>		<b>-1.915.468,59</b>

##### Correcciones valorativas por deterioro:

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/24	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/25
2920	Terrenos	-3.122.255,37		954.188,47	-2.168.066,90
2921	Construcciones	-661.229,24		661.229,24	0,00
<b>TOTAL (C)</b>		<b>-3.783.484,61</b>		<b>1.615.417,71</b>	<b>-2.168.066,90</b>

Valor neto (A-B-C)	Saldo 31/12/24	Saldo 31/12/25
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>9.262.522,07</b>	<b>10.773.477,45</b>

En este ejercicio 2025, se han realizado diversas tasaciones verificando que existe un exceso del deterioro, por ello se ha procedido a revertirlo en la cuantía de 1.615.417,71 euros.

**Ejercicio 2024:**

**Coste:**

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/23	Aumentos	Retiros	Saldo 31/12/24
220	Terrenos y bienes naturales	7.473.400,93			7.473.400,93
221	Construcciones	7.383.612,01			7.383.612,01
<b>TOTAL (A)</b>		<b>14.857.012,94</b>			<b>14.857.012,94</b>

**Amortización acumulada:**

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/23	Dotación amortización		Saldo 31/12/24
			Aumentos	Retiros	
282	Amortización acumulada inversiones inmobiliarias	-1.706.755,85	-104.250,41		-1.811.006,26
<b>TOTAL (B)</b>		<b>-1.706.755,85</b>	<b>-104.250,41</b>		<b>-1.811.006,26</b>

**Correcciones valorativas por deterioro:**

Nº Cuenta	Denominación	Saldo 31/12/23	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/24
2920	Terrenos	-3.220.139,77		97.884,40	-3.122.255,37
2921	Construcciones	-746.252,24		85.023,00	-661.229,24
<b>TOTAL (C)</b>		<b>-3.966.392,01</b>		<b>182.907,4</b>	<b>-3.783.484,61</b>

Valor neto (A-B-C)	Saldo 31/12/23	Saldo 31/12/24
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>9.183.865,08</b>	<b>9.262.522,07</b>

El importe de inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas asciende a 354.383,02 en el 2025 y 2024.

**Información adicional:**

No se han contabilizado costes de desmantelamiento, retiro o rehabilitación durante los ejercicios 2025 y 2024.

A 31 de diciembre de 2025 y 2024 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)	2025	2024
1 VPP Promoción 28 VPPA Jacinto Benavente, 1 con opción a compra (1 viviendas en 2024)	101.326,46	101.326,46
6 Locales comerciales Isabel de Farnesio, 2 bis y 34 bis (7 locales en 2024)	1.147.406,98	1.339.195,16
<b>Total</b>	<b>1.248.733,44</b>	<b>1.440.521,62</b>

A 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025 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	922.570,64	-	-	922.570,64
Locales Isabel Farnesio, 2 bis y 34 bis	5.785.592,05	-	-	5.785.592,05
	<b>14.857.012,94</b>	-	-	<b>14.857.012,94</b>

El movimiento y detalle de los activos que componen las inversiones inmobiliarias a 31 de diciembre de 2024 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	922.570,64	-	-	922.570,64
Locales Isabel Farnesio, 2 bis y 34 bis	5.785.592,05	-	-	5.785.592,05
	<b>14.857.012,94</b>	-	-	<b>14.857.012,94</b>

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 2025 no se ha ejercido la opción de compra de ninguna vivienda (en 2024 no se había ejercido la opción de compra de viviendas). El importe de arrendamiento es desde 537,10 € a 812,00 € mensuales en el ejercicio 2025 para el arrendamiento de viviendas de tres dormitorios (524,33 € hasta 774,41 € en 2024) y desde 353,99 € hasta 475,00 € para los arrendamientos de viviendas de dos dormitorios en 2025 (desde 329,27 € hasta 449,05 € en 2024).

Durante el ejercicio 2025 se ha dotado provisión por insolvencia correspondiente a los arrendatarios de los importes con más de 6 meses de antigüedad por importe de 17.290,34 € (en 2024 se había dotado provisión por insolvencia por importe de 18.327,05 €) aunque dichos importes se pudieran recuperar en 2025. No obstante, esta provisión será reversible si los arrendatarios abonan el pago del arrendamiento. Así mismo, no se han considerado perdidas por créditos comerciales incobrables en 2025 y 2024). En el ejercicio 2025 se ha revertido la provisión por insolvencias por abono de los arrendamientos por importe de 8.250,62 € (55.547,52 en 2024).

En este inmueble se destinan 27 viviendas en alquiler y 1 vivienda en alquiler con opción de compra en C/ Jacinto Benavente, 1, están en garantía de préstamos hipotecarios por importe de 239.703,27 € en 2025 (362.547,30 € en 2024). Asimismo, se recoge como subvención de capital la cesión por el Ayuntamiento del importe del terreno de 111.477,61 € en 2025 (116.517,88 € en 2024) y la subvención de capital a promotores en arrendamiento de la Comunidad de Madrid por importe 124.028,56 € en 2025 (130.525,45 € en 2024). En el ejercicio 2025 y 2024 no se han recibido subvenciones 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 301,56 € y 443,60 € en 2025 (Desde 306,086 € y 443,60 € en 2024). En 2025 se ha dotado una provisión por insolvencia por los recibos devueltos con vencimiento superior a seis meses por un importe total de 7.015,02 € (3.168,72 € en 2024). No obstante, la provisión será reversible si los arrendatarios abonan el pago del arrendamiento. En el ejercicio 2025 no se ha revertido provisión por insolvencias por importe en 2024 y 2025. Estas viviendas no están en garantía de préstamos hipotecarios en 2025 ni en 2024.

### 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 757,27 € y 960,37 € en 2025, (entre 736,64 € y 935,12 € en 2024). Estas viviendas están en garantía de préstamos hipotecarios por importe de 525.544,19 € en 2025 (546.945,27 € en 2024). 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 2025 se han registrados rentas por importe de 5.740,00 € mensuales (el mismo importe para 2024) 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 2024 se ha realizado una tasación realizada por un experto inmobiliario teniendo en cuenta el uso específico, y las actualizaciones de las rentas anuales esperadas en los años sucesivos y ha calculado el valor al valor razonable de los terrenos en 1.682.408,87 € por lo que se revertido la corrección valorativa por deterioro de inversiones inmobiliarias en el importe de 97.884,40 €, siendo el importe ajustado de los deterioros de -2.168.066,90 € en 2025 (-2.168.066,90 € en 2024). 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 por actualización

Tipo de actualización: 6,50 %

Revalorización anual prevista para el suelo: 0%

Tasa de actualización del suelo: 6,50 %

Hipótesis de rentas esperadas: 109.899,72 €/año.

Vida útil restante de la explotación: 79 años

El 17 de octubre de 2005, la EMSV M.P., S.A. y la sociedad RÚSTICAS MBS, S.L. otorgaron una Escritura Pública de constitución de derecho de superficie sobre las parcelas, por plazo de 75 años y un canon anual de 320.000,00 €.

El 22 de enero de 2008, RÚSTICAS MBS cedió a la mercantil ARTAS CONSULTORÍA, S.A el derecho de superficie, mediante Escritura Pública.

Se destaca toda la trama Gürtel, se enjuicia y por la Sección 2 de la Sala de lo Penal de la Audiencia Nacional, se dictó SENTENCIA nº 8/2022 de 5 de abril de 2022 y aclarada posteriormente por Auto de 25 de mayo de 2022 del procedimiento Rollo Sala 19/2016, Diligencias Previas de Procedimiento Abreviado 275/2018 provenientes del Juzgado Central de Instrucción nº 5 (Pieza Separada Boadilla), añadiendo en el Fallo (entre otras cuestiones):

- Se declara la nulidad de los contratos celebrados entre la EMSV M.P., S.A. y las sociedades Rústicas MBS, S.L. y Artas Consultoría S.A.
- Condena al abono a la EMSV M.P., S.A. 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 presentaron Recursos de Casación ante el Tribunal Supremo por alguna de las partes interesadas. EMSV M.P., S.A. solicitó la firmeza de la declaración de nulidad de los contratos celebrados entre la EMSV M.P., S.A. y las sociedades Rústicas MBS, S.L. y Artas Consultoría S.A. ante la Audiencia Nacional, Sala de lo Penal, Sección 002. Finalmente, resueltos todos los recursos, por auto de la Audiencia Nacional, Sala de lo Penal, Sección 002 de 6 de febrero de 2024, SE DECLARA firme la sentencia.

No se habían registrado los ingresos por el arrendamiento para los ejercicios 2011-2025 con la empresa Artas Consultoría, S.A., en adelante ARTAS, por estar pendiente de firmeza la nulidad de los contratos, no obstante existía provisión por insolvencia para los ejercicios 2005 a 2011 por importe de 283.077,21 €, IVA incluido. Este importe se ha revertido en 2024, por declararse la nulo el derecho de superficie entre EMSV M.P., S.A. y la sociedad ARTAS.

El 3 de julio de 2008, la sociedad ARTAS realizó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Caixabank), en virtud de la cual la prestataria recibió la cantidad de cinco millones novecientos mil euros (5.900.000,00 €). En garantía de la devolución del importe del préstamo, la compañía ARTAS constituyó hipoteca, a favor de la entidad prestamista, sobre el derecho de superficie de las parcelas. Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Móstoles, se siguen Autos de Ejecución Hipotecaria nº 202/2016 instado por Caixabank contra Artas Consultoría S.A. en el que reclaman 4.145.553,20 €, intereses y costas. Esta hipoteca está constituida sobre el derecho de superficie de las parcelas.

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

Se han arrendado en 2025, al Ayuntamiento de Boadilla del Monte, cinco (5) locales comerciales en la calle Isabel de Farnesio, número 2 bis por importe 650,00 € mensuales cada uno (650,00 € en 2024), por un importe total de 3.250,00 €.

Los locales comerciales se arriendan en un 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.

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 M.P., S.A. 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. Todos los locales comerciales se ofrecen en régimen de venta, alquiler y alquiler con opción a compra, a elección del emprendedor/empresario adjudicatario. En la actualidad todos los locales comerciales están acondicionados por la EMSV M.P., S.A. o por los arrendatarios.

Los precios de los locales según la opción elegida serán de Alquiler / Alquiler con opción a compra, en el año 2025 entre 668,20 € y 762,43 €/mes, más IVA, con tres meses de carencia (650 € y 765,59 €/mes en 2024). En 2025 no se ha dotado provisión por insolvencia por los recibos devueltos con vencimiento superior a seis meses (4.237,92 € en 2024). En el año 2025 se ha revertido la provisión de deterioros por créditos comerciales al haber abonado los arrendatarios las rentas impagadas en ejercicios anteriores por importe de 1.709,64 € (32.146,68 € en 2024). 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 M.P., S.A.. 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 -1.615.417,71 € por reversión de los

deterioros de los locales en avenida Isabel de Farnesio, 2 bis local 3, 4, 5 y 6 por importe de 85.023,00 € como consecuencia de la actualización de la tasación (en 2024 el deterioro era por importe de - 1.700.440,71 €). No obstante, esta provisión será reversible si las circunstancias del mercado cambian. Para el cálculo del valor razonable de estos activos en avenida Isabel de Farnesio, 2 bis local 3, 4, 5 y 6, el experto independiente ha usado las siguientes hipótesis y asunciones en su informe de tasación:

Método de valoración: actualización de inmuebles arrendados  
Hipótesis de rentas esperadas: 31.200 €/año.

Los locales comerciales están en garantía hipotecaria por importe de 43.065,67 € en 2025 (126.489,31 € en 2024).

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 avenida Julio Fuentes, 11, oscilan entre el importe de 42,66 € hasta los 72,07 € mensuales de las plazas de arrendamiento en 2025 (desde 42,66 € hasta 72,07 € en 2024). 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 2025 no 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 2025:**

(Euros)	2024	Altas	Bajas	2025
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	213.573,54		-	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
<b>Total</b>	<b>7.473.400,93</b>	-	-	<b>7.473.400,93</b>

**Ejercicio 2024:**

(Euros)	2023	Altas	Bajas	2024
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	213.573,54	-	-	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
<b>Total</b>	<b>7.473.400,93</b>	-	-	<b>7.473.400,93</b>

Las correcciones valorativas de las inversiones inmobiliarias en 2025 son las siguientes:

(Euros)	2024	Altas	Bajas	2025
<b>a) Parcela M.23-2, M-23-3 y M-23-4, Sector B</b>	<b>-2.168.066,90</b>	-	-	<b>-2.168.066,90</b>
Locales comerciales en avd. Isabel Farnesio, 2 bis Y 34 bis por deterioro de los terrenos	-954.188,47	-	954.188,47	0
Locales Isabel Farnesio, 2 bis Y 34 bis por deterioro de las construcciones	-661.229,24	-	661.229,24	0
<b>b) Subtotal deterioros locales comerciales Isabel de Farnesio, 2 bis y 34 bis</b>	<b>-1.615.417,71</b>	-	<b>1.615.417,71</b>	<b>0</b>
<b>Total a) + b)</b>	<b>-3.73.484,61</b>	-	<b>1.615.417,71</b>	<b>-2.168.066,90</b>

Las correcciones valorativas de las inversiones inmobiliarias en 2024 son las siguientes:

(Euros)	2023	Altas	Bajas	2024
<b>a) Parcela M.23-2, M-23-3 y M-23-4, Sector B</b>	<b>-2.265.951,30</b>	-	<b>97.884,40</b>	<b>-2.168.066,90</b>
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	-	85.023,00	-661.229,24
<b>b) Subtotal deterioros locales comerciales Isabel de Farnesio, 2 bis y 34 bis</b>	<b>-1.700.440,71</b>	-	<b>85.023,00</b>	<b>-1.615.417,71</b>
<b>Total a) + b)</b>	<b>-3.966.392,01</b>	-	<b>182.907,40</b>	<b>-3.783.484,61</b>

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

	2025	2024
Hasta un año	28.018,71	465.875,77
Entre uno y cinco años	19.624,11	45.672,64
Más de cinco años	-	-
	<b>47.642,82</b>	<b>511.548,81</b>

### 7.- INMOVILIZADO INTANGIBLE.

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

Coste:

(Euros)	2025	2024
Aplicaciones informáticas		
Saldo inicial	40.015,49	39.069,49
Adicciones (+)/ Retiros (-)		946,00
<b>Saldo final</b>	<b>40.015,49</b>	<b>40.015,49</b>

Amortización acumulada:

(Euros)	2025	2024
Aplicaciones informáticas		
Saldo inicial	-38.081,31	-37.364,22
Adicciones (-)/ Retiros (+)	-866,50	-719,09
<b>Saldo final</b>	<b>-38.947,81</b>	<b>-38.081,31</b>

<b>Valor neto contable</b>	<b>1.067,68</b>	<b>1.934,18</b>
----------------------------	-----------------	-----------------

Existen elementos totalmente amortizados que ascienden a 36.549,49 euros en 2025 y 2024. Información adicional al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y por los años entonces terminados:

- No existen activos afectos a garantías y reversión durante los ejercicios 2025 y 2024.
- 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.

Los movimientos en 2024 se corresponden a compras de licencias de programas de software. En 2025 no se han registrado movimientos. 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 2025 y 2024 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:*

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 2023 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 M.P., S.A. y las sociedades Rústicas MBS, S.L. y Artas Consultoría S.A. Contra dicha Sentencia se presentaron Recursos de Casación ante el Tribunal Supremo por alguna de las partes interesadas. EMSV M.P., S.A. solicitó la firmeza de la declaración de nulidad de los contratos celebrados entre la EMSV M.P., S.A. y las sociedades Rústicas MBS, S.L. y Artas Consultoría S.A. ante la Audiencia Nacional, Sala de lo Penal, Sección 002. Finalmente, resueltos todos los recursos, por auto de la Audiencia Nacional, Sala de lo Penal, Sección 002 de 6 de febrero de 2024, SE DECLARA firme la Sentencia.

En 2024 se han cancelado los saldos y fianzas a favor de Artas Consultoría, S.A., así como fianzas y saldos a favor de EMSV M.P., S.A. por garantía del arrendamiento y derecho de superficie respectivamente (ver nota 6 y 9), al haberse declarado en la sentencia nulo el contrato del derecho de superficie entre la EMSV M.P., S.A. y las sociedades Rústicas MBS, S.L. y Artas Consultoría S.A.

## 9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

### 9.1 Activos Financieros

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Inversiones financieras a largo plazo (Euros)							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<b>Categorías:</b>								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Cartera de negociación	-	-	-	-	-	-	-	-
Designación	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	88.318,48	87.614,81	88.318,48	87.614,81
Activos financieros a coste	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>88.318,48</b>	<b>87.614,81</b>	<b>88.318,48</b>	<b>87.614,81</b>

	Inversiones financieras a corto plazo (Euros)							
	Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros		Total	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
<b>Categorías:</b>								
Activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:								
Cartera de negociación	-	-	-	-	-	-	-	-
Designación	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos financieros a coste amortizado	-	-	-	-	341.380,69	354.627,43	341.380,69	354.627,43
Activos financieros a coste	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	<b>341.380,69</b>	<b>354.627,43</b>	<b>341.380,69</b>	<b>354.627,43</b>

Los activos incluidos en el apartado de "Créditos y otros" a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 tiene su origen en:

	Largo plazo (1)		Corto Plazo (2)	
	2025	2024	2025	2024
(Euros)				
Fianzas depositadas	88.318,48	87.614,81	154.388,02	153.958,02
<b>Total</b>	<b>88.318,48</b>	<b>87.614,81</b>	<b>154.388,02</b>	<b>153.958,02</b>

- (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 2024).

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)	2025	2024
Clientes por ventas y prestación de servicios	114.129,71	57.629,46
Clientes, empresas del grupo – Ayuntamiento de Boadilla (Nota 23)	72.862,96	143.039,95
<b>Total</b>	<b>186.992,67</b>	<b>200.669,41</b>

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 72.862,96 € en 2025 (143.039,95 € en 2024), 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)	2025	2024
Saldo inicial	<b>-652.326,04</b>	<b>-935.391,34</b>
Dotaciones (+)	-36.576,03	-93.108,72
Retiros (-)	31.483,70	376.174,02
<b>Saldo final</b>	<b>-657.418,37</b>	<b>-652.326,04</b>

En el ejercicio 2025 se han dotado deterioros por insolvencias de aquellos clientes que han superado más de seis meses de antigüedad a 31 de diciembre. No obstante, este deterioro será reversible si los deudores abonar el pago. En 2024 se ha retirado las dotaciones de aquellos créditos incobrable por Sentencia firme de 6 de febrero de la Audiencia Nacional, Sala de lo Penal, Sección 002 (ver nota 6.Parcelas comerciales M 23.2, M 23.3 y M 23. 4, Sector B), por importe de 283.077,21 € de Artas Consultoría, S.A. (ver nota 6 y 8).

En 2024 se habían dotado deterioros por insolvencias de los créditos con vencimiento mayor de seis meses de antigüedad a fin de dicho ejercicio. En 2024 se han registrado un exceso de deterioro por la rectificación de facturación de las tarifas de suministro de agua en la Urbanización Olivar de Mirabal desde junio de 2010 hasta 26 de julio de 2013 por importe de 308.267,57 euros en el 2024, IVA incluido.

## 9.2 Pasivos Financieros

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Pasivos financieros a largo plazo (Euros)							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	12.703.011,57	1.825.443,94	-	-	51.322,66	52.321,21	12.754.334,23	1.877.765,15
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias								
Cartera de negociación								
Designados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-

	Pasivos financieros a corto plazo (Euros)							
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y otros		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Pasivos financieros a coste amortizado	167.805,62	202.510,10	-	-	9.434.550,98	9.077.188,04	9.602.356,60	9.279.698,140
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias								
Cartera de negociación								
Designados	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-	-	-	-	-

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

(Euros)	2025	2024
Otros pasivos financieros	66.822,49	66.976,24
Acreedores	3.241.332,80	3.439.859,58
Acreedores, empresas del grupo	677.498,93	664.156,84
Personal (remuneraciones pendientes de pago)	585,06	585,06
Anticipos de clientes	5.448.311,70	4.905.610,32
<b>Total</b>	<b>9.434.550,98</b>	<b>9.077.188,04</b>

El principal proveedor de la Sociedad, a 31 de diciembre de 2025 y 2024, es el Ayuntamiento de Boadilla del Monte por los convenios interadministrativos celebrados (Nota 23). Los acreedores se refieren a contratistas por construcción de edificaciones y los anticipos de clientes a pagos a cuenta de compras de viviendas por compromisos firmes de venta.

#### Deudas con entidades de crédito:

El detalle de las deudas con entidades de crédito a largo plazo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

#### Ejercicio 2025:

Deudas con entidades de crédito Largo plazo (Euros)	Saldo al 31/12/2024	Trasposos a corto plazo	Disposición(+)/ Cancelación (-)		Saldo al 31/12/2025	Fecha de Vto.
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	270.192,33	-96.104,23			144.088,10	29/09/2028
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	525.936,56	-22.917,15			503.019,41	26/12/2046
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	75.212,16	-7.044,45			68.167,71	31/04/2040
Promoción RM9.4 Valenoso, Cristóbal Colón, 11	911.000,00		12.750.908,96	-1.704.172,61	11.957.736,35	21/12/2053
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	43.102,89	-43.102,89			0,00	25/06/2026
<b>Total</b>	<b>1.825.443,94</b>	<b>-169.168,72</b>	<b>12.750.908,96</b>	<b>-1.704.172,61</b>	<b>12.703.011,57</b>	

#### Ejercicio 2024:

Deudas con entidades de crédito Largo plazo (Euros)	Saldo al 31/12/2023	Trasposos a corto plazo	Disposición(+)/ Cancelación (-)		Saldo al 31/12/2024	Fecha de Vto.
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	362.547,80	-92.355,47			270.192,33	29/09/2028
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	547.020,62	-21.084,06			525.936,56	26/12/2046
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	80.981,66	-5.769,50			75.212,16	31/04/2040
Promoción RM9.4 Valenoso, Cristóbal Colón, 11	1.000,00		910.000,00		911.000,00	21/12/2053
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	126.614,19	-83.511,30			43.102,89	25/06/2026
<b>Total</b>	<b>1.118.164,27</b>	<b>-202.720,33</b>	<b>910.000,00</b>		<b>1.825.443,94</b>	

Los tipos de interés son los siguientes:

<b>Tipos de interés (en tantos por ciento)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
VPPAJYM C/ Jacinto Benavente, 1	1,893%	1,893%
Paseo de Saint Cloud, 1	4,59% - 4,21%	5,68% - 6,02%
Julio Fuentes, 11	4,468% -3,148%	4,468% - 4,397%
Locales Comerciales Isabel de Farnesio 2 Bis	4,10%	5,11% - 5,52%
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 2025 y 2024 son los siguientes:

**Ejercicio 2025:**

<b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</b>	<b>Capital Pendiente 31/12/2024</b>	<b>Traspaso a corto plazo (+)</b>	<b>Disposición(+) /Amortización disminución(-)</b>	<b>Capital Pendiente 31/12/2025</b>
VPPAJYM c/Opción C/ Jacinto Benavente, 1	92.354,97	96.104,23	-92.844,03	95.615,17
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	21.008,71	22.917,15	-21.401,08	22.524,78
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	5.760,00	7.044,45	-6.204,45	6.600,00
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	83.386,42	43.102,89	-83.423,64	43.065,67
<b>Total</b>	<b>202.510,10</b>	<b>169.168,72</b>	<b>-203.873,20</b>	<b>167.805,62</b>

**Ejercicio 2024:**

<b>Deudas con entidades de crédito a corto plazo</b>	<b>Capital Pendiente 31/12/2023</b>	<b>Traspaso a corto plazo (+)</b>	<b>Disposición(+) /Amortización disminución(-)</b>	<b>Capital Pendiente 31/12/2024</b>
VPPAJYM c/Opción C/ Jacinto Benavente, 1	90.134,47	92.354,97	-90.134,47	92.354,97
Viviendas C/ Saint Cloud, 1	17.687,63	21.090,79	-17.769,71	21.008,71
Vivienda C/Julio Fuentes, 11	5.530,68	5.769,50	-5.540,18	5.760,00
Locales comerciales en Isabel de Farnesio, 2 Bis	78.782,12	83.511,30	-78.907,00	83.386,42
<b>Total</b>	<b>192.134,90</b>	<b>202.726,56</b>	<b>-192.351,36</b>	<b>202.510,10</b>

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
2026	167.805,72 €
2027	101.276,85 €
2028	33.866,76 €
2029	35.196,58 €
2030	36.579,18 €
2031	38.016,67 €
2032	38.464,95 €
2033	28.229,25 €
2034	29.312,69 €
2035	30.438,30 €
MAS DE 10 AÑOS	12.331.630,24 €

El vencimiento de los pasivos financieros a un año, se compone de deudas con entidades de crédito por 167.805,62 euros y por el detalle descrito de débitos, derivados y otros. En cuanto a más de un año, se encuentran las deudas con entidades de crédito por importe de 12.703.011.57 cuyo detalle de vencimiento figura en el cuadro superior así como de Otros pasivos financieros por importe de 51.322,66 euros, fianzas recibidas, cuyo vencimiento es a 5 años

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)	2025	2024
- 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 2025 y 2024 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 2025 y 2024 el capital social de la Sociedad estaba completamente suscrito y desembolsado, está compuesto por 1.303 (1.303 en año 2024) acciones nominativas de 6.011 € (6.011 € en 2024) 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 2025 y 2024 es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
<b>Promociones Terminadas</b>		
Plazas Garaje no vinculadas F. Alonso,1	21.489,14	21.489,14
Viviendas, trasteros y garajes Paseo Saint Cloud, 1	926.485,36	966.767,34
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	152.042,91
RM-9.4 Promoción 158 VPPB C/ Cristóbal Colón, 11	26.651.422,17	-
Urbanización AH-31 "Cortijo Sur"	1.524.912,12	1.485.019,83
Suma promociones terminadas	30.260.157,96	3.609.125,48
Parcelas de terrenos edificables en MZ-9A1-5	-	4.695.548,94
(-) Correcciones valorativas por deterioro	-707.055,61	-721.586,07
<b>Total productos comerciales terminadas netas</b>	<b>29.553.102,35</b>	<b>7.583.088,35</b>
<b>Promociones en curso</b>		
RM-9.4 Promoción 158 VPPB C/ Cristóbal Colón, 11	-	20.360.235,73
MZ-9A1-5 AH-38 Promoción 108 VPP	5.096.690,80	31.279,86
Suma de productos en curso		
<b>Total productos comerciales en curso netos</b>	<b>5.096.690,80</b>	<b>20.391.515,59</b>
<b>Anticipos de proveedores</b>	<b>41.665,39</b>	<b>33.219,83</b>
<b>Total anticipos de proveedores</b>	<b>41.665,39</b>	<b>33.219,83</b>

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 9.4 en calle Reyes Católicos, 9 finalizó en 2024.

En el ejercicio 2025 y 2024 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.

La variación de existencias de las promociones terminadas en 2025 ha sido la siguiente:

(En euros) Denominación	Variación de existencias			Saldo final 31/12/2025
	Saldo final 31/12/2024	Aumentos	Disminuciones	
Plazas de Garaje no vinculadas Francisco Alonso, 1	21.489,14	-	-	21.489,14
Vivienda, trastero y garajes Paseo Saint Cloud, 1	966.767,34	-	-40.281,98	926.485,36
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	152.042,91	-	-	152.042,91
RM- 9.4 Promoción C Cristóbal Colón 11	0,00	29.236.908,24	-2.585.486,07	26.651.422,17
Urbanización AH-31 "Cortijo Sur"	1.485.019,83	39.892,29	-	1.524.912,12
<b>Total Existencias comerciales</b>	<b>8.304.674,42</b>	<b>29.276.800,53</b>	<b>-2.625.768,05</b>	<b>30.260.157,96</b>

Deterioros del ejercicio 2025:

(En euros) Denominación	Saldo final 31/12/2024	Dotaciones	Retiros	Saldo final 31/12/2025
Deterioro Julio Fuentes, 11	-372.855,21	-	-	-372.855,21
Deterioro Paseo de Saint Cloud, 1	-348.730,96	-	14.530,46	-334.200,40
<b>Total deterioros existencias comerciales</b>	<b>-721.586,07</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-707.055,61</b>

La variación de existencias de parcelas edificables en curso de construcción 2025 ha sido la siguiente:

(En euros) Denominación	Variación de existencias			Saldo final 31/12/2025
	Saldo Inicial 01/01/2024	Aumentos	Disminuciones	
MZ-9A1-5 AH-38 "Valenoso"	4.695.548,94	-	-4.695.548,94	-
<b>Total Existencias comerciales</b>	<b>4.695.548,94</b>	<b>-</b>	<b>-4.695.548,94</b>	<b>-</b>

La variación de existencias de promociones en curso en 2025:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2024	Aumentos	Disminuciones	Saldo final 31/12/2025
RM- 9.4 Promoción C Cristóbal Colón 11	20.360.235,73	8.876.672,81	29.236.908,24	-
Urbanización AH-31 "Cortijo Sur"	-	39.892,29	39.892,29	-
MZ-9A1-5 AH-38 Promoción 108 VPP	31.279,86	5.065.410,94	-	5.096.690,80
<b>Total Existencias en curso</b>	<b>20.391.515,59</b>	<b>13.981.975,74</b>	<b>29.276..800,53</b>	<b>5.096.690,80</b>

Valor neto contable:

(Euros)	2025	2024
Comerciales	29.553.102,35	7.583.088,35
Productos en curso	5.096.690,80	20.391.515,59
Anticipos a proveedores	41.665,39	33.219,83
	<b>34.691.458,54</b>	<b>28.007.823,77</b>

La variación de existencias de las promociones terminadas en 2024 ha sido la siguiente:

(En euros) Denominación	Variación de existencias			Saldo final 31/12/2024
	Saldo final 31/12/2023	Aumentos	Disminuciones	
Plazas de Garaje no vinculadas Francisco Alonso, 1	21.489,14	-	-	21.489,14
Vivienda, trastero y garajes Paseo Saint Cloud, 1	986.908,33	-	-20.140,99	966.767,34
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	152.042,91	-		152.042,91
<b>Total Existencias comerciales</b>	<b>2.144.246,64</b>	<b>-</b>	<b>-20.140,99</b>	<b>2.124.105,65</b>

Deterioros del ejercicio 2024:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2023	Dotaciones	Retiros	Saldo final 31/12/2024
Deterioro Julio Fuentes, 11	-372.855,21	-		-372.855,21
Deterioro Paseo de Saint Cloud, 1	-355.996,09	-	+7.265,23	-348.730,96
<b>Total deterioros existencias comerciales</b>	<b>-728.851,30</b>	<b>-</b>		<b>-721.586,07</b>

La variación de obras de urbanización terminadas es la siguiente:

(En euros) Denominación	Variación de existencias			Saldo final 31/12/2024
	Saldo final 31/12/2023	Aumentos	Disminuciones	
Urbanización AH-31 "Cortijo Sur"		1.485.019,83		1.485.019,83
<b>Total Existencias comerciales</b>	<b>-</b>	<b>1.485.019,83</b>		<b>1.485.019,83</b>

La variación de existencias de parcelas edificables en 2024 ha sido la siguiente:

(En euros) Denominación	Variación de existencias			Saldo final 31/12/2024
	Saldo Inicial 01/01/2023	Aumentos	Disminuciones	
MZ-9A1-5 AH-38 "Valenoso"	4.695.548,94	-	-	4.695.548,94
<b>Total Existencias comerciales</b>	<b>4.695.548,94</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.695.548,94</b>

La variación de existencias de promociones en curso en 2024:

(En euros) Denominación	Saldo Inicial 01/01/2022	Aumentos	Disminuciones	Saldo final 31/12/2024
Promoción 158 Viviendas en c/ Cristóbal Colón, 11	8.780.912,75	11.579.322,98		20.360.235,73
Urbanización AH-31 "Cortijo Sur"	1.041.368,33	443.651,50	-1.485.019,83	-
MZ-9A1-5 AH-38 Promoción 108 VPP	2.350,00	28.929,86		31.279,86
<b>Total Existencias en curso</b>	<b>9.824.631,08</b>	<b>12.051.904,34</b>	<b>-1.485.019,83</b>	<b>20.391.515,59</b>

Valor neto contable:

(Euros)	2024	2023
Comerciales	7.583.088,35	6.110.944,28
Productos en curso	20.391.515,59	9.824.631,08
Anticipos a proveedores	33.219,83	23.165,58
	<b>28.007.823,77</b>	<b>15.958.740,94</b>

El importe aproximado de los intereses capitalizados a las existencias en los ejercicios 2025 y anteriores, es el siguiente:

(Euros)	2025	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 en RM 9.3 "Valenoso" c/ Reyes Católicos, 9 (1,05%)	-	1.132,77
Promoción en RM 9.4 "Valenoso" c/ Cristóbal Colón, 11	69.475,21	566,66
<b>Total</b>	<b>69.475,21</b>	<b>122.227,10</b>

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 2025 y 2024 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 2025 y 2024 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)	2025	2024
Otros créditos con las Administraciones Públicas (IVA)	-	1.821,43
<b>Total</b>		<b>1.821,43</b>
Pasivo por impuesto corriente	-153.509,66	-
Pasivos por impuesto diferido	-31.845,18	-33.054,89
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-133.861,63	-32.799,14
Hacienda Pública Acreedora por retenciones IRPF	-78.210,80	-46.707,58
Seguridad Social	-20.007,26	-17.512,36
<b>Total</b>	<b>-417.434,52</b>	<b>-130.073,97</b>

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 en ejercicios anteriores tributaba 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.

En este ejercicio 2025, dada la actividad desarrollada y dado el carácter de reducida dimensión la sociedad aplica un tipo impositivo del 24%

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

Ejercicio 2025:

<b>Resultado Contable</b>	1.978.568,94	<b>Resultado cta. pérdidas y ganancias.....</b>	1.978.568,94
<b>Correcciones (incl. corr. IS)</b>	153.509,66	Correcciones por IS y por IC .....	153.509,66
Compensación bases ejer. anter.	1.492.455,02	<b>Rtdo. cta. pérd. y ganancias antes IS e IC</b>	<b>2.132.078,60</b>
<b>Base imponible</b>	639.623,58	Correc. rtdo. contable según requisitos grupo (aum) .....	
Reserva de Nivelación		Correc. rtdo. contable según requisitos grupo (dism) .....	
Compensación cuotas cooperat.		<b>Total aumentos.....</b>	
Reserva Nivelación (nivel cuota)		<b>Total disminuciones.....</b>	
<b>Cuota íntegra</b>	153.509,66	Navieras tonelaje: Base resto actividades .....	
Deducciones doble imposición		Base régimen especial .....	
Bonificaciones		Solo grupos: Base individual a integrar .....	
<b>Cuota íntegra ajustada pos.</b>	153.509,66	Eliminaciones e incorporaciones .....	
Deducciones		Integración dotaciones art. 11.12 LIS .....	
<b>Cuota líquida</b>	153.509,66	<b>BI antes res. capitaliz. y bases negativas ...</b>	<b>2.132.078,60</b>
Retenciones/Pagos a cuenta		Reserva de Capitalización (art. 25 LIS).....	
<b>L. INGRESAR/DEVOLVER</b>	153.509,66	Compensación bases impositivas negativas ejer. ant. ....	1.492.455,02
		<b>Base imponible.....</b>	<b>639.623,58</b>

Ejercicio 2024:

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	915.587,98						915.587,98
	Aumentos (A)	Disminuciones (D)	A	D	A	D	0,00
Impuesto sobre sociedades							0,00
Diferencias permanentes							0,00
Diferencias temporarias:							0,00
_ con origen en el ejercicio		-					0,00
_ con origen en ejercicios anteriores							0,00
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-915.587,98						-915.587,98
Base imponible (resultado fiscal)	0,00						0,00

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)	2025		2024	
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputado al patrimonio neto	Cuenta de pérdidas y ganancias	Directamente imputado al patrimonio neto
Impuesto corriente	-153.509,66	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-153.509,66</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

(Euros)	2025	2024
Retenciones	-	-
Pagos a cuenta	-	-
<b>Impuesto sobre Sociedades a devolver</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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 2025:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables (Nota 19)	33.054,89	-	-1.209,71	-31.845,18
	<b>33.054,89</b>	<b>-</b>	<b>-1.209,71</b>	<b>-31.845,18</b>

En el ejercicio 2024:

(Euros)	Saldo inicial	Variaciones reflejadas en		Saldo final
		Cuenta de pérdidas y ganancias	Patrimonio neto	
Pasivos por impuesto diferido				
Subvenciones no reintegrables (Nota 19)	33.095,01	-	-40,12	33.054,89
	<b>33.095,01</b>	-	<b>-40,12</b>	<b>33.054,89</b>

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	2025	2024
2012	-2.128.472,52	-2.128.472,52
2011	-703.535,26	-703.535,26
2008	-4.204.636,48	-4.204.636,48
2007	-29.045,58	-1.521.500,60
<b>TOTAL</b>	<b>-7.065.689,84</b>	<b>-8.558.144,86</b>

## 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)	2025	2024
Segmentación por categorías de actividades		
Promoción y venta	3.004.650,81	394.196,35
Servicios	934.973,46	940.597,46
	<b>3.939.624,27</b>	<b>953.474,72</b>
Segmentación por mercados geográficos		
España		1.334.793,81

- a) La clasificación de los ingresos por tipos de contratos según los procesos o proyectos es el siguiente:
- Compraventa de viviendas.
  - 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.

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)	2025	2024
Consumo de mercaderías		
Compras, netas de devoluciones y descuentos, de las cuales:	-13.494.949,45	-12.231.380,10
- Nacionales	-13.494.949,45	-12.231.380,10

#### 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	2025	2024
- Seguridad Social a cargo de la empresa	-129.868,22	-174.880,67
- Otros gastos sociales (formación y vestuario)	-4.405,07	-2.141,51
<b>Total</b>	<b>-134.273,29</b>	<b>-177.022,18</b>

#### 14.4 Servicios exteriores

El detalle de los servicios exteriores es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Reparaciones y conservación	-235.228,71	-198.318,10
Servicios profesionales independientes	-166.777,47	-97.294,50
Transportes y correos	-392,22	-3.226,77
Primas de seguros	-91.923,13	-56.843,81
Servicios bancarios	-5.821,72	-6.154,54
Publicidad y propaganda	-5.312,65	-5.643,89
Suministros	-82.496,66	-85.465,78
Otros servicios	-127.222,61	-96.164,52
<b>Total</b>	<b>-715.175,17</b>	<b>-549.111,91</b>

#### 14.5 Amortización del inmovilizado e inversiones inmobiliarias

El detalle de las amortizaciones es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Inmovilizado inmaterial (Nota 7)	-866,50	-717,09
Inmovilizado material (Nota 5)	-25.275,73	-23.215,34
Inversiones inmobiliarias (Nota 6)	-106.250,37	-105.176,79
<b>Total</b>	<b>-132.392,60</b>	<b>-129.109,22</b>

#### 14.6 Correcciones valorativas por deterioro

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

(Euros)	2025	2024
Activos corrientes		
Existencias comerciales (Nota 11)		
Existencias en curso (Nota 11)		-
Activos no corrientes		
Inmovilizado material	262.569,37	-
Inversiones inmobiliarias, (Nota 6)	1.615.417,71	182.907,40
<b>Total</b>	<b>1.877.987,08</b>	<b>182.907,40</b>

#### 14.7 Ingresos financieros

El detalle de los ingresos financieros es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Intereses a terceros		
Otros ingresos financieros	3.462,78	14.221,93
<b>Total</b>	<b>3.462,78</b>	<b>14.221,93</b>

#### 14.8 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros es el siguiente:

(Euros)	2025	2024
Intereses por deudas con terceros		
Préstamos y créditos con entidades de créditos (Nota 9)	-146.800,45	-54.426,70
<b>Total</b>	<b>-146.800,45</b>	<b>-54.426,70</b>

#### 15.- PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Sociedad no ha dotado provisiones a corto plazo por contingencias.

La Sociedad en el ejercicio 2025 ha cancelado las provisiones a largo plazo para responsabilidades, en el ejercicio 2024 no se produjo variación de las mismas. El movimiento que presenta la cuenta de provisiones es el siguiente:

En el ejercicio 2025:

Denominación (en euros)	Saldo Inicial 01/01/2024	Disminuciones (-)	Aumentos(+)	Saldo Final 31/12/2025
Provisión para otras responsabilidades	-		-	-
Provisión por rectificación de ingresos ejercicios anteriores	536.794,67	536.794,67	-	-
Provisión técnica gastos RM9.3	-		-	-
<b>Total</b>	<b>536.794,67</b>	<b>536.794,67</b>	-	-

En el ejercicio 2024:

Denominación (en euros)	Saldo Inicial 01/01/2023	Disminuciones (-)	Aumentos(+)	Saldo Final 31/12/2024
Provisión para otras responsabilidades	-		-	-
Provisión por rectificación de ingresos ejercicios anteriores	536.794,67		-	536.794,67
Provisión técnica gastos RM9.3	-		-	-
<b>Total</b>	<b>536.794,67</b>		-	<b>536.794,67</b>

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.

En el año 2014 se presentaron, en reclamación de cantidad por deudas en la Urbanización de El Olivar de Mirabal 185, demandas de Procedimiento Monitorio. En la actualidad, 6 están resueltos por pago, 12 están pendientes de Resolución en la Audiencia Provincial, 148 están admitidas a trámite y

suspendidas por Prejudicialidad Contencioso Administrativa, 16 están admitidos a trámite sin suspensión y 1 está resuelta con Sentencia favorable y en proceso ejecutivo.

En el año 2018 la Asociación de vecinos afectados por la EMSV M.P., S.A. de El Olivar de Mirabal, inició un procedimiento seguido por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 25 de Madrid, Procedimiento Abreviado nº 318/2018, contra EMSV M.P., S.A. Boadilla del Monte solicitando la nulidad del acto administrativo por el que se desestimó recurso administrativo presentado contra la modificación de las tarifas del consumo de agua del año 2010.

En dicho procedimiento se dictó Sentencia de fecha 3 de junio de 2020 declarando “Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Asociación de vecinos afectados por la EMSV M.P., S.A. del Olivar de Mirabal, declarando la nulidad de las tarifas impuestas de forma unilateral, *por el suministro de agua en la Urbanización El Olivar de Mirabal desde el mes de Junio de 2010 hasta el mes de Agosto de 2013, y reconociendo como ciertos y siendo de aplicación los precios legalmente vigentes con anterioridad al mes de junio de 2010, aplicados por la propia EMSV M.P., S.A. hasta ese momento.* De esta forma las tarifas a abonar desde junio de 2010 hasta la aprobación de nuevas tarifas en fecha 26 de julio de 2013 son los vigentes con anterioridad al mes de junio de 2010.” Dicha Sentencia fue recurrida en Casación ante el Tribunal Supremo, mediante escrito de preparación del recurso de fecha 2 de septiembre de 2020, admitido a trámite por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 25 de Madrid mediante auto de fecha 19 de abril de 2021. El recurso fue inadmitido por el propio Tribunal Supremo por falta de interés casacional mediante Providencia de fecha 20 de abril de 2022, declarada firme mediante Diligencia de Ordenación de fecha 22 de abril de 2022. La Sentencia dictada en primera instancia ha sido declarada firme mediante diligencia de Ordenación de fecha 21 de junio de 2022.

La EMSV M.P., S.A. planteó una cuestión incidental solicitando al Juzgado auxilio judicial para que requiera a la Asociación que identifique a sus miembros para poder dar cumplimiento a la Sentencia, ha sido desestimada mediante Auto de fecha 24 de enero de 2023. En la actualidad se han recalculado los importes de las facturas por el suministro de agua en la Urbanización El Olivar de Mirabal, desde el mes de Junio de 2010 hasta el mes de Agosto de 2013, de 173 procedimientos monitorios, entre los admitidos a trámite con y sin suspensión por prejudicialidad contencioso administrativa y pendientes de resolución de la Audiencia Provincial. Habiéndose realizado el recalcule de facturación, en 2023 se minoro la “Provisión por rectificación de ingresos ejercicios anteriores” por el importe rectificado en dicha facturación en la cantidad neta de 284.474,90 € (IVA no incluido).

#### **16.- INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.**

Los Administradores de la Sociedad manifiestan que en la contabilidad correspondiente al ejercicio 2025 y 2024 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 2025 ni en 2024.

#### **18.- TRANSACCIONES CON PAGOS BASADOS EN INSTRUMENTOS PATRIMONIO.**

Durante los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, 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 2025:

Subvenciones donaciones y legados	Saldo Inicial 01/01/2024	Aumentos (+) Disminuciones (-)	Efecto impositivo	Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo	Saldo final 31/12/2025
48 VPPA	116.517,88	-	-	- 5.052,90	12,63	111.477,61
Subvención VPJYM CM	130.525,45	-	-	- 6.513,17	16,28	124.018,42
Paseo de Saint Cloud 1	748.010,14	-	-	- 4.485,66	11,21	743.545,83
Parcela RM 9.1	28.038,94	-	-	-	-	28.038,94
Parcela RM 9.3	29.113,28	-	-	-	-	29.113,28
Parcela RM 9.4	5.290.314,63	-	-	-467.834,50	1.169,59	4.823.649,72
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
<b>Suma</b>	<b>11.026.330,39</b>	-	-	<b>-483.886,23</b>	<b>1.209,71</b>	<b>10.543.653,89</b>

Ejercicio 2024:

Subvenciones donaciones y legados	Saldo Inicial 01/01/2024	Aumentos (+) Disminuciones (-)	Efecto impositivo	Transferencia a la cuenta de pérdidas y ganancias	Efecto impositivo	Saldo final 31/12/2024
48 VPPA	121.558,15	-	-	- 5.052,90	12,63	116.517,88
Subvención VPJYM CM	137.017,27	-	-	- 6.513,17	16,28	130.525,45
Paseo de Saint Cloud 1	752.489,66	-	-	- 4.485,66	11,21	748.010,14
Parcela RM 9.1	28.038,94	-	-	-	-	28.038,94
Parcela RM 9.3	29.113,30	-	-	-	-	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
<b>Suma</b>	<b>11.042.342,02</b>	-	-	<b>-16.051,73</b>	<b>40,12</b>	<b>11.026.330,39</b>

### 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 2025 y 2024 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 2025 y 2024 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 2025 y 2024 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, RM 9.3 y RM 9.4

Corresponde a la cesión gratuita de parcelas realizada 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 2025 y 2024 se incluyen las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad. En la promoción RM9.4 se han imputado al resultado del ejercicio la parte proporcional de las viviendas vendidas en 2025.

### 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 2024 por el Ayuntamiento de Boadilla del Monte para la construcción de viviendas de protección pública. En la imputación a ingresos y gastos patrimoniales en 2024 se incluyen las diferencias temporarias del impuesto sobre beneficio de la Sociedad.

Las subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio 2025 y 2024 son las siguientes:

(Euros)	2025	2024
Subvenciones a la explotación por subsidiación de intereses de la Comunidad de Madrid de Inversiones inmobiliarias (promoción 48 VPP C/ Jacinto Benavente, 1)	-	-
<b>Total</b>	-	-

## 20.- COMBINACIONES DE NEGOCIOS

Durante los ejercicios 2025 y 2024, no se han efectuado combinaciones de negocio.

## 21.- NEGOCIOS CONJUNTOS

La Sociedad no lleva a cabo negocios conjuntos ni en 2025 ni en 2024.

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 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)	2025	2024
Ayuntamiento de Boadilla, Acreedor (Nota 9)	-677.498,93	-664.156,84
Ayuntamiento de Boadilla, Deudor (Nota 9)	72.862,86	143.039,95

El saldo de la cuenta por cobrar al Accionista Único a 31 de diciembre de 2025 era de 72.862,86 € (143.039,95 € en 2024) por los convenios que a continuación se detallan:

Durante los años 2025 y 2024 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.

Administradores y Alta Dirección:

Durante los años 2025 y 2024, 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 2025 la cantidad de 62.538,69 € (73.509,07 € en 2024) en conceptos salariales.

Las remuneraciones a los Consejeros han sido las siguientes:

Ejercicio 2025 por un importe de € 172.000,00 €.

Ejercicio 2024 por un importe de 117.793,00 €.

**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 2025 y 2024 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**

No hay hechos posteriores al cierre de trascendencia para el resultado del ejercicio.

**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:

2025		2024	
Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
8	7	9	7

La plantilla media por categoría es la siguiente:

Ejercicio 2025:

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	1	1	-
Controladores zona azul	5	3	2
	15	8	7

Ejercicio 2024:

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 7.150 € en el año 2025 y 7.150 € en el año 2024, 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.

Los datos expuestos en el cuadro posterior 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 2025 y 2024 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.



Informe Trimestral de cumplimiento de plazos Ley 15/2012  
Detalle de Pagos Realizados y Pendientes de Pago de la Entidad

Entidad: Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte SAU

Informe correspondiente al Ejercicio		2025		Trimestre:		1T / 2025	
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	25,34	6,00	248	3.852.948,23 €	1	539,89 €	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible			-	-	-	-	
Sin desglosar			-	-	-	-	
<b>Total</b>			<b>248</b>	<b>3.852.948,23 €</b>	<b>1</b>	<b>539,89 €</b>	

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 desglosar	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPEE) (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	27,39	0,00	39	124.231,30 €	0	- €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	0	- €	0	- €
Sin desglosar	0	0	0	- €	0	- €
<b>Total</b>	<b>27,39</b>	<b>0,00</b>	<b>39</b>	<b>124.231,30 €</b>	<b>0</b>	<b>- €</b>

Informe Trimestral de cumplimiento de plazos Ley 15/2012  
Detalle de Pagos Realizados y Pendientes de Pago de la Entidad

Entidad: Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte SAU

Informe correspondiente al Ejercicio		2025		Trimestre:		2T / 2025	
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	36,53	35,00	337	2.285.654,79 €	3	1.331.039,68 €	
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible			-	-	-	-	
Sin desglosar							
<b>Total</b>			<b>337</b>	<b>2.285.654,79 €</b>	<b>3</b>	<b>1.331.039,68 €</b>	

Intereses de demora pagados en el trimestre	Intereses de demora pagados en el período	
	Número de pagos	Importe Total Intereses
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	-	-
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-
Sin desglosar	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPEE) (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	15,04	0,00	34	34.420,50 €	0	- €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	0	- €	0	- €
Sin desglosar	0	0	0	- €	0	- €
<b>Total</b>	<b>15,04</b>	<b>0,00</b>	<b>34</b>	<b>34.420,50 €</b>	<b>0</b>	<b>- €</b>

Informe Trimestral de cumplimiento de plazos Ley 15/2012  
Detalle de Pagos Realizados y Pendientes de Pago de la Entidad

Entidad: Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A.

Informe correspondiente al Ejercicio		2025		Trimestre:		3T / 2025	
--------------------------------------	--	------	--	------------	--	-----------	--

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	21,75	2,06	248	310.302,64 €	2	597.504,89 €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible			-	-	-	-
Sin desglosar						
<b>Total</b>			<b>248</b>	<b>310.302,64 €</b>	<b>2</b>	<b>597.504,89 €</b>

Intereses de demora pagados en el trimestre	Intereses de demora pagados en el período	
	Número de pagos	Importe Total Intereses
Aprovisionamientos y otros gastos de explotación	-	-
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-
Sin desglosar	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPP) (días)	Periodo medio del pendiente pago excedido (PMPEE) (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	16,57	0,06	30	19.719,61 €	1	306,96 €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	0	0	0	- €	0	- €
Sin desglosar	0	0	0	- €	0	- €
<b>Total</b>	<b>16,57</b>	<b>0,06</b>	<b>30</b>	<b>19.719,61 €</b>	<b>1</b>	<b>306,96 €</b>

Informe Trimestral de cumplimiento de plazos Ley 15/2012  
Detalle de Pagos Realizados y Pendientes de Pago de la Entidad

Entidad: Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte SAU

Informe correspondiente al Ejercicio **2024**

Trimestre: **4T / 2025**

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	21,77	2	296	894.585,03 €	1	1.452,00 €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible			0	- €	- €	- €
Sin desgregar						
<b>Total</b>			<b>296</b>	<b>894.585,03 €</b>	<b>1</b>	<b>1.452,00 €</b>

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	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Facturas o documentos justificativos pendientes de pago al final del trimestre	Periodo medio del pendiente pago (PMPF) (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	29,44	7	31	668.227,87 €	2	11.349,80 €
Adquisiciones de inmovilizado material e intangible	-	-	0	- €	-	- €
Sin desgregar	-	-	-	- €	-	- €
<b>Total</b>	<b>29,44</b>	<b>7</b>	<b>31</b>	<b>668.227,87 €</b>	<b>2</b>	<b>11.349,80 €</b>

## **INFORME DE GESTIÓN EMSV M.P., S.A. EJERCICIO 2025**

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 2025, en la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A. (EMSV M.P., S.A.) 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 2025**

Las actividades desarrolladas por la EMSV durante 2025 y que continúan en 2026 son las siguientes:

#### **1.1. En lo relativo a la gestión de patrimonio de su propiedad:**

1.1.1 Gestiona viviendas en alquiler, que se encuentran en las promociones de C/ Jacinto Benavente, 1, C/ Francisco Alonso, 1 y Paseo de Saint Cloud, 1 de Boadilla del Monte (Madrid).

1.1.2 Gestiona plazas de garaje, tanto en venta como en arrendamiento, que se encuentran en las promociones de Paseo de Saint Cloud, 1 y Avda. Julio Fuentes, 11 de Boadilla del Monte (Madrid). Se han formalizado la escritura de compraventa de dos plazas de garaje en Paseo de Saint Cloud núm. 1. Dichas plazas de garaje se encontraban en arrendamiento con opción de compra y los compradores han ejercido dicha opción.

1.1.3 Gestiona locales de negocio, tanto en venta como en arrendamiento en Avenida de Isabel de Farnesio nº 2 Bis y nº 34 Bis de Boadilla del Monte (Madrid).

1.1.4 Gestiona una vivienda en venta en la promoción de calle Reyes Católicos, 9 de Boadilla del Monte (Madrid).

1.1.5 Respecto a la promoción de 158 viviendas en C/ Cristóbal Colón, 11 de Boadilla del Monte (Madrid), actualmente, y desde diciembre de 2025, la EMSV se encuentra en fase de entrega de llaves y firma de escrituras de compraventa. En 2025 se han formalizado ante notario la compraventa de 14 Viviendas de Protección Pública a precio Básico (VPPB) con trastero y dos plazas de garajes vinculadas, En 2026 se han escriturado ante notario 117 VPPB hasta el 23 de marzo de 2026 y continúa la entrega

de viviendas de dicha promoción atendiendo las solicitudes de formalización de los compradores de las viviendas.

1.1.6 En relación a la futura promoción de 108 viviendas VPPL, trasteros garajes y piscina en venta, en Avda. Víctimas del Terrorismo, 25 de Boadilla del Monte (Madrid), se ha adjudicado el Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución, mediante la licitación correspondiente y está pendiente de iniciarse la licitación para adjudicar el contrato de obras de construcción.

La previsión es que en septiembre de 2026 se abra el plazo de presentación de solicitudes y en diciembre de 2026 se realice el sorteo de esta promoción de 108 viviendas VPPL.

Asimismo, se ha adjudicado el contrato de servicios de Entidad de Control de Calidad de la Edificación (ECCE) y Organismo de Control Técnico (OCT) del Proyecto de Ejecución y de las Obras para la construcción en diciembre de 2025, tras el correspondiente procedimiento de licitación.

1.1.7 Respecto a promociones futuras, la EMSV está a la espera de la cesión gratuita por parte del Ayuntamiento de una parcela para la construcción de una promoción de viviendas con protección

## **1.2 En lo relativo los servicios al ciudadano, prestados por la EMSV:**

1.2.1 La EMSV tiene encomendada la gestión, recaudación y vigilancia con controladores de la Zona de Estacionamiento Regulado, dentro del casco urbano de Boadilla del Monte, avenida Nuevo Mundo y avenida Siglo XXI y avenida Infante Don Luis de Boadilla del Monte, así como el mantenimiento y conservación de parquímetros y señalización de la Zona de Estacionamiento Regulado, estando pendiente de licitación el Contrato de suministro y mantenimiento de parquímetros para el servicio estacionamiento regulado en la vía pública de Boadilla del Monte. En enero de 2026 se ha ampliado la zona de Estacionamiento Regulado a Paseo de Madrid, y en abril se ampliará al Hospital de Montepíncipe y Avda de España.

1.2.2 También tiene hecho el encargo de la gestión como medio propio, para la gestión integral del servicio municipal de abastecimiento de agua en los Sectores I y II de la urbanización "El Olivar de Mirabal" y aprobación del contrato remitido por Canal de Isabel II, S.A. M.P. para llevar a efecto las liquidaciones del servicio de depuración entre la entidad gestora del servicio de distribución Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A. y Canal de Isabel II, S.A. M.P., por la prestación del servicio de depuración en el ámbito de la urbanización El Olivar de Mirabal, en el término municipal del Boadilla del Monte. Se está cobrando también el servicio de depuración de CANAL de Isabel II a través de la EMSV.

Están pendiente de licitación diferentes contratos de servicios para una mejora de las prestaciones:

- a) Suministro de contadores de agua, lectores de contadores de agua, equipos informáticos, aplicaciones informáticas, hardware y software necesario para la lectura electrónica y transmisión telemática de las lecturas de los equipos.
- b) Mantenimiento de instalaciones de telecomunicaciones y equipo de control en el Olivar de Mirabal, así como contrato mantenimiento grupos de bombeo de agua.
- c) Mantenimiento de centro de transformación en la urbanización Olivar de Mirabal.

Asimismo, indicar que el Consejo de Administración de la EMSV, aprobó proponer al Ayuntamiento de Boadilla de Monte la aprobación y actualización de las tarifas del agua de la Urbanización El Olivar de Mirabal, para su estudio y valoración.

1.2.3 En relación al aparcamiento público sito en la Plaza de la Concordia de Boadilla del Monte, la EMSV tiene encomendada la gestión, mantenimiento y conservación del aparcamiento.

Desde el año 2020, se está llevando a cabo una campaña de bonificación del 100% en las tarifas del aparcamiento entre las 10:00 horas y las 20:00 horas de lunes a domingo ambos inclusive, para los usuarios del mismo con el fin de optimizar las instalaciones.

1.2.4 Está prevista la Gestión del servicio público de aparcamiento en avenida Siglo XXI para vehículos en rotación y para abonados.

### **1.3 En otro orden de asuntos, cabe destacar los siguiente:**

1.3.1 La Junta General de la EMSV en su sesión de fecha 21 de marzo de 2025 elevó el acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 21 de febrero de 2025, de declarar a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A., como medio propio personificado y servicio técnico del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, modificar estatutos y adoptar ejecutar las actuaciones necesarias para el cumplimiento del acuerdo.

1.3.2 En relación a los locales sitios en Avda. Siglo XXI, se contrató el servicio para el ejercicio de la acusación particular en defensa de los intereses de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, M.P., S.A. en el procedimiento abreviado 19/2016 ante la Audiencia Nacional y defensa letrada en eventuales recursos.

El 14 julio de 2025 el Consejo de Administración de la EMSV reunido en sesión ordinaria, fue informado sobre las implicaciones fiscales derivadas de la declaración de nulidad del contrato de cesión de derecho de superficie de las parcelas en Avenida Siglo XXI, con vuelta a Infante Don Luis de Boadilla del Monte, parcelas comerciales M.23-2, M.23-3 y M23-4.

1.3.3 En relación a las 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"), en el término Municipal de Boadilla del Monte (Madrid), una vez finalizadas, la EMSV está pendiente de su recepción por parte del Ayuntamiento. Ya se ha solicitado y está pendiente de su recepción oficial.

1.3.4 Por lo que se refiere a al patrimonio inmobiliario de la EMSV y con el fin de que ésta pueda realizar trabajos necesarios para el mantenimiento de los inmuebles de su propiedad se va a licitar un Contrato de mantenimiento de pequeños trabajos de albañilería, electricidad, pintura, fontanería, mantenimiento, reparaciones y otros trabajos en edificios y obra civil.

1.3.5 Respecto a la gestión de los seguros que tiene contratados la EMSV se han contratado los servicios de Correduría de Seguros, mediante la licitación correspondiente, en aras de una mayor eficiencia y agilidad.

1.3.6 Sobre el suministro de electricidad de la EMSV, indicar que la Federación Española de Municipios y Provincias ("FEMP"), a través de su Central de Contratación, ha licitado en beneficio de sus asociados el Acuerdo Marco para el suministro de electricidad en alta y baja tensión distribuido por lotes geográficos ("Acuerdo Marco"), con base en unos Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares ("PCA") y unos Pliegos de Prescripciones Técnicas ("PPT"). Dicho Acuerdo Marco se adjudicó para los

Lotes 1, 2 y 3 a IBERDROLA CLIENTES, S.A.U, con fecha de 7 de abril de 2022, habiéndose formalizado el Acuerdo Marco el 12 de mayo de 2022, cuya vigencia inicial es de dos años.

La EMSV se encuentra adherida a la Central de Contratación por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 28 de febrero de 2023 y convino la contratación del suministro eléctrico a través de la FEMP.

En 2025 el Consejo de Administración aprobó la prórroga del contrato basado en el Acuerdo Marco para el suministro de electricidad en alta y baja tensión a través de la Central de Contratación de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), suscrito en 2024.

1.3.7 Sobre los servicios de Asistencia Técnica a la EMSV, el Consejo de Administración aprobó la contratación de esta prestación, mediante la licitación correspondiente.

1.3.8 En cuanto a los servicios de Asesoría, Asistencia y Defensa Jurídica en materia de contratación pública a la EMSV, el Consejo de Administración aprobó la contratación de estos servicios, mediante la licitación correspondiente.

#### **1.4 En lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones de la EMSV, cabe indicar que:**

1.4.1 El Consejo de Administración en su sesión de fecha 16 de octubre de 2025 formuló el Programa Anual de Actuación, Inversiones y Financiación (P.A.I.F.) para el ejercicio 2026, que fue aprobado por la Junta General en su sesión de fecha 21 de noviembre de 2025.

1.4.2 En relación a las Cuentas Anuales del ejercicio 2024, la empresa adjudicataria del contrato de auditoría financiera y revisión de los estados y cuentas anuales, C&O Consultores, llevó a cabo la auditoría correspondiente.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2024 fueron formuladas por el Consejo de Administración en su sesión de 7 de marzo de 2025 y posteriormente aprobadas por la Junta General en su sesión de 25 abril de 2025.

1.4.3 Dentro del marco de cumplimiento, la EMSV tiene contratado, tras la licitación correspondiente, el servicio de revisión, seguimiento, asistencia, asesoramiento y apoyo integral en materia de prevención penal (Compliance penal).

1.4.4 Asimismo, tiene contratado, tras la licitación correspondiente, los servicios de Experto Externo para la emisión de Informe y Seguimiento sobre medidas de control interno en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

El Consejo de Administración en su sesión de fecha 22 de mayo de 2025 fue informado mediante dación de cuenta del Director Gerente de la EMSV, en aplicación a la legislación y normativa interna en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo del Informe de Autoevaluación del Riesgo e Informe de Seguimiento del Experto Externo requerido por el artículo 28 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y aprobó la Memoria Anual explicativa del ejercicio 2024.

Asimismo, aprobó el Plan de Acción en materia de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, designando al Director Gerente como responsable para su implantación y

de la revisión y actualización del Manual de procedimientos de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

1.4.5 En lo relativo al cumplimiento de la normativa de Protección de datos, indicar que la EMSV tiene contratado, tras la licitación correspondiente, los servicios de revisión, seguimiento, asistencia, asesoramiento, consultoría y apoyo integral, así como el ejercicio de la función de Delegado de Protección de Datos.

1.4.6 En cumplimiento de Prevención de Riesgos Laborales, la EMSV, tras la licitación correspondiente, tiene contratado el servicio de prevención de riesgos laborales ajeno en las especialidades de seguridad en el trabajo, higiene industrial, ergonomía, psicología, vigilancia de la salud y coordinación de actividades empresariales.

## **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 M.P., S.A. la aceptó el 30 de junio de 2016.

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, avenidas Siglo XXI, Infante Don Luis y Nuevo Mundo.

2.3 Convenio del servicio del aparcamiento público de la plaza de la Concordia (calle Radio Peninsular), para abonados y rotación de vehículos. Mantenimiento y conservación del mismo.

2.4 Encargo 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.- LICITACIONES**

### **3.1 Licitaciones 2025**

3.1.1 CS-01/2025 Servicio de asistencia técnica a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte.

3.1.2 CS-03/2025 Servicios de Entidad de Control de Calidad de la Edificación (ECCE) y Organismo de Control Técnico (OCT) del Proyecto de Ejecución y de las Obras para la construcción de 108 viviendas VPPL, trasteros y garaje”, en régimen de venta, en la parcela situada en calle Fray Junípero Serra con vuelta a c Fray Bartolomé de las Casas del Sector AH-38 de Boadilla del Monte.

3.1.3 CS-04/2025 Contratación de los servicios de asesoramiento profesional, gestión, mediación en operaciones de seguro, en cualquiera de sus fases – análisis y diagnóstico, preparación, adjudicación y seguimiento, así como la posterior asistencia al tomador, asegurados y beneficiarios de las pólizas de los seguros suscritos por la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A.

3.1.4 CS-05/2025 Servicios de experto externo para la emisión de informe y seguimiento sobre medidas de control interno en materia de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A.

### **3.2 Contratos en fase de ejecución**

- 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, M.P., S.A. Expte. CS-02/2024.
- Contrato de servicios de revisión, seguimiento, asistencia, asesoramiento y apoyo integral en materia de prevención penal (Compliance penal) de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, M.P., S.A. Expte. CS-03/2023.
- Contrato de servicios de prevención de riesgos laborales ajeno en las especialidades de seguridad en el trabajo, higiene industrial, ergonomía, psicología, vigilancia de la salud y coordinación de actividades empresariales de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, M.P., S.A. Expte. CS-01/2024.
- Contrato de servicios de revisión, seguimiento, asistencia, asesoramiento, consultoría y apoyo integral respecto al cumplimiento efectivo de la normativa de Protección de Datos, así como el ejercicio de la función de Delegado de Protección de Datos de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, M.P., S.A. Expte. CS-05/2023.
- Contrato mixto de servicios de telecomunicaciones y suministro de terminales móviles y rack para la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A. CS-04/2022.
- Contrato de servicios de auditoría financiera y revisión de los estados y cuentas anuales de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, M.P., S.A. Expte. CS-01/2023.
- Contrato de servicios para la redacción del proyecto básico, trabajos complementarios, proyecto de ejecución, proyecto de actividad de garaje y piscinas, dirección facultativa (director de obra y dirección de ejecución de obra) y coordinación de seguridad y salud de las obras de 158 viviendas VPPB, trasteros y garajes, en la parcela RM 9.4, del Sector Sur AH-38 "Valenoso" de Boadilla del Monte (Madrid). Expte. CSP-02/2020.
- Contrato de servicios para el ejercicio de la acusación particular en defensa de los intereses de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, M.P., S.A. en el procedimiento abreviado 19/2016 ante la Audiencia Nacional y defensa letrada en eventuales recursos. Expte. CS-01/2021.
- 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"), en el término Municipal de Boadilla del Monte (Madrid). Expte. CO-01/2021.
- Contrato de seguro que cubra la garantía decenal de daños a la edificación, regulado por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en la promoción de 158 VPPB, trasteros, garaje y piscina, en régimen de venta, en calle Cristóbal colón nº 11 (parcela RM-9.4, Sector AH-38 "Valenoso") de Boadilla del Monte (Madrid). Expte. CS-02/2023.

- Contrato de servicios para la limpieza de la sede de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, M.P., S.A. y el aparcamiento público en la Plaza de la Concordia de Boadilla del Monte. Expte. CS-02/2021.

### **3.3 Previsión licitaciones 2026**

#### **3.3.1 Contratos de suministros, servicios y obras a iniciar señalados en el PAIF 2026**

- Contrato de suministro y mantenimiento de parquímetros para el servicio estacionamiento regulado en la vía pública de Boadilla del Monte.
- Contrato para el suministro de contadores de agua en la Urbanización del Olivar de Mirabal, lectores de contadores de agua, equipos informáticos, aplicaciones informáticas, hardware y software necesario para la lectura electrónica y transmisión telemática de las lecturas de los equipos.
- Contrato de mantenimiento de instalaciones de telecomunicaciones y equipo de control en el Olivar de Mirabal, así como contrato mantenimiento grupos de bombeo de agua.
- Contrato de mantenimiento de centro de transformación en la urbanización Olivar de Mirabal.
- Contrato de mantenimiento de pequeños trabajos de albañilería, electricidad, pintura, fontanería, mantenimiento, reparaciones y otros trabajos en edificios y obra civil de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, M.P., S.A.
- Contrato de seguros de responsabilidad civil, incendio y otras responsabilidades (robo, rotura de cristales, etc.) en las viviendas, locales y plazas de garaje propiedad o en explotación de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, M.P., S.A. (Madrid).
- Contrato de obras de construcción de 108 viviendas VPPL, trasteros garajes y piscina, en régimen de venta, en la calle Fray Junípero Serra, nº 14 (parcela MZ-9A.1-5, del Sector AH-38 "Valenoso") del PGOU de Boadilla del Monte (Madrid).
- Contrato de seguro que cubra la garantía decenal de daños a la edificación, regulado por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en la promoción de 108 VPPL, trasteros, garaje y piscina, en régimen de venta, calle Fray Junípero Serra, nº 14 (parcela MZ-9A.1-5, del Sector AH-38 "Valenoso") del PGOU de Boadilla del Monte (Madrid).
- Contrato de servicios de limpieza de la sede de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte, M.P., S.A. y los aparcamientos públicos en la Plaza de la Concordia de Boadilla del Monte y Avenida Siglo XXI.
- Contrato de suministro de electricidad en alta y baja tensión.

#### **3.3.2 Contratos surgidos que no constaban en el PAIF 2026**

- Asistencia Técnica para certificación de conformidad con el Esquema Nacional de Seguridad y Auditoría Bianual (Real Decreto 311/2022, de 3 de mayo, por el que se regula el Esquema Nacional de Seguridad.).

- Gestión del suministro de agua en la urbanización El Olivar de Mirabal (Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.)

#### **4.- EMSV M.P., S.A. COMO MEDIO PROPIO PERSONIFICADO DEL AYUNTAMIENTO DE BOADILLA DEL MONTE.**

La Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP), por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 contempla, la potestad de auto organización y sistemas de cooperación pública vertical y horizontal y los requisitos que deben cumplir para ser considerado medio propio personificado.

La EMSV M.P., S.A. ha sido nombrada medio propio por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Boadilla del Monte de fecha 21 de marzo de 2025.

La Junta General Extraordinaria de la sociedad mercantil, en su sesión de fecha 21 de marzo de 2025 elevó el acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal, de declarar a la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A., como medio propio personificado y servicio técnico del Ayuntamiento de Boadilla del Monte, modificar estatutos y adoptar ejecutar las actuaciones necesarias para el cumplimiento del acuerdo.

#### **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 M.P., S.A., 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 2026 y se desconoce su evolución con la volatilidad de los mercados actuales, dada la situación de la guerra en Oriente Medio.

Tras los ataques en Oriente Medio, múltiples países han suspendido el tráfico aéreo y cerrado su espacio aéreo. En algunos estados se ha declarado un estado de emergencia especial, se han cerrado escuelas y prohibido las concentraciones públicas. Tras el inicio del conflicto, el precio del petróleo se disparó, alcanzando picos máximos en lo que va del año, debido al temor de que se bloquease el Estrecho de Ormuz. Las bolsas moderaron ganancias o cayeron, por lo que los tipos de interés podrían sufrir modificaciones, así como los efectos inflacionistas del petróleo y sus derivados.

El Consejo de Ministros, en una reunión extraordinaria, ha aprobado el Real Decreto-ley 7/2026, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Plan Integral de Respuesta a la Crisis en Oriente Medio, por el que se adoptan medidas urgentes en respuesta al impacto del conflicto en Oriente Medio, con 80 medidas

para amortiguar de forma inmediata el impacto sobre hogares y empresas y acelerar la electrificación y el despliegue renovable para reducir la dependencia fósil de forma estructural.

EMSV M.P., S.A. no ha previsto garantías en las de coberturas del riesgo, aunque la exposición a los tipos de interés de los mercados financieros no es elevada o de alto riesgo, ya que el préstamo formalizado para la construcción de la promoción de 158 viviendas, trastero y garajes en la parcela RM 9.4, calle Cristóbal Colón, 11 “Valenoso”, se ha formalizado 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 M.P., S.A.

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 Comunidad de Madrid ha publicado, en el BOCM núm. 45 de 22 de febrero de 2024, la Orden de 15 de febrero de 2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid. Dicha orden recoge la necesidad de actualizar los precios máximos de venta al haber transcurrido más de quince años desde la última actualización, con un desfase por la inflación de los de un 30 % de los costes de construcción y por los costes derivados de la necesidad de adaptación a los nuevos requerimientos normativos ligados a la mejora energética de la construcción residencial. La Orden reajusta la zonificación de Boadilla del Monte a la zona A, junto con los municipios de, Alcobendas, Boadilla del Monte, Las Rozas de Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, San Sebastián de los Reyes y Tres Cantos.

EMSV M.P., SA ha solicitado una nueva calificación para la construcción de 108 Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado. El precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, de las viviendas sujeta a régimen de protección pública de la Comunidad de Madrid se establecen en Boadilla del Monte al precio la Zona A de 2.983,03 €/m<sup>2</sup> útil, por Resolución de 19 de enero de 2026, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por la que se publican los precios máximos actualizados de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid para el año 2026 (B.O.C.M. de fecha 30/01/2026). Así mismo, ha solicitado Licencia municipal de Obras para lo que ha presentado proyecto básico en los servicios técnicos del Ayuntamiento de Boadilla del Monte.

La evolución de los precios de los materiales de construcción y la evolución del IPC producen incertidumbre de la evolución de los 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.

En otro orden de cosas, 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 Viviendas de Protección Pública y la legislación vigente en arrendamientos urbanos.

El Gobierno de España aprobó el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre de 2023, por el que adoptan medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de conflictos en Ucrania y Oriente Próximo, así como paliar los efectos de la sequía, que amplía hasta el 31 de diciembre de 2024 la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos, así como, en consonancia, la posibilidad hasta el 31 de enero de 2025 de solicitar compensación por parte del arrendador o propietario para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda.

El Gobierno de España ha prorrogado y adoptado medidas urgentes, destacando el Real Decreto-ley 4/2024, por el que se prorrogan determinadas medidas para afrontar las consecuencias económicas y sociales derivadas de los conflictos en Ucrania y Oriente Próximo. Estas acciones incluyen el apoyo a la vulnerabilidad social y económica, con especial énfasis en el ámbito de la vivienda, como la limitación de alquileres y la suspensión de desahucios para hogares vulnerables.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo de 2023, por el derecho a la vivienda, ha modificado el artículo 46 del Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo. La actualización de la renta no podría superar el resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad, que publica el Instituto Nacional de Estadística cada mes.

No obstante, una de las medidas de la Ley de Vivienda establecía que el precio del alquiler se actualizaría en 2025, a través del nuevo índice del alquiler creado por el INE, que fue publicado por primera vez el pasado 20 de diciembre de 2024. Todos los contratos que se actualicen a partir del 1 de enero de 2025, y que hayan sido firmados después de la puesta en vigor de la nueva Ley de Vivienda, es decir, el 26 de mayo de 2023, lo deberán hacer a través de este índice.

El importe de las rentas por arrendamiento de locales comerciales así como la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, que se firmaron con anterioridad al 26 de mayo de 2023, en los que la EMSV M.P., S.A. es la arrendadora, 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.

El Gobierno de España ha aprobado en Consejo de Ministros, el Real Decreto-ley 8/2026, de 20 de marzo, de medidas en el alquiler en respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Irán, como medida a la crisis de vivienda que podría agravarse sustancialmente como consecuencia de la guerra de Irán. El Banco Central Europeo prevé que la guerra tendrá un impacto importante en la inflación a corto plazo debido al encarecimiento de los precios de la energía. Sus implicaciones a medio plazo dependerán tanto de la intensidad y la duración del conflicto, como del modo en que los precios de la energía afecten a los precios de consumo y a la economía. En ese contexto, el Gobierno de España ha tomado medidas extraordinarias y urgentes para evitar que la carga media del coste del



alquiler y articula una prórroga extraordinaria por un máximo de dos años para los contratos de arrendamiento de vivienda habitual vigentes en la fecha de su entrada en vigor y cuya finalización esté prevista para antes del 31 de diciembre de 2027, preservando sus términos y condiciones esenciales, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de recuperación por necesidad.

Por otra parte, ante el impacto sobre la evolución de los precios de los alquileres en un contexto de precios tensionados, el Gobierno de España ha adoptado medidas para evitar, en el marco de un mismo contrato, un excesivo impacto en las personas y hogares arrendatarios de vivienda, por lo que ha considerado necesario establecer una limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda, regulada en el artículo 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, desde la entrada en vigor de la norma hasta el 31 de diciembre de 2027, de forma que, en defecto de acuerdo entre las partes, la actualización de la renta no pueda superar el 2%, a las viviendas.

La EMSV M.P., S.A., en todas sus actuaciones en materia de vivienda y construcción, cumple con la legislación vigente en materia de medio ambiente, gestión de residuos y protección ambiental.

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 M.P., S.A. correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2025 fueron formulados por el Consejo de Administración con fecha 27 de marzo de 2026.

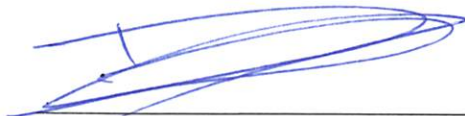
El Consejo de Administración de la Sociedad Empresa Municipal del Suelo y Vivienda de Boadilla del Monte M.P., S.A., entiende que la información aquí suministrada refleja suficientemente la imagen fiel del patrimonio de la misma, la situación financiera y de los resultados así como de sus ingresos y 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. Jesús Egea Pascual** Consejero  
Concejal Consejero



**D. David José Mesa Vargas**  
Concejal Consejero



**Dña. María Jesús García-Alarilla Palacio**  
Concejal Consejera



**D. Alvaro Vivas Aparicio**  
Vocal Consejero



**D. Ernesto Díaz Trincado**  
Vocal Consejero



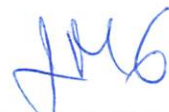
**D. Francisco Javier González Menéndez**  
Vicepresidente



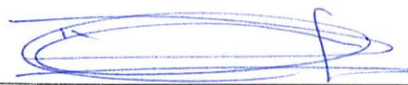
**Dña. Sara de la Varga González**  
Concejal Consejera



**Dña. María Ángeles Martínez Saco**  
Concejal Consejera



**D. José Miguel García Rodríguez**  
Vocal Consejero



**D. Rubén Darío Jaimes Chacón**  
Vocal Consejero