

**EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SEGOVIA,  
Sociedad Unipersonal.**

---

**Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de  
diciembre de 2018**



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

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

**BALANCE AL CIERRE DEL EJERCICIO 2018**

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	2018	2017	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	2018	2017
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.800.239,36</b>	<b>5.921.660,88</b>	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.971.495,12</b>	<b>2.754.653,09</b>
II. Inmovilizados material	5	2.588,43	1.017,23	A-1) Fondos Propios		554.368,91	267.710,68
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		2.588,43	1.017,23	I. Capital	9.2	1.705.694,76	1.343.880,72
III. Inversiones inmobiliarias	7	5.797.068,32	5.920.061,04	1. Capital Escriturado		1.705.694,76	1.343.880,72
2. Construcciones		5.797.068,32	5.920.061,04	III. Reservas.	9.2	-264.821,98	-252.098,22
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.1	227,98	227,98	2. Otras reservas.		-824.071,82	-686.420,30
5. Otros activos financieros.		227,98	227,98	V. Resultados de ejercicios anteriores.		-824.071,82	-686.420,30
VI. Activos por impuestos diferidos.	11	354,63	354,63	2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-62.432,05	-137.651,52
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>402.011,68</b>	<b>491.420,48</b>	VII. Resultados del ejercicio.	3	2.417.126,21	2.486.942,41
II. Existencias		345.344,35	345.344,35	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13		
3. Productos y servicios en curso.	10 y 14	2.386,30	2.386,30	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2.930.452,13</b>	<b>3.210.506,27</b>
b) De ciclo corto de producción		2.386,30	2.386,30	II. Deudas a largo plazo.		2.924.394,16	3.204.273,32
4. Productos terminados.	10	342.958,05	342.958,05	2. Deudas con entidades de crédito	9.1	2.902.002,24	3.182.174,24
a) De ciclo largo de producción		342.958,05	342.958,05	5. Otros pasivos financieros.	8 y 9.1	22.391,92	22.099,08
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.1	47.623,06	14.400,69	IV. Pasivos por impuestos diferidos	11	6.057,97	6.232,95
1. Clientes por ventas y prestación de servicios		17.623,06	14.400,69	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>300.303,79</b>	<b>447.972,00</b>
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo.		17.623,06	14.400,69	III. Deudas a corto plazo.	9.1	285.860,70	428.772,32
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	14	30.000,00	373,94	2. Deudas con entidades de crédito	9.1	285.593,77	336.550,73
VI. Periodificaciones a corto plazo		8.670,33	131.675,44	5. Otros pasivos financieros.	9.1	266,93	92.221,59
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.1	8.670,33	131.675,44	V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	9.1	14.443,09	19.149,68
1. Tesorería		8.670,33	131.675,44	2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	14		4.535,12
<b>Total Activo</b>		<b>6.202.251,04</b>	<b>6.413.081,36</b>	3. Acreedores varios.		1.258,06	242,00
				6. Otras deudas con las Administraciones públicas		13.143,09	13.695,36
				7. Anticipos de clientes.		41,94	677,20
				<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>		<b>6.202.251,04</b>	<b>6.413.081,36</b>

Inscrita en el Registro Mercantil de Segovia al tomo 202, libro 0, folio 80, hoja SG – 4.474  
C.I.F. A – 40.208.100

**EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE SEGOVIA  
(EVISEGO) S.A.U.**

<b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>NOTAS DE LA MEMORIA</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios.		189.823,63	193.607,84
b) Prestación de servicios		189.823,63	193.607,84
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	10	0,00	681,80
4. Aprovisionamientos.	12.1	-1.448,47	-106.952,11
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-1.448,47	-120,55
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		0,00	-106.831,56
5. Otros ingresos de explotación.		111.364,13	109.158,01
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		11.364,13	9.158,01
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	13	100.000,00	100.000,00
6. Gastos de personal.		-153.588,05	-95.856,71
a) Sueldos, salarios y asimilados		-131.171,01	-74.638,54
b) Cargas sociales	12.2	-22.417,04	-21.218,17
7. Otros gastos de explotación.		-105.400,42	-127.784,31
a) Servicios exteriores		-77.420,45	-62.729,67
b) Tributos		-27.979,97	-28.193,96
c) Pérdidas, deterioro y variaciones de provisiones por operaciones comerciales		0,00	-36.860,68
8. Amortización del inmovilizado		-124.718,21	-127.306,99
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	11 y 13	69.991,18	69.991,18
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		-285,51	-175,38
b) Resultados por enajenaciones y otras		-285,51	-175,38
13. Otros Resultados.	12.3	1.809,84	0,00
<b>A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACION</b>		<b>-12.451,88</b>	<b>-84.636,67</b>
15. Gastos Financieros.		-49.980,17	-53.369,48
b) Por deudas con terceros		-49.980,17	-53.369,48
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO.</b>		<b>-49.980,17</b>	<b>-53.369,48</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-62.432,05</b>	<b>-138.006,15</b>
17. Impuestos sobre beneficios.	11	0,00	354,63
<b>A.4) RESULTADOS DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>3</b>	<b>-62.432,05</b>	<b>-137.651,52</b>



## **MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE**

### **AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO**

**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

#### **NOTA 1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA**

La Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Segovia, S.A. (Sociedad Unipersonal), en adelante, «EVISEGO», «la Compañía» o «la Sociedad», se constituyó el 19 de septiembre de 2005, con duración indefinida, con arreglo a las determinaciones de la Ley de Bases de Régimen Local, Real Decreto Legislativo 781/1986, de 16 de abril (Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local) y Real Decreto Legislativo 1584/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, quedando inscrita en el Registro Mercantil de Segovia, al tomo 202, libro 0, folio 80, hoja SG – 4.474 e inscripción 1. El accionista único de la Sociedad es el Excelentísimo Ayuntamiento de Segovia.

Con fecha 23 de enero de 2009, el Consejo de Administración acordó el traslado de su domicilio social a la Carretera de Palazuelos, 7, de Segovia (Concejalía de Urbanismo constando inscrito dicho acuerdo en el Registro Mercantil de Segovia con fecha 7 de mayo de 2009, inscripción 13ª.

El objeto social es la gestión directa del servicio público asumido por el Ayuntamiento, en régimen de libre concurrencia, de promoción, gestión, urbanización y construcción de viviendas y otros inmuebles, de protección oficial, promoción pública, titularidad municipal o libre promoción y de gestión del aprovechamiento lucrativo de terrenos municipales y de los aprovechamientos resultantes del planeamiento urbanístico. Para el cumplimiento de sus fines sociales el Ayuntamiento transmitirá la titularidad fiduciaria de los terrenos que oportunamente se determinen.

La actividad de la sociedad está constituida principalmente por la explotación en régimen de alquiler de viviendas y se desarrolla exclusivamente en el término municipal de Segovia al amparo de lo establecido en los artículos 85 y 25 2.d) de la Ley de Bases de Régimen Local.

A partir de 2009 la entidad viene asumiendo, por encargo del Ayuntamiento, la gestión de la enajenación de determinados suelos de propiedad municipal, así como la prestación de otros servicios referidos, bien a la defensa de los intereses municipales en los nuevos desarrollos de suelo, bien a la gestión administrativa del parque municipal de viviendas.

Tomando en consideración el art. 32.2.b) de la Ley 9/2017, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, a continuación se reflejan los resultados de los test realizados, sobre si al menos el 80% de la actividad de la Sociedad en el ejercicio, procede de cometidos que le han sido confiados por el Ayuntamiento de Segovia, tal y como se indica seguidamente, de forma comparativa con el ejercicio actual:

<b>Fuente de ingreso</b>	<b>Ingresos percibidos</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Subvenciones municipales de explotación	100.000,00	100.000,00
Prestaciones de servicios (encargos municipales remunerados)	30.000,00	36.339,38
Prestaciones de servicios (encargos municipales no remunerados y arrendamiento presunto de local)	12.723,76	12.723,76
Arrendamiento de viviendas y garajes (*)	89.252,41	87.890,73
Total ingresos confiados al medio propio..... A	<b>231.976,17</b>	<b>236.953,87</b>
Resto de ingresos percibidos (resto arrendamientos)	57.847,46	56.653,97
Total ingresos percibidos..... B	<b>289.823,63</b>	<b>293.607,84</b>
	Porcentaje A/B	<b>80,04%</b>
		<b>80,70%</b>

(\*) Aun cuando los ingresos por el arrendamiento de viviendas y garajes no suponen una transacción directa con el Ayuntamiento de Segovia, éste ejerce un control directo sobre la elección de una parte relevante de los arrendatarios de viviendas (50 de 56, ver **NOTA 4.c.1)**), reflejando en este cuadro el importe resultante de aplicar este porcentaje al importe neto de la cifra de negocios generado por los arrendamientos de viviendas y garajes.

Con fecha 1 de octubre de 2013, la sociedad fue encuadrada formalmente por la IGAE dentro del “Sector de sociedades mercantiles no financieras de titularidad pública” a los efectos de lo previsto en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera en relación con el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales (SEC 2010), por la que resultaba que para la determinación del “desequilibrio financiero”, debía producirse la “existencia de resultados negativos de explotación en dos ejercicios contables consecutivos”. Esta clasificación fue renovada con fecha 1 de abril de 2015, manteniéndose la misma hasta 31/12/2016.

En este contexto, con fecha 28 de noviembre de 2014, el Pleno del Ayuntamiento de Segovia acordó aprobar el Plan de Saneamiento de EVISEGO para el periodo 2015-2017 elaborado conforme a lo señalado en el Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre. Dicho Plan de Saneamiento contemplaba varias acciones encaminadas a asegurar o promover un adecuado “equilibrio financiero”, asumiendo el Ayuntamiento los compromisos financieros que se indican seguidamente:

- a) Por lo que se refiere al ejercicio 2015, éstos ascendieron a 711,75 miles de euros, entre los que cabe destacar una aportación patrimonial vía ampliación de capital por importe de

- 209,75 mil euros y una subvención a la explotación por importe de 100 mil euros (ampliada hasta los 275 mil euros), junto con otra subvención de capital adicional por importe de 196,50 miles de euros, tal y como se indica en la **NOTA 13**.
- b) Por lo que se refiere al ejercicio 2016, éstos ascendieron a 342 mil euros, entre los que cabe destacar una aportación patrimonial vía ampliación de capital por importe de 200 mil euros (finalmente ejecutada por importe de 199,54 mil euros, una subvención a la explotación por importe de 100 mil euros y el resto por encargos de gestión.
- c) Por lo que se refiere al ejercicio 2017, éstos ascendieron a 402,59 mil euros, entre los que cabe destacar aportaciones patrimoniales vía ampliación de capital por importe acumulado de 266,25 mil euros (**NOTA 9.2**, de los que 91,96 mil euros han sido registralmente inscritos en 2018), una subvención a la explotación por importe de 100 mil euros y el resto por encargos de gestión.

Desde el 1 de octubre de 2017, la Sociedad ha dejado de estar encuadrada por la IGAE dentro del referido “Sector de sociedades mercantiles no financieras de titularidad pública” y ha pasado a estarlo en el de las “Administraciones Públicas”, a los efectos de la citada normativa de Estabilidad y Sostenibilidad.

En el ejercicio de 2018, el Ayuntamiento de Segovia ha mantenido en vigor el apoyo anual que ha venido realizando durante los últimos ejercicios, habiendo ascendido éste a 399,86 mil euros, entre los que cabe destacar aportaciones patrimoniales vía ampliación de capital por importe acumulado de 269,86 mil euros (**NOTA 9.2**), una subvención a la explotación por importe de 100 mil euros y el resto por encargos de gestión.

En el ejercicio de 2019, en atención a las necesidades de capital corriente previstas para el funcionamiento normal de la Sociedad, así como las de compensar a la misma de los costes derivados de la gestión de alquileres de viviendas de titularidad municipal y otros encargos, se espera que el Ayuntamiento de Segovia mantenga en vigor el apoyo anual que ha venido realizando durante los últimos ejercicios, ya sea en forma de aportaciones patrimoniales vía ampliación de capital, otorgamiento de subvenciones y/o en su caso, encargos de gestión por los importes que sean necesarios para dicho fin, tal y como se indica en la **NOTA 2.d**).

## **NOTA 2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **a) Imagen fiel, principios contables y otra información relevante**

Las cuentas anuales abreviadas, que comprenden el balance de situación, la cuenta de pérdidas y ganancias y la presente memoria, forman una unidad y se expresan en euros, habiéndose preparado a partir de los registros contables auxiliares de la Sociedad, y han sido formuladas por el Consejo de Administración de acuerdo a las disposiciones legales vigentes en materia contable (Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, en su redacción vigente, teniendo asimismo en consideración las Resoluciones y Consultas del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas), reflejando la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de sus operaciones.

Asimismo, se ha tenido en cuenta lo establecido en la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo (BOE de 26 de marzo), por lo que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias.

En particular, se han aplicado los principios contables obligatorios recogidos en el Código de Comercio: empresa en funcionamiento, devengo, prudencia, no compensación, importancia relativa y uniformidad. También se aplican los principios contables de registro y de correlación de ingresos y gastos.

El Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la presente Memoria se muestran con los del ejercicio anterior a efectos comparativos.

#### **b) Comparación de la información**

Los criterios y estimaciones contables seguidos para la formulación de estas Cuentas Anuales Abreviadas son sustancialmente coincidentes con los aplicados en el ejercicio precedente, posibilitándose así la comparación de la información cuantitativa y cualitativa entre ambos ejercicios.

#### **c) Agrupación de partidas y elementos recogidos en varias partidas**

No se han agrupado partidas en las cuentas anuales respecto de los modelos oficiales que requieran un desglose en esta memoria. El inmueble propiedad de la compañía y que constituye el principal activo de la misma, figura registrado en las rúbricas del Balance correspondiente a Activos Inmobiliarios en la parte del mismo que está destinado a su explotación en régimen de alquiler, según **NOTA 7** y **NOTA 8**, en tanto que la parte que la compañía ha decidido mantener a la venta en el curso ordinario de esta actividad, figura registrada en la rúbrica de «*Existencias*» (**NOTA 10**).

Todos estos Activos Inmobiliarios fueron promovidos por la Sociedad, a partir de un inmueble en construcción que fue cedido por el Ayuntamiento de Segovia en 2007 (ubicado en el Barrio de la Albuera, en la manzana comprendida entre las calles de Los Bomberos, de El Parque y de La Luz, de Segovia), finalizando las obras de construcción en el ejercicio 2008, y registrando separadamente en el activo las viviendas (56) y la mitad de los garajes producidos (33), como Inversiones Inmobiliarias, y el resto de inmuebles, como existencias. De conformidad con la naturaleza jurídica de los bienes que integran el inmovilizado inmobiliario y de lo dispuesto en la normativa de aplicación del Plan General de Contabilidad, las Inversiones Inmobiliarias se reflejan en la el epígrafe de Construcciones en el balance de situación en la rúbrica de “Construcciones”, aunque los terrenos no se amortizan. Dicha reclasificación resulta irrelevante tanto en términos patrimoniales como financieros, puesto que en los correspondientes registros auxiliares así como en la información referida en esta memoria se mantiene desagregado del valor de los inmuebles, el correspondiente al valor del suelo y el valor de construcción.

Los dos locales no vendidos como existencias, fueron asimismo reclasificados con posterioridad a otras rúbricas.

En 2009 uno de estos locales (local 3) fue reclasificado a la rúbrica de «*Terrenos y Construcciones*» del Inmovilizado Material como un mayor importe de los «Trabajos Realizados por la Empresa para su Inmovilizado Material», de conformidad con los acuerdos del Consejo de Administración de 27 de febrero y 8 de junio de 2009, que lo pusieron a disposición del

Ayuntamiento de Segovia, con la finalidad de prestar servicios de su competencia relacionados con el fomento del empleo y la actividad económica, en cuya virtud, dicho inmueble se consideró como «activo no generador de flujos de efectivo», teniendo en cuenta lo establecido en la Orden EHA/733/2010. Este local fue objeto de un contrato de arrendamiento por cinco años a contar desde el 1 de septiembre de 2013 (reclasificándose desde el Inmovilizado Material a las Inversiones Inmobiliarias), con una renta anual inicial de 11.361 euros; no obstante dicho contrato fue rescindido con efectos de 1 de enero de 2014, permaneciendo vacante hasta el mes de abril de 2015, en el que el Ayuntamiento de Segovia procedió nuevamente a su ocupación y utilización como sala pública de lectura, sin remuneración de ningún tipo para la Sociedad, por lo que desde entonces se han venido calculando anualmente las rentas derivadas de su alquiler presunto, contabilizándolas como un «Ingreso por prestación de servicios» (NOTA 4.h), como ajuste primario, en tanto que el ajuste secundario, derivado de transacciones entre partes vinculadas, se registra en la rúbrica de «Reservas» (NOTA 4.i). La clasificación de este elemento como Inversiones Inmobiliarias, se realiza por las razones antedichas, sin perjuicio de que en función de las distintas estrategias posibles para la Sociedad, también se contempla la posibilidad de su enajenación, al no existir restricciones sobre su libre disponibilidad, salvo las garantías hipotecarias pendientes.

En 2010 el otro local en existencias (local 1) fue reclasificado a la rúbrica de Inversiones Inmobiliarias como un mayor importe de los «Trabajos Realizados por la Empresa para sus Inversiones Inmobiliarias», al haberse suscrito sobre el mismo un contrato de alquiler con opción de compra. Dicho contrato de alquiler se ha calificado como operativo en virtud de lo establecido en la Norma 8 de Registro y Valoración del Plan General de Contabilidad.

La mencionada cesión gratuita del inmueble en construcción efectuada por el Ayuntamiento de Segovia en 2007, que se considera no reintegrable en los términos expuestos en NOTA 4.k), fue registrada en la rúbrica de Subvenciones, donaciones y legados de capital (NOTA 13), neta de su efecto impositivo que se recoge separadamente en el pasivo no corriente, bajo la rúbrica Pasivos por Impuesto Diferido.

#### **d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

Para la elaboración de las presentes cuentas anuales se han realizado juicios y estimaciones que afectan a la aplicación de las políticas contables, a los saldos de activos, pasivos, ingresos y gastos y al desglose de los activos y pasivos contingentes incluidos en las cuentas anuales. Dichas estimaciones se han realizado en base a la mejor información disponible a la fecha de formulación de las cuentas anuales, considerando que las asunciones utilizadas son razonables.

Las estimaciones se revisan de forma periódica y pueden arrojar resultados diferentes en función de la evolución de dichas circunstancias, lo que podría suponer variaciones en el valor estimado de los valores contables de los activos y pasivos en el futuro. Los cambios en las estimaciones contables, como consecuencia de la obtención de información adicional, de una mayor experiencia o del conocimiento de nuevos hechos, se tratarán de forma prospectiva, y su efecto se imputará, según la naturaleza de la operación de que se trate, como ingreso o gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio o, cuando proceda, directamente al patrimonio neto. El eventual efecto sobre ejercicios futuros se iría imputando, en su caso, en el transcurso de los mismos.

Las principales partidas contables que pueden verse afectadas en un futuro por cambios en las circunstancias que afecten a su valoración se refieren principalmente al cálculo de los valores

razonables, de los valores actuales y la estimación de provisiones. Para el cálculo de estos valores se requiere, en ciertos casos, la estimación de los flujos de efectivo futuros asociados, asumiendo de igual forma hipótesis sobre las tasas de descuento a utilizar. La Sociedad ha utilizado las hipótesis que considera más razonables en la estimación de dichos valores.

Las estimaciones más significativas utilizadas en estas cuentas anuales son:

- Vida útil de los inmovilizados materiales y de las inversiones inmobiliarias.
- Medida de los riesgos financieros a los que se expone la Sociedad. A pesar del nivel de endeudamiento hipotecario, se estiman bajos, gracias al apoyo anual recibido del Ayuntamiento de Segovia, en su calidad de Socio Único y avalista, que permite la obtención de los recursos financieros para atender los compromisos asumidos.
- Probabilidad de ocurrencia de determinadas provisiones o contingencias. No se estima ninguna de carácter relevante.
- Clasificación de la cesión gratuita (NOTA 2.c) en el patrimonio neto (NOTA 4.k). De conformidad con la Norma 18ª.1 del Plan General de Contabilidad, la Sociedad viene registrando como no reintegrable la cesión efectuada por el Ayuntamiento de Segovia del inmueble que constituye el principal activo de la sociedad, inicialmente afectado durante treinta años por un derecho de reversión a favor del mismo.

En este sentido, el pleno del Ayuntamiento de Segovia en su reunión del 31 de julio de 2009 acordó entre otros asuntos “tener por cumplida la condición relativa al destino del bien para el que se cedió el inmueble, al haberse acreditado con la escritura de conclusión de Obra Nueva y División Horizontal de fecha 26 de diciembre de 2008 y posponer la condición resolutoria y derecho de reversión, que tiene esta corporación inscrita sobre la finca sita en C/ Bomberos, C/ La Luz de Segovia, Registral nº 42261 del Registro de la Propiedad nº 1 de Segovia.....”

Con fecha 27 de agosto de 2010 el Pleno del Ayuntamiento de Segovia acordó modificar las condiciones de reversión establecidas inicialmente en el acuerdo de cesión gratuita del inmueble referido anteriormente. Dicho acuerdo fue elevado a definitivo en sesión plenaria de 29 de octubre de 2010 e inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 25 de noviembre de 2010.

La modificación tenía por objeto ratificar la declaración de cumplimiento de la cláusula relativa al destino de los bienes cedidos de tal forma que, para los inmuebles distintos a las viviendas, se entendería cumplido su destino y el mantenimiento del mismo una vez se incorporasen al tráfico jurídico privado, circunstancia acreditada mediante la elevación a público de la escritura de modificación de Obra Nueva y División horizontal del inmueble cedido, quedando en cualquier caso excluidos de la aplicación de la cláusula de reversión establecida a favor del Ayuntamiento de Segovia.

Para los inmuebles destinados a viviendas, el cumplimiento de las determinaciones de la cesión se entendería producido si estas se mantienen en régimen de arrendamiento al

menos durante el plazo de diez años a contar desde el otorgamiento de la referida escritura de declaración de Obra Nueva, conforme a las determinaciones contempladas en el Decreto 22/2005 de 22 de diciembre de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León que regula la promoción, adquisición y arrendamiento protegido de la vivienda joven en Castilla y León ((actualmente derogado por la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de Vivienda). Adicionalmente, la Sociedad está respetando el cumplimiento de las condiciones de las bases del procedimiento público de acceso a los arrendatarios de las viviendas de carácter social, que se indican en la **NOTA 4.c.1)**.

Tras el mantenimiento de las condiciones señaladas en los acuerdos citados durante los últimos diez años, a la fecha de cierre del ejercicio actual y una vez vencido el derecho de reversión mencionada sobre las 56 viviendas que se mantienen en explotación bajo la rúbrica de arrendamiento operativo de inversiones inmobiliarias, no existe pues ya ninguna restricción sobre la libre disponibilidad por la Sociedad de estos activos desde el 26 de diciembre de 2018.

Sin perjuicio del vencimiento de este derecho relativo a las viviendas, tras su adecuado cumplimiento, los administradores mantienen el criterio de registrar el importe de dicha cesión, neto de impuestos, en la rúbrica de «Subvenciones, donaciones y legados recibidos» del Patrimonio Neto, conforme a la Disposición Adicional Única de la Orden EHA/733/2010 (**NOTA 4.k)** y **NOTA 13)**.

- Tests de deterioro de activos inmobiliarios (existencias e inversiones) y del resto de activos (financieros o no). Tomando en consideración lo establecido en la Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración e información a incluir en la memoria de las cuentas anuales sobre el deterioro del valor de los activos, no se estima la existencia de indicios que aconsejen la necesidad de reconocimiento de ninguna pérdida de valor de estos activos (**NOTA 4.c)** y **NOTA 4.e)**), por un importe significativo.
- Impuestos. Los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se estimen ganancias fiscales probables futuras. Por otro lado, la sociedad estima que las rentas obtenidas, afectas a la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo en los términos señalados por la legislación urbanística de Castilla y León, serán objeto de una bonificación por el Impuesto de Sociedades del 99%, según se recoge en la **NOTA 4.g.2)**. En el presente ejercicio, esta estimación no tiene relevancia respecto a la cuota a pagar por el Impuesto de Sociedades. No obstante, de no estimarse esta pretensión sobre los inmuebles distintos a las viviendas promovidas por EVISEGO el Pasivo por Impuestos Diferidos sería de 33 miles de euros (igual que al cierre del ejercicio anterior).

La Sociedad cuenta con el apoyo financiero y patrimonial del Socio Único, tal y como el Ayuntamiento de Segovia ha venido manifestando en los últimos ejercicios, entre otros, a través de las ampliaciones de capital suscritas (**NOTA 9.2)** y de las subvenciones no reintegrables concedidas, tanto de explotación, como de capital (**NOTA 13)**, así como su contribución al objeto social de realizar encargos municipales (ver **NOTA 1)**.

Por todo lo indicado, a la fecha de cierre del ejercicio no existen incertidumbres relativas a eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la

Sociedad no siga funcionando normalmente, ni que lleven asociado un riesgo importante que pudiera suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

e) **Cambios en los criterios contables y corrección de errores**

No se han producido durante el ejercicio, ni durante el ejercicio anterior.

**NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

El resultado contable del presente ejercicio asciende a la cantidad de -62.432,05 euros de pérdidas, en tanto que el resultado contable correspondiente al ejercicio anterior ascendió a -137.651,52 euros de pérdidas.

El Consejo de Administración propondrá a la Junta General del Accionista Único la aprobación de las Cuentas Anuales abreviadas, no esperándose que de dicha aprobación se deriven rectificaciones a las mismas. Asimismo propondrá distribuir el resultado del ejercicio mediante su traspaso a pérdidas de ejercicios anteriores.

El resultado del ejercicio anterior, ha sido aplicado a la rúbrica de “*Resultados negativos de ejercicios anteriores*”.

Adicionalmente a estos resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias, deben considerarse otros resultados directamente imputados en el patrimonio neto en la rúbrica de «Reservas» (NOTA 9.2) y en la de «Subvenciones, donaciones y legados» (NOTA 13).

**NOTA 4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

Los criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas son los siguientes:

a) **Inmovilizado intangible**

Corresponde a aplicaciones informáticas que se encuentran valoradas a su precio de adquisición. Se amortizan linealmente en función de su vida útil estimada, a razón de un 33% anual (3 años). En la actualidad, estos activos figuran totalmente amortizados.

b) **Inmovilizado material**

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se encuentran valorados a su precio de adquisición, el cual incluye los gastos adicionales producidos hasta su puesta en funcionamiento, incluyendo en el caso de las Construcciones los gastos financieros devengados antes de dicha puesta en funcionamiento.

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE SEGOVIA, S.A.U.

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

La dotación anual a la amortización se calcula por el método lineal, en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Años de vida útil estimada	% de amortización	Años de vida útil estimada	% de amortización
CONSTRUCCIONES	50	2%	50	2%
MOBILIARIO	10	10%	10	10%
EQUIPOS PROCESO INFORMACION	4	25%	4	25%

Los gastos incurridos por reparación y mantenimiento no han supuesto un incremento de la vida útil ni un aumento de la capacidad productiva de este inmovilizado, registrándose por tanto como gastos del ejercicio.

De conformidad con la Norma 2.2.2 de Registro y Valoración del Plan General de Contabilidad, se estima que no existen indicios que aconsejen el reconocimiento actual de una pérdida por deterioro del valor de estos activos.

**c) Inversiones inmobiliarias**

El Plan General de Contabilidad define las inversiones inmobiliarias (en la quinta parte. Definiciones y Relaciones contables) como «*Activos no corrientes que sean inmuebles y que se posean para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones*».

Dichos bienes se encuentran valorados por su precio de adquisición, incluyendo los gastos asociados a la promoción y construcción de los edificios de conformidad con la norma 3ª del PGC de Registro y Valoración del Inmovilizado Material. Asimismo, en el caso particular de las viviendas, en dicha valoración se incluyeron los impuestos no deducibles, en particular el IVA soportado en las certificaciones de obra y otros gastos directamente imputables a la promoción en la parte proporcional correspondiente al valor de las mismas, cuyo alquiler constituye una actividad exenta y por tanto sin derecho a deducción.

En 2009, se solicitó y obtuvo de la AEAT la devolución del IVA soportado derivado de la cesión gratuita que en 2007 efectuó el Ayuntamiento de Segovia del inmueble en construcción, que se estimó como no deducible en su totalidad (incorporándose como un mayor valor inicial del inmovilizado en curso y de las existencias en curso), recuperándose un importe de 534,40 miles de euros (más intereses de demora correspondientes), procediendo en 2009 a regularizar el valor de dichos activos como un menor coste de producción de los mismos (-427,81 miles de euros en inversiones inmobiliarias y - 106,59 euros en existencias).

De conformidad con el criterio aplicado en las Cuentas Anuales referidas al ejercicio de 2007 y con arreglo a la interpretación dada por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas<sup>1</sup> sobre registro y activación de gastos financieros, durante el ejercicio 2008 se procedió a capitalizar los gastos financieros incurridos por la financiación recibida hasta «*la puesta en condiciones de uso del inmovilizado*» (octubre de 2008), sin incluir los devengados en el período de tiempo en que las

<sup>1</sup> Consulta número 9. BOICAC número 75 de octubre de 2008.

obras estuvieron paralizadas. Este mismo criterio fue aplicado para el resto de los inmuebles que fueron promovidos en existencias, que se indican en la **NOTA 2.c)**.

Los gastos incurridos por reparaciones y mantenimiento que no supongan un incremento de la vida útil de este inmovilizado, se registran como gastos del ejercicio.

El importe contabilizado en esta rúbrica corresponde, según los criterios anteriores, al coste de producción a la fecha de cierre del ejercicio de las 56 viviendas, la mitad de las plazas de garajes (33) del inmueble y dos locales, uno de ellos arrendado, que se explotan en régimen de alquiler operativo (**NOTA 7 y NOTA 8**).

Estos activos se amortizan linealmente en función de la vida útil estimada a partir de su entrada en uso (31 de octubre de 2008) o de su incorporación al Activo Fijo, con exclusión en el cálculo de la amortización del valor imputado a los terrenos. Los porcentajes de amortización aplicados, en función de la vida útil estimada de los diferentes bienes que forman parte de un edificio, mayoritariamente de uso residencial, se resumen seguidamente (hasta 31/12/2014, todos los elementos amortizables de las inversiones inmobiliarias se amortizaban a razón de un 3% anual):

	Ejercicio actual		Ejercicio anterior	
	Años de vida útil estimada	% de amortización	Años de vida útil estimada	% de amortización
CONSTRUCCIONES	50	2%	50	2%
MOBILIARIO	10	10%	10	10%

Al igual que en el ejercicio precedente, en el presente ejercicio, la sociedad no ha registrado ninguna otra partida en la rúbrica de «Trabajos Realizados por la Empresa para su Inmovilizado».

Por otro lado, considerando que la actividad principal de la Sociedad es la explotación en régimen de alquiler de las Inversiones Inmobiliarias que corresponden al inmueble que se refiere en la **NOTA 2.c)**, y que los precios de una parte de los arrendamientos de las viviendas podrían tener la consideración de precios políticos fijados, directa o indirectamente, por el Ayuntamiento de Segovia (al estar intervenidos por el mismo, junto con los requisitos a cumplir por los arrendatarios para acceder a una vivienda, según se indica en la **NOTA 4.c.1)**, estas inversiones inmobiliarias podrían ser consideradas como “activos no generadores de flujos de efectivo”, siguiendo la definición que se establece en la citada Orden EHA/733/2010 (elementos del inmovilizado material, intangible, e inversiones inmobiliarias que se poseen con una finalidad distinta a la de generar un rendimiento comercial, como pueden ser los flujos económicos sociales que generan dichos activos y que benefician a la colectividad, esto es, su beneficio social o potencial de servicio), dado que la Sociedad es una entidad del sector público empresarial que aplica el Plan General de Contabilidad. Asimismo, como en esta Norma establece que en aquellos casos que pueda no estar claro si la finalidad principal de poseer un activo es generar o no un rendimiento comercial en las empresas comprendidas dentro del ámbito de aplicación de esta norma, existe una presunción de que, salvo clara evidencia de lo contrario, tales activos pertenecerían a la categoría de activos no generadores de flujos de efectivo.

La diferencia principal entre las Normas de Registro y Valoración de las Inversiones Inmobiliarias contenidas en el Plan General de Contabilidad (NRV 2.2) y las contenidas en la Orden EHA/733/2010 (Norma Primera), se refieren fundamentalmente a la valoración posterior de estas inversiones, con diferentes consideraciones de los “deterioros” y de los “valores de uso”. Así, los

valores de uso en los activos no generadores de flujos de efectivo se determinan por referencia a su coste de reposición depreciado.

Bajo esta consideración de “activos no generadores de flujos de efectivo” de conformidad a la Norma Cuarta de la Orden EHA/733/2010, podrían encontrarse el local 3 y las viviendas, pero no el resto de inmuebles (33 plazas de garaje y el otro local arrendado), ni las otras plazas de garaje en existencias (ver **NOTA 4.e**), que sí tendrían la consideración de “activos generadores de flujos de efectivo”, de conformidad a la Norma Tercera de la Orden EHA/733/2010, que remite para su valoración posterior a lo indicado en la NRV 2.2) del Plan General de Contabilidad, que establece que *“se producirá una pérdida por deterioro del valor de un elemento de las inversiones inmobiliarias cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso”*.

Tomando en consideración lo establecido en la Resolución de 18 de septiembre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración e información a incluir en la memoria de las cuentas anuales sobre el deterioro del valor de los activos, no se estima la existencia de indicios que aconsejen la necesidad de reconocimiento de ninguna pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias a la fecha de cierre del ejercicio, ni del ejercicio anterior, por importe significativo, tras comparar sus «Valores Recuperables» de referencia, tomando en consideración los resultados de las tasaciones independientes emitidas por expertos externos el 16/02/2018, que consideramos actualizados a la fecha de cierre del ejercicio, con sus valores contables (considerando en éstos el efecto positivo de las subvenciones pendientes de traspasar a resultados, que se clasifican en el patrimonio neto).

A efectos comparativos, se informa que dentro de las hipótesis del test de deterioro al cierre del ejercicio 2017, se tomó en consideración la cláusula de mantenimiento en explotación de las viviendas en el activo, a través de su arrendamiento obligatorio hasta el 26/12/2018 (ver **NOTA 2.d**), como una restricción operativa para su libre disposición con anterioridad a dicha fecha, que debería ser previamente levantada por el Ayuntamiento de Segovia en el caso de que pudiera llegar a ser necesario enajenar en el futuro alguna de las viviendas, aun cuando no tenía éste efecto alguno en los resultados de los test de deterioro efectuados para estos activos, dado que no se estimaba otro destino para estos activos que su explotación como inversiones inmobiliarias hasta la citada fecha. Con motivo del vencimiento del derecho de reversión de estos activos, a la fecha de cierre del ejercicio actual, el cálculo de los test de deterioro ya no toma en modo alguno en cuenta esta restricción operativa.

Del mismo modo, a la fecha de cierre del ejercicio, no se estima necesaria dotar ninguna provisión por costes de desmantelamiento o de retiro de ninguno de los activos, ni tampoco de grandes reparaciones por un importe significativo.

- c.1) Otra información pública:** En agosto de 2012, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Segovia aprobó el procedimiento para el acceso a viviendas municipales de carácter social (Ejercicio 2012) en el que han quedado encuadradas las viviendas propiedad de EVISEGO adscritas al denominado “cupo social” o “bonificado” y que representan un tercio del total (19 viviendas de un total de 56). En dicho procedimiento se contempla la concesión a cargo de EVISEGO de una bonificación anual de la renta de hasta el 90% de la misma, en función de las condiciones familiares y de ingresos que son valoradas por los servicios sociales

municipales, y también se establecen las pautas para establecer un alquiler bonificado cuyo importe dependerá principalmente del nivel de ingresos, de tal forma que el importe de la renta bonificada no supere, con carácter general, el 30% de los ingresos. En 2014, la Junta de Gobierno acordó la modificación de ciertos aspectos de este procedimiento, en particular respecto al porcentaje anteriormente señalado que pasaría a ser del 20% de los ingresos de todos los miembros de la unidad de convivencia en el periodo de los 12 meses anteriores a la solicitud de vivienda, ampliándose dicha bonificación no sólo a la renta sino a los gastos de comunidad. El Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión del 18 de marzo de 2015, acordó aprobar unas nuevas bases para la adjudicación de las viviendas de titularidad de la sociedad en régimen de alquiler. Bases que están vigentes en la actualidad, sustituyendo a las que fueron aprobadas en diciembre de 2011.

Además de estas 19 viviendas, la designación formal de los beneficiarios de los contratos para el arrendamiento de otras 31 viviendas adicionales, de las 56 totales, también se controla directamente desde el Ayuntamiento de Segovia (**NOTA 1**).

#### **d) Instrumentos financieros**

Los criterios empleados para la calificación, valoración y registro de las diferentes categorías de activos y pasivos financieros, así como para el reconocimiento de cambios de valor razonable, son los recogidos en la normativa de aplicación del Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre y modificaciones posteriores, en particular:

- d.1) Activos financieros:** Los activos financieros mantenidos por la sociedad pertenecen en su totalidad a la categoría de «Préstamos y Partidas a Cobrar» valorados inicialmente por su coste y al cierre del ejercicio por su valor razonable, excepto los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no teniendo un tipo de interés contractual se han valorado por el valor nominal, ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo es poco significativo. En este último caso, dicho valor nominal es también el aplicado para su valoración posterior.

La Sociedad no mantiene a la fecha del cierre del ejercicio inversiones que puedan clasificarse como «Inversiones mantenidas hasta el vencimiento», «*Activos Financieros disponibles para la venta*», «*Activos Financieros mantenidos para Negociar*», «*Otros Activos Financieros*» a valor razonable con cambios en la «*Cuenta de Pérdidas y Ganancias*», ni como «*Inversiones en el Patrimonio de Empresas del Grupo, Multigrupo y Asociadas*».

Cuando se produce un deterioro en el valor de un crédito o grupo de créditos con similares características de riesgo valorados colectivamente, que ocasione una reducción o un retraso en los flujos de efectivo estimados futuros (que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor), se realizan las oportunas correcciones valorativas (al menos, una vez al cierre del ejercicio). La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida

disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias.

**d.2) Pasivos financieros:** Los pasivos financieros mantenidos por la sociedad pertenecen en su totalidad a la categoría de «*Débitos y Partidas a Pagar*» y se han valorado inicialmente por su coste, excepto aquellos débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año que no teniendo fijado un tipo de interés contractual se han valorado inicialmente por su valor nominal, siendo el efecto de no actualizar los flujos de efectivo poco significativo. No obstante este mismo criterio se ha aplicado también en el caso del registro de las fianzas recibidas por el arrendamiento de inmuebles, dado el efecto poco significativo de la no actualización de las mismas.

A la fecha de cierre del ejercicio, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado, contabilizando, en su caso, los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año se han seguido valorando conforme a dicha valoración inicial, siendo el efecto de no actualizar los flujos de efectivo poco significativo.

A la fecha de cierre de este ejercicio, no existen instrumentos financieros híbridos, ni instrumentos financieros compuestos, ni inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas, ni tampoco instrumentos de patrimonio propio en poder de la Sociedad, ni operaciones de cobertura contable.

#### e) Existencias

Los inmuebles registrados en la rúbrica de «*Existencias*» se encuentran valorados conforme a los mismos criterios que los registrados en la rúbrica de Inversiones Inmobiliarias a excepción del IVA soportado que en este caso no forma parte del coste de adquisición o producción.

En este sentido:

- Las edificaciones figuran registradas por el coste de adquisición o producción, incluyendo el coste de adquisición del suelo, más todos los costes necesarios, tales como honorarios profesionales por redacción de los proyectos y dirección de obra, licencias y permisos de obras, seguros, tasas, gastos de carácter notarial y registral, impuestos no deducibles, costes y gastos financieros en los que se ha incurrido por el endeudamiento, conforme a lo señalado anteriormente para el Inmovilizado Inmobiliario.
- El IVA soportado en la cesión gratuita del inmueble transmitido por el Ayuntamiento y que conforme a lo señalado anteriormente fue reintegrado por no ser procedente, se registró en 2009 como un menor coste de producción de las mismas, con un ajuste positivo en la imposición indirecta de 106,59 miles de euros (de los que 11,27 miles de euros corresponden al local 3 reclasificado a inmovilizado material y posteriormente a inversiones inmobiliarias).

Los gastos por naturaleza se registran fundamentalmente dentro de la cuenta de pérdidas y ganancias, en las partidas «Aprovisionamientos», «Gastos financieros» y en su caso, «*Sueldos y Salarios*».

Por otro lado, los distintos encargos municipales referidos principalmente a la enajenación de suelos propiedad del Ayuntamiento, la rúbrica de «Existencias» por la prestación de este tipo de servicios recoge el coste asociado a cada uno de ellos, generalmente en términos de coste laboral por número de horas invertidas en su realización más, en su caso, los gastos directamente asociados a los mismos, tales como los de elaboración de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística. En cualquier caso, los costes por los que figuran registrados dichos servicios más los costes pendientes de incurrir necesarios para la ejecución del servicio son inferiores a la retribución esperada, que para el caso de los encargos de gestión de venta de suelo viene fijado en el 2 por ciento del precio de licitación o, en su caso, del resultante de la enajenación.

Al igual que en los ejercicios precedentes, conforme a lo señalado en la **NOTA 4.h)**, se ha procedido a registrar en la rúbrica de «Ingresos por Prestación de Servicios» de la cuenta de Pérdidas y Ganancias la parte proporcional del beneficio estimado correspondiente al grado o porcentaje de realización de los encargos relativos a la enajenación de suelo que se encuentran en curso de producción.

Los administradores consideran que este criterio se ajusta estrictamente a lo establecido en las Normas de Registro y Valoración, concretamente el apartado 3 de la Norma 14ª del Plan General de Contabilidad, referida a los ingresos por prestación de servicios que establece que «*los ingresos por prestación de servicios se reconocerán cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad, considerando para ello el porcentaje de realización del servicio en la fecha de cierre del ejercicio.*»

En el caso particular de aquellos servicios prestados al Ayuntamiento de Segovia para los cuales no está prevista retribución alguna, el coste asociado a los mismos es calculado conforme al criterio expuesto anteriormente. El ajuste primario se registra en la cuenta de Pérdidas y Ganancias como un «Ingreso por prestación de servicios» (**NOTA 4.h)**, en tanto que el ajuste secundario, derivado de transacciones entre partes vinculadas, se registra en la rúbrica de «Reservas» (**NOTA 4.1)**.

A la fecha de cierre del ejercicio no se estima que existan indicios que aconsejen el reconocimiento actual de una pérdida por deterioro del valor de las existencias, al considerarse que su «Valor Recuperable» calculado en función de las tasaciones independientes emitidas por expertos externos el 16/02/2018 (cuyos resultados consideramos actualizados a la fecha de cierre del ejercicio) sobre valores razonables (sin estimar costes de venta de importe relevante), no es sustancialmente inferior a su valor contable, considerando en él el efecto positivo de las subvenciones pendientes de traspasar a resultados.

Respecto de las existencias de servicios, tras los test efectuados, al cierre del ejercicio actual se mantiene el deterioro que fue constituido en la cuenta de pérdidas y ganancias a la fecha de cierre del ejercicio 2017 para corregir su valor en libros.

#### **f) Clasificación entre corriente y no corriente**

En el balance de situación adjunto, los Activos y Pasivos se clasifican en corrientes y no corrientes en atención a su vinculación al ciclo normal de explotación que en el caso de las empresas de producción de bienes inmobiliarios suele superar el año natural. En particular, las existencias como Activos Corrientes, en tanto que los inmuebles que se destinan a la obtención de ingresos por

arrendamiento se incluyen en el epígrafe de «*Inversiones Inmobiliarias*» como Activos No Corrientes, al igual que los registrados en la rúbrica del «*Inmovilizado Material*».

**g) Impuestos**

**g.1) Impuesto sobre el valor añadido (IVA)**

La Sociedad realiza dos actividades diferenciadas, una derivada del alquiler de inmuebles (viviendas, garajes y locales) y otra derivada de la venta de los mismos (en la actualidad, garajes y locales).

Asimismo presta servicios al Ayuntamiento de Segovia en relación con distintos encargos de enajenación de suelo municipal, colaboración en tareas de redacción de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y de alquileres de inmuebles de titularidad municipal, por los que habitualmente recibe una determinada contraprestación con cargo a los presupuestos municipales.

En la medida en que dichas operaciones se enmarcan dentro de la consideración de EVISEGO como un órgano técnico-jurídico y especializado del Ayuntamiento, las aportaciones y transferencias de este a su financiación no constituyen contraprestación de operaciones sujetas al Impuesto, siendo su única finalidad la dotación de recursos suficientes para el desarrollo de las funciones encomendadas y, en consecuencia, también quedarían excluidas de la regla de la prorrata.

Al cierre del ejercicio y para aquellos gastos que no pueden ser diferenciados conforme al criterio señalado para los sectores diferenciados, el IVA soportado se ha deducido conforme a la regla de la prorrata, en atención al porcentaje que representan las operaciones sujetas y exentas en relación con el total de operaciones realizadas, sin incluir las subvenciones transferidas a resultados. Conforme a la regla anterior, la prorrata definitiva aplicada en el ejercicio de 2018 ha sido del 37% frente al 32% que se fijó provisionalmente (32% y 31%, respectivamente en 2017).

**g.2) 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 sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las bonificaciones y deducciones que fiscalmente sean admisibles, más los impuestos diferidos (variación de los activos y pasivos por impuesto diferido). El gasto o el ingreso por impuestos diferidos, se corresponde con el reconocimiento y la cancelación o reversión de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, proceden de las diferencias temporarias deducibles o imponibles (definidas respectivamente como aquellos importes que se prevén recuperables o pagaderos en un futuro y que derivan de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal), así como de las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales

no aplicadas. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos identificados como diferencias temporarias, sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que la Sociedad vaya a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos y no procedan del reconocimiento inicial (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta al resultado fiscal ni al resultado contable.

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

La sociedad entiende que las cuotas íntegras del Impuesto de Sociedades derivadas de la totalidad de las rentas obtenidas se encuentran bonificadas en un 99% al amparo de lo establecido en el artículo 34.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades en relación con el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con las competencias conferidas a los Ayuntamientos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su reglamento de desarrollo en relación con el objeto, composición, gestión y destino de los bienes que integran el Patrimonio Municipal del Suelo. (Artículos 123 y ss. de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 368 y ss. de su Reglamento de desarrollo). De este modo y en tanto en cuanto el destino del producto de la enajenación de plazas de garaje y locales debe destinarse con carácter prioritario a la construcción de viviendas con algún grado de protección, según dispone el artículo 125 de la Ley y 374 del Reglamento y que tanto las aportaciones al capital como los intereses, beneficios y plusvalías por la enajenación de activos obtenidos por entidades o sociedades en las que se aporten como capital público bienes del mismo patrimonio, entendemos que también dichas rentas deben ser objeto de bonificación.

Por otra parte, a los efectos de su periodificación e imputación a resultados, la cesión gratuita realizada por el Ayuntamiento de Segovia a favor de la sociedad del inmueble referido anteriormente se registra conforme a lo establecido en el apartado 1.3 de la norma 18ª de Registro y Valoración del PGC, referida a las Subvenciones, donaciones y legados recibidos tal y como se explicita en la **NOTA 4.k)** siguiente.

#### **h) Ingresos y gastos**

Los ingresos y gastos se registran en función del criterio de devengo contabilizándose como tales cuando ocurran, imputándose al ejercicio al que las cuentas anuales se refieren y que afecten al mismo, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro.

Como consecuencia de la actividad de la Sociedad, parte de los gastos del ejercicio (y/o de ejercicios anteriores), se encuentran activados como existencias (**NOTA 4.e)**) reconociéndose los resultados en el momento de la venta de las mismas y en el caso de los servicios prestados al Ayuntamiento de Segovia cuando resulte probable la percepción de los rendimientos económicos derivados de los encargos efectuados, según los criterios establecidos en la *Norma 14ª de Registro y Valoración del Plan General de Contabilidad*, relativa a los ingresos por ventas y prestación de servicios.

Tal y como se expone en la referida **NOTA 4.e)**, en el presente ejercicio se ha procedido en su caso a registrar en la rúbrica de «*Ingresos por Prestación de Servicios*» de la cuenta de Pérdidas y Ganancias la parte proporcional del beneficio estimado correspondiente al grado o porcentaje de realización de cada uno de tales encargos. Este importe asciende para el ejercicio a un importe de 0,00 euros (-206,91 euros en el ejercicio anterior).

Por otro lado, también se contabilizan como «*Ingresos por Prestación de Servicios*» de la cuenta de Pérdidas y Ganancias las facturas emitidas al Ayuntamiento de Segovia por otros encargos, como la gestión de alquileres de viviendas de titularidad municipal (con fecha 23 de diciembre de 2010, la Junta de Gobierno Local acordó encomendar a EVISEGO la gestión administrativa de 101 viviendas de titularidad municipal). El coste asociado a dicha gestión es de aproximadamente 49 mil euros, calculado en función de los gastos de estructura de EVISEGO tal y como se contemplaba en el Plan de Saneamiento 2015-2017 (**NOTA 1**). En 2018 y 2017, los presupuestos municipales han contemplado una partida presupuestaria para compensar a EVISEGO por dicha gestión, por un importe anual que asciende a 30 mil euros, lo que representa aproximadamente el 62 % de los gastos de estructura asociados a dicha gestión, que han sido facturados y registrados como ingresos por prestación de servicios remunerados en 2018 (y en 2017).

En el caso particular de la participación de EVISEGO, por cuenta del Ayuntamiento, en la gestión de distintos sectores de suelo urbano y urbanizable (Áreas A y B, Plaza de Toros, etc.) o en la prestación no remunerada de otros servicios, se ha procedido también a registrar en dicha rúbrica el ajuste primario derivado de la valoración de las corrientes de prestación de servicios no remuneradas al Ayuntamiento de Segovia, en la cuenta de Pérdidas y Ganancias, en tanto que el ajuste secundario, derivado de transacciones entre partes vinculadas, se registra en la rúbrica de «*Reservas*» (**NOTA 4.I**).

Respecto a la prestación de servicios derivada del arrendamiento de inmuebles propiedad de la compañía, se califica como «*Arrendamiento Operativo*» ya que ni se ha transferido la propiedad del bien arrendado ni, sustancialmente, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Esta misma calificación y por los mismos motivos es la mantenida para el local arrendado con opción a compra.

#### **i) Provisiones y contingencias**

El Consejo de Administración desconoce la existencia de ningún pasivo contingente frente a terceros, pero de existir, carecerían de significación cuantitativa para que debiera ser provisionado a la fecha de cierre del ejercicio.

#### **j) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Excepto por la aplicación en la medida de lo posible del Código Técnico de la Edificación en la terminación de la construcción del inmueble del Barrio de La Albuera, la Sociedad no ha

incurrido en otros gastos ni ha realizado otras inversiones en el activo, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente.

Tampoco tiene riesgos correspondientes a actuaciones medioambientales, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, dado el sector en el que concurre.

#### **k) Subvenciones, donaciones y legados**

Se recogen dentro de la rúbrica de «*Subvenciones, donaciones y legados recibidos*», en la subagrupación A-3 del Patrimonio Neto, las subvenciones y donaciones de capital no reintegrables que se reciban, para financiar la realización de inversiones, netas de su efecto impositivo, que se refleja separadamente dentro del pasivo no corriente («*Pasivos por impuesto diferido*»). Estas subvenciones y donaciones, se traspasan a resultados en la misma proporción que los inmovilizados financiados sean amortizados, en atención al principio de correlación de ingresos y gastos, dentro del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias «9. *Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras*». Todo ello conforme a la Norma 18ª.1 de Registro y Valoración del Plan General de Contabilidad y a lo dispuesto en la Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias.

Conforme a lo señalado en la **NOTA 2.c)** y la **NOTA 2.d)**, la entidad viene manteniendo el criterio de registrar la cesión gratuita del edificio que constituye su principal activo dentro de esta rúbrica. En particular, respecto al carácter de **no reintegrable**, los administradores entienden que, aun cuando la cesión gratuita ha estado sujeta a una cláusula resolutoria en el sentido expresado por los acuerdos municipales de 27 de agosto y 29 de octubre de 2010, hasta el 26/12/2018, ha sido de aplicación lo establecido en la disposición adicional única de la citada norma, no habiendo existido dudas razonables sobre el mantenimiento de las condiciones de dicha cesión hasta la citada fecha de 26/12/2018.

Respecto a su inclusión dentro del Patrimonio Neto, los administradores entienden que a dicha cesión le es aplicable lo establecido en la Norma Sexta, apartado 1.b.2), del anexo de la citada Orden, en tanto que la cesión efectuada responde a la realización de una determinada y concreta actividad de interés público.

De esta forma, el importe por el que razonablemente se valoró en 2007 la cesión gratuita del inmueble en construcción efectuada por el Ayuntamiento de Segovia (cesión valorada inicialmente en 3.340.008,35 €) se registró en la subagrupación A-3 «*Subvenciones, donaciones y legados*», neta del efecto impositivo que se incluye dentro del Pasivo No Corriente, como «Pasivos por Impuesto Diferido» (**NOTA 13**).

La imputación a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se realiza en función del destino previsto para los distintos inmuebles que componen el edificio en construcción cedido y finalizado por EVISEGO. Así, en el caso de los inmuebles que vienen registrándose en las rúbricas de «*Terrenos y Construcciones*» del Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias, en proporción a la dotación a la amortización efectuada en cada período. En el caso de los inmuebles registrados en la rúbrica de Existencias, su registro como ingresos se produce o producirá en el ejercicio en que se enajenan (**NOTA 13**).

La distribución del valor de la cesión entre el Activo Inmovilizado y Existencias se ha efectuado conforme al valor de coste individualizado estimado de cada uno de los inmuebles que componen dichas categorías de activos.

La NRV 18ª.1 del Plan General de Contabilidad establece que las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizarán inicialmente, con carácter general, como ingresos directamente imputables al patrimonio neto y se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado. En el caso particular de que tales subvenciones o donaciones se concedan para adquirir activos del inmovilizado intangible, material e inversiones inmobiliarias se imputarán como ingresos del ejercicio en proporción a la dotación a la amortización efectuada en ese período para los citados elementos o, en su caso, cuando se produzca su enajenación, corrección valorativa o baja en el balance. La cesión gratuita efectuada por el Ayuntamiento, en la parte correspondiente al valor de los activos registrados en el inmovilizado, quedan subsumidos en este supuesto y la imputación a la cuenta de resultados se realiza en proporción a los gastos asociados a dicha donación, esto es la dotación a la amortización.

Se atiende así al fondo económico de la operación de cesión, esto es al destino del edificio cedido, manifestado en la actividad principal de la sociedad que es su explotación en régimen de alquiler durante la vida útil del mismo. A este respecto, resulta irrelevante el hecho de que el valor asignado a los terrenos no sea objeto de depreciación, puesto que el contenido económico de la cesión no se refiere a un solar que haya de ser edificado sino a un conjunto formado por un edificio en construcción a cuyos efectos y para cuantificar el importe de la donación, su valor se descompone en la parte del suelo y de la construcción, sin olvidar que sobre dicha donación persiste la correspondiente cláusula resolutoria de las viviendas. En cualquier caso, el efecto económico de la posible anticipación de ingresos por traspasos de esta donación no reintegrable a resultados en cada ejercicio, más allá de la estricta aplicación del principio de correlación de ingresos y gastos, carecería de significación cuantitativa (inferior a 15 miles de euros anuales), habiendo sido en todo caso registrados al objeto de mostrar una imagen más fiel de los resultados anuales de la Sociedad, en atención a lo argumentado, no teniendo en ningún caso este criterio efecto alguno en el patrimonio neto tomado en su conjunto, ya que el efecto de esta corriente de ingresos acumulada desde su origen (aproximadamente 171 mil euros), se recoge dentro de los fondos propios, en los epígrafes de resultados del ejercicio y de ejercicios anteriores.

**4.k.1) Otra subvenciones, donaciones y legados recibidos:** de conformidad a la Norma de Registro y Valoración 18ª.1 del Plan General de Contabilidad, de aplicación a EVISEGO al tratarse de una empresa perteneciente al sector público, en el caso de que se reciban subvenciones, donaciones o legados de la entidad pública dominante para financiar la realización de actividades de interés público o general, la contabilización de dichas ayudas públicas se efectuará directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se perciban, en su caso, dentro de la rúbrica “5.b. Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio”, en particular cuando se concedan para asegurar una rentabilidad mínima o compensar los déficit de explotación. El resto de subvenciones recibidas que no tengan esta consideración, ni la de subvenciones, donaciones y legados de capital, se registran directamente en el Patrimonio Neto como aportaciones recibidas de socios, de conformidad a la Norma de Registro y Valoración 18ª.2 del Plan General de Contabilidad.

## **l) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas**

Todas las transacciones efectuadas con partes vinculadas, se realizan a precios y en condiciones de libre competencia, correspondiendo principalmente a gastos - pagos de carácter tributario, en las condiciones marcadas por la normativa aplicable, que se recogen en la **NOTA 14** de operaciones entre partes vinculadas. También se recogen en esta Nota las demás transacciones realizadas que representan flujos de ingresos – cobros, como los procedentes de la prestación de servicios por encomiendas municipales remuneradas, de conformidad a los encargos recibidos (**NOTA 4.e** y **NOTA 4.h**), así como otros, como los derivados de las subvenciones acordadas (**NOTA 4.k**), los desembolsos recibidos de las ampliaciones de capital que pudieran ser acordadas, o a otras aportaciones recibidas, encontrándose todas las operaciones adecuadamente documentadas y justificadas.

En relación con los criterios de contabilización de la valoración presunta de las prestaciones de servicios no remuneradas, tal y como se señala en las **NOTA 4.e**) y la **NOTA 4.h**), se han realizado los correspondientes ajustes, con arreglo a la interpretación dada por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas<sup>3</sup> (sobre la valoración y tratamiento contable de operaciones de préstamo a tipo de interés cero, formalizadas entre una sociedad y sus socios personas físicas o jurídicas), registrando como ajuste primario de la valoración los «*Ingresos por prestación de servicios*» en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, y como ajuste secundario, su contrapartida dentro de la rúbrica de «*Reservas voluntarias*» en del Balance (**NOTA 9.2**). Aun cuando no existe una corriente de cobros explícita por estos servicios, se reflejan también como operaciones entre partes vinculadas en la **NOTA 14**.

---

<sup>3</sup> Consulta número 6. BOICAC número 79 de septiembre de 2009.

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

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

**NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL**

En el ejercicio anterior, los movimientos correspondientes a esta partida fueron los siguientes:

Conceptos	Saldo al 01/01/2017	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2017	Elementos totalmente amortizados en uso
Mobiliario	16.679,62 €	- €	- €	- €	16.679,62 €	16.679,62 €
Equipos informáticos	9.156,95 €	624,48 €	2.624,73 €	- €	7.156,70 €	5.816,15 €
<b>Total coste</b>	<b>25.836,57 €</b>	<b>624,48 €</b>	<b>2.624,73 €</b>	<b>- €</b>	<b>23.836,32 €</b>	<b>22.495,77 €</b>
Amortización acumulada mobiliario	- 16.155,52 €	- 524,10 €	- €	- €	- 16.679,62 €	- 16.679,62 €
Amortización acumulada Eq. Inform.	- 8.558,73 €	- 205,47 €	- 2.624,73 €	- €	- 6.139,47 €	- 5.816,15 €
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>- 24.714,25 €</b>	<b>- 729,57 €</b>	<b>- 2.624,73 €</b>	<b>- €</b>	<b>- 22.819,09 €</b>	<b>-22.495,77 €</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>1.122,32 €</b>	<b>- 105,09 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.017,23 €</b>	<b>- €</b>

Los movimientos durante el ejercicio de cada partida del balance incluida en este epígrafe, se muestran a continuación:

Conceptos	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2018	Elementos totalmente amortizados en uso
Mobiliario	16.679,62 €	817,01 €	- €	- €	17.496,63 €	16.679,62 €
Equipos informáticos	7.156,70 €	1.095,19 €	- €	- €	8.251,89 €	6.532,22 €
<b>Total coste</b>	<b>23.836,32 €</b>	<b>1.912,20 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>25.748,52 €</b>	<b>23.211,84 €</b>
Amortización acumulada mobiliario	- 16.679,62 €	- 5,86 €	- €	- €	- 16.685,48 €	- 16.679,62 €
Amortización acumulada Eq. Inform.	- 6.139,47 €	- 335,14 €	- €	- €	- 6.474,61 €	- 6.532,22 €
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>- 22.819,09 €</b>	<b>- 341,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 23.160,09 €</b>	<b>-23.211,84 €</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>1.017,23 €</b>	<b>1.571,20 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>2.588,43 €</b>	<b>- €</b>

El Inmovilizado Material se ubica en las instalaciones de la Concejalía de Urbanismo que sirven de actual sede de la sociedad, encontrándose una parte del mobiliario depositada en la antigua sede de EVISEGO.

No se han adquirido elementos de inmovilizado material a empresas del grupo.

No ha habido resultados por retiros de elementos del inmovilizado material durante el ejercicio, ni en el ejercicio anterior.

## NOTA 6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

Los saldos que componen esta rúbrica, tanto en el ejercicio anterior, como en el actual, son respectivamente los siguientes:

Conceptos	Saldo al 01/01/2017	Adiciones	Retiros	Aumentos (Disminuciones)	Saldo al 31/12/2017	Elementos totalmente amortizados en uso
Aplicaciones Informáticas	800,28 �	- �	- �	- �	800,28 �	800,28 �
<b>Total coste</b>	<b>800,28 �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>800,28 �</b>	<b>800,28 �</b>
Amortización acumulada de aplicaciones informáticas	- 800,28 �				- 800,28 �	- 800,28 �
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>- 800,28 �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- 800,28 �</b>	<b>- 800,28 �</b>
<b>Inmovilizado Inmaterial</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>		<b>- �</b>	<b>- �</b>

Conceptos	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2018	Elementos totalmente amortizados en uso
Aplicaciones Inform�ticas	800,28 �	- �	- �	- �	800,28 �	800,28 �
<b>Total coste</b>	<b>800,28 �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>800,28 �</b>	<b>800,28 �</b>
Amortización acumulada de aplicaciones informáticas	- 800,28 �				- 800,28 �	- 800,28 �
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>- 800,28 �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- 800,28 �</b>	<b>- 800,28 �</b>
<b>Inmovilizado Inmaterial</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>	<b>- �</b>

Durante el ejercicio actual y anterior, no se han producido movimientos en esta rúbrica.

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

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

**NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

En el ejercicio anterior, los movimientos correspondientes a esta partida fueron los siguientes:

Conceptos	Saldo al 01/01/2017	Adiciones	(Retiros)	Trasposos	Saldo al 31/12/2017	Elementos totalmente amortizados en uso
<b>Construcciones</b>	7.344.716,37 €	870,00 €	1.295,00 €	- €	7.344.291,37 €	
<b>Viviendas</b>	5.922.766,38 €	870,00 €	1.295,00 €	- €	5.922.341,38 €	
Valor Suelo	1.248.876,10 €				1.248.876,10 €	
Valor Construcción	4.540.332,68 €				4.540.332,68 €	
Valor Mobiliario	133.557,60 €	870,00 €	1.295,00 €		133.132,60 €	
<b>Garajes</b>	724.030,74 €	- €	- €	- €	724.030,74 €	
Valor Suelo	155.920,36 €				155.920,36 €	
Valor Construcción	568.110,38 €				568.110,38 €	
<b>Locales</b>	697.919,25 €	- €	- €	- €	697.919,25 €	
Valor Suelo	143.473,02 €				143.473,02 €	
Valor Construcción	554.446,23 €				554.446,23 €	
<b>Total coste</b>	<b>7.344.716,37 €</b>	<b>870,00 €</b>	<b>1.295,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>7.344.291,37 €</b>	<b>- €</b>
Amortización acumulada en Viviendas	- 998.741,78 €	- 90.671,59 €			- 1.089.413,37 €	
Amortización acumulada en Mob. Viviendas	- 71.759,13 €	- 13.463,89 €	1.119,62 €		- 84.103,40 €	
Amortización acumulada en Garajes	- 129.012,20 €	- 11.353,98 €			- 140.366,18 €	
Amortización Acumulada en Locales	- 99.259,42 €	- 11.087,96 €			- 110.347,38 €	
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-1.298.772,53 €</b>	<b>- 126.577,42 €</b>	<b>1.119,62 €</b>	<b>- €</b>	<b>-1.424.230,33 €</b>	
Inmovilizado Inmobiliario	6.045.943,84 €	- 125.707,42 €	- 175,38 €	- €	5.920.061,04 €	- €

Los movimientos durante el ejercicio de cada partida del balance incluida en este epígrafe, se muestran a continuación:

Conceptos	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	(Retiros)	Trasposos	Saldo al 31/12/2018	Elementos totalmente amortizados en uso
<b>Construcciones</b>	7.344.291,37 €	1.670,00 €	1.700,00 €	- €	7.344.261,37 €	
<b>Viviendas</b>	5.922.341,38 €	1.670,00 €	1.700,00 €	- €	5.922.311,38 €	
Valor Suelo	1.248.876,10 €				1.248.876,10 €	
Valor Construcción	4.540.332,68 €				4.540.332,68 €	
Valor Mobiliario	133.132,60 €	1.670,00 €	1.700,00 €		133.102,60 €	
<b>Garajes</b>	724.030,74 €	- €	- €	- €	724.030,74 €	
Valor Suelo	155.920,36 €				155.920,36 €	
Valor Construcción	568.110,38 €				568.110,38 €	
<b>Locales</b>	697.919,25 €	- €	- €	- €	697.919,25 €	
Valor Suelo	143.473,02 €				143.473,02 €	
Valor Construcción	554.446,23 €				554.446,23 €	
<b>Total coste</b>	<b>7.344.291,37 €</b>	<b>1.670,00 €</b>	<b>1.700,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>7.344.261,37 €</b>	<b>- €</b>
Amortización acumulada en Viviendas	- 1.089.413,37 €	- 90.671,59 €			- 1.180.084,96 €	
Amortización acumulada en Mob. Viviendas	- 84.103,40 €	- 11.263,68 €	1.414,49 €		- 93.952,59 €	
Amortización acumulada en Garajes	- 140.366,18 €	- 11.353,98 €			- 151.720,16 €	
Amortización Acumulada en Locales	- 110.347,38 €	- 11.087,96 €			- 121.435,34 €	
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>-1.424.230,33 €</b>	<b>- 124.377,21 €</b>	<b>1.414,49 €</b>	<b>- €</b>	<b>-1.547.193,05 €</b>	
Inmovilizado Inmobiliario	5.920.061,04 €	- 122.707,21 €	285,51 €	- €	5.797.068,32 €	- €

Los inmuebles destinados a viviendas que componen este activo se encontraban afectados hasta el 26 de diciembre de 2018 por la cláusula de reversión derivada de la cesión gratuita efectuada por el Ayuntamiento de Segovia en los términos señalados en **NOTA 2.d)**, siendo pues ya libremente disponibles por la Sociedad a la fecha de cierre del ejercicio actual.

Sobre las viviendas y locales que componen este inmovilizado se ha constituido una hipoteca en garantía del préstamo a que se hace mención en la **NOTA 9**.

Los retiros del año, se deben a la baja de elementos deteriorados, que han supuesto una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias de 285,51 euros, de forma independiente al ingreso también reconocido por traspaso a resultados de la cesión gratuita pendiente correspondiente a estos bienes, que se encontraba en la rúbrica de "*Subvenciones, donaciones y legados*" del patrimonio neto, según se indica en la **NOTA 13**. Los retiros del año anterior, se debieron a la baja de elementos deteriorados, que supusieron una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias de 175,38 euros, de forma independiente al ingreso también reconocido por traspaso a resultados de la cesión gratuita pendiente correspondiente a estos bienes, que se encontraba en la rúbrica de "*Subvenciones, donaciones y legados*" del patrimonio neto, según se indica en la **NOTA 13**.

#### **NOTA 8. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Según se indica en la **NOTA 7**, la Sociedad dispone de Inversiones Inmobiliarias (56 viviendas, 33 plazas de garaje y dos locales comerciales), que explota en régimen de alquiler. Los contratos relativos al alquiler de viviendas tienen una duración inicial de entre 3 y 5 años, con prórroga voluntaria por un período máximo de entre uno y tres años más, los garajes de un año prorrogable y el local comercial alquilado con opción a compra de 5 años prorrogable por períodos anuales durante cinco años más. La opción de compra podría haber sido ejercitada por el arrendatario durante los primeros cuatro años de vigencia del contrato, es decir hasta febrero de 2015. Respecto de los contratos de alquiler de viviendas suscritos en 2008, cuyo plazo de prórroga forzosa finalizó en 2013, han sido prorrogados por tres años más según las condiciones contractuales fijadas en su día.

Tanto la fianza obligatoria (por el equivalente a un mes de renta) como la percibida en función de las condiciones fijadas en los respectivos contratos de arrendamiento de locales y viviendas se encuentran registradas en el Pasivo No Corriente del balance, dentro del epígrafe «5. Otros pasivos financieros». Las fianzas correspondientes a los contratos de arrendamiento de viviendas para los que al cierre del ejercicio hubiese comunicado el desistimiento del mismo, se encuentran, en su caso, registradas dentro del epígrafe «5. *Otros pasivos financieros*» del Pasivo Corriente. También se registran en esta rúbrica las fianzas correspondientes a los alquileres de plazas de garaje. Al cierre del ejercicio el importe de las fianzas registradas en el Pasivo No Corriente asciende a 22.391,92 euros (**NOTA 9.1**), correspondiendo 15.117,28 euros a viviendas y 7.208,52 euros a locales comerciales, en tanto que las fianzas registradas en el Pasivo Corriente ascendían a 266,93 euros. En 2017 dichos importes ascendían respectivamente a 22.099,08 euros, 14.890,56 euros de viviendas y 7.208,52 euros a locales comerciales, en tanto que las fianzas registradas en el Pasivo Corriente ascendían a 265,53 euros.

Alternativamente a la fianza de carácter contractual, en el caso de un contrato de arrendamiento de viviendas, esta fianza fue sustituida por un aval bancario por el mismo importe y

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE SEGOVIA, S.A.U.

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

con vigencia para los cinco años de duración prevista de los contratos. Durante 2017 se canceló este contrato de alquiler.

En el caso de las viviendas cuya adjudicación se realiza por mediación de los servicios sociales municipales, suscritos con anterioridad a agosto de 2012, se estimó no necesaria la prestación económica de tales fianzas por garantizar el propio Ayuntamiento el cumplimiento de las condiciones contractuales. Para los nuevos contratos suscritos con arreglo al procedimiento aprobado por el Consejo de Administración en su reunión del 18 de marzo de 2015, la fianza exigida es la correspondiente a un mes de renta, según lo establecido por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En aplicación de lo establecido en el párrafo 2 del artículo 2º de la Ley 2/1999 de Castilla y León, de 19 de febrero, reguladora del Depósito del Importe de Fianzas de Contratos de Arrendamiento y de Suministro y Servicios que Afecten a Fincas Urbanas, la sociedad estima que está exenta de la obligación de depósito de las fianzas regulado en dicho artículo.

A fecha del cierre del ejercicio, se encontraban alquiladas 56 de las 56 viviendas que componen la promoción, y 9 plazas de garaje de las 33 previstas a esta finalidad, frente a las 52 y 8, respectivamente, del ejercicio precedente. En la NOTA 4.c.1), se resumen las características principales de las condiciones de acceso a dichas viviendas.

A fecha de cierre del ejercicio no existen garantías de cobros mínimos futuros por arrendamientos no cancelables. No obstante, para los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas cuyo plazo de duración se establece en un año, prorrogable a voluntad del arrendatario hasta tres años, se establece un plazo mínimo de duración del contrato de un año.

## NOTA 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 9.1 Información sobre la relevancia de los instrumentos financieros en la situación financiera y los resultados de la empresa.

*9.1.1 Información relacionada con el balance.* El valor en libros de cada una de las categorías de activos y pasivos financieros es la siguiente:

*a. Activos Financieros.*

Clases	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo		Total	
	Créditos, de rivados y otros		Créditos, de rivados y otros			
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Préstamos y partidas a cobrar y Tesorería	227,98	227,98	56.293,39	146.076,13	56.521,37	146.304,11
<b>Total</b>	<b>227,98</b>	<b>227,98</b>	<b>56.293,39</b>	<b>146.076,13</b>	<b>56.521,37</b>	<b>146.304,11</b>

Dentro de los Créditos, derivados y otros a corto plazo, se incluyen créditos con partes vinculadas por 30.000,00 euros (0,00 euros al cierre del ejercicio anterior).

El movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente (comparativamente con el ejercicio anterior):

	Clases de activos financieros					
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros (*)		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2016	0,00	0,00	0,00	-27.298,31	0,00	-27.298,31
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	0,00	0,00	-36.858,89	0,00	-36.858,89
(-) Reversión del deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones (cancelación incobrables)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2017	0,00	0,00	0,00	-64.157,20	0,00	-64.157,20
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Reversión del deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones (cancelación incobrables)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2018	0,00	0,00	0,00	-64.157,20	0,00	-64.157,20

(\*) Corresponde al deterioro originado por el riesgo de crédito en los "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar".

#### b. Pasivos Financieros.

Categorías	Clases		Instrumentos Financieros a Largo Plazo				Instrumentos Financieros a Corto Plazo				Total	
			Deudas con entidades de Crédito		Derivados y otros		Deudas con entidades de Crédito		Derivados y otros			
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Debitos y partidas a pagar	2.902.002,24	3.182.174,24	22.391,92	22.099,08	285.593,77	336.550,73	1.566,93	97.675,91	3.211.554,86	3.638.499,96		
<b>Total</b>	<b>2.902.002,24</b>	<b>3.182.174,24</b>	<b>22.391,92</b>	<b>22.099,08</b>	<b>285.593,77</b>	<b>336.550,73</b>	<b>1.566,93</b>	<b>97.675,91</b>	<b>3.211.554,86</b>	<b>3.638.499,96</b>		

Dentro de los pasivos financieros en balance, se incluyen deudas con partes vinculadas por 0,00 euros (4.535,12 euros en el cierre del ejercicio anterior). Tampoco se incluyen deudas fiscales.

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

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

*c. Vencimientos de instrumentos financieros.*

Los importes de los activos y pasivos financieros que vencen en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio son como sigue:

*Ejercicio 2017*

Vencimientos	Saldos deudores / <Acreedores>							Total
	A corto plazo	2019	2020	2021	2022	2023	2024 y siguientes	
<b>Partida del balance</b>								
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	14.400,69							14.400,69
Otros Activos Financieros							227,98	227,98
Créditos terceros	0,00							0,00
Tesorería	131.675,44							131.675,44
<b>Total deudor</b>	<b>146.076,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>227,98</b>	<b>146.304,11</b>
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	-5.454,32							-5.454,32
Deudas con entidades de crédito	-336.550,73	-285.742,72	-289.395,75	-293.095,47	-296.842,49	-300.637,42	-1.716.460,38	-3.518.724,97
Otros pasivos financieros	-92.221,59	-19.599,08	-2.700,00					-114.520,67
<b>&lt;Total acreedor&gt;</b>	<b>-434.226,64</b>	<b>-305.341,80</b>	<b>-292.095,75</b>	<b>-293.095,47</b>			<b>-1.716.460,38</b>	<b>-3.638.699,96</b>
<b>Superávit &lt;Deficit&gt; de capital financiero corriente</b>	<b>-288.150,51</b>							

*Ejercicio 2018*

Vencimientos	Saldos deudores / <Acreedores>							Total
	A corto plazo	2020	2021	2022	2023	2024	2025 y siguientes	
<b>Partida del balance</b>								
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	47.623,06							47.623,06
Otros Activos Financieros							1.017,23	1.017,23
Créditos terceros								0,00
Tesorería	8.670,33							8.670,33
<b>Total deudor</b>	<b>56.293,39</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>			<b>1.017,23</b>	<b>57.310,62</b>
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	-1.300,00							-1.300,00
Deudas con entidades de crédito	-285.593,77	-284.875,46	-289.015,66	-293.216,02	-297.477,43	-301.800,77	-1.435.616,90	-3.187.596,01
Otros pasivos financieros	-266,93	-22.391,92	0,00					-22.658,85
<b>&lt;Total acreedor&gt;</b>	<b>-287.160,70</b>	<b>-307.267,38</b>	<b>-289.015,66</b>	<b>-293.216,02</b>			<b>-1.435.616,90</b>	<b>-3.211.554,86</b>
<b>Superávit &lt;Deficit&gt; de capital financiero corriente</b>	<b>-230.867,31</b>							

*d. Otra información*

No ha habido reclasificaciones de instrumentos (activos ni pasivos) financieros durante el ejercicio.

Al margen de lo señalado en el párrafo siguiente, el saldo vivo de la deuda hipotecaria, suscrita con el BBVA, al cierre del ejercicio, ascendía a 3.216,36 miles de euros (frente a los 3.545,12 miles de euros del ejercicio pasado) según su valor nominal. La diferencia con respecto a su valor razonable, por un importe de 3.187,60 miles de euros (3.518,72 miles de euros en el ejercicio anterior), que incluye las cuotas impagadas e intereses devengados al cierre del ejercicio anterior por importe de 54,41 miles de euros (0,00 miles de euros al cierre del ejercicio actual), se

corresponde con los costes de transacción cuya imputación a resultados, por aplicación de la tasa de interés efectiva, se realizará a lo largo de los 20 años de duración prevista del préstamo que se inició en 2009.

Las deudas con entidades de crédito se corresponden exclusivamente con el préstamo con garantía hipotecaria y aval del Ayuntamiento de Segovia, suscrito por la compañía en julio de 2009 y destinado a cancelar los préstamos a corto plazo del ejercicio precedente. La garantía hipotecaria está constituida sobre las viviendas y locales del edificio que constituyen el principal activo de la sociedad con un valor de tasación en 2009 de 13 millones de euros. El tipo de interés pactado representa un diferencial de 160 puntos básicos sobre el Euribor a tres meses. A 31 de diciembre, dicho tipo de interés era del 1,282%, en tanto que al cierre del ejercicio precedente dicho tipo de interés fue del 1,279%.

A la fecha de cierre del ejercicio anterior, la Sociedad se había demorado en el pago de algunas cuotas de amortización e intereses. Durante el ejercicio de 2018 no se ha demorado el pago de ninguna cuota de amortización e intereses, regularizando los retrasos del ejercicio anterior, estando al corriente de pago de todas las cuotas devengadas de este préstamo.

El único activo financiero, aceptado en garantía es el efectivo percibido de los arrendatarios de los inmuebles alquilados, en concepto de fianzas (NOTA 8).

En opinión del Consejo de Administración no existe, con carácter significativo, exposición al riesgo procedente de instrumentos financieros.

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

Las correcciones valorativas por deterioro corresponden a los saldos de “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar” (ver NOTA 9.1.1.a), siendo su impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias como sigue:

<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Corrección del valor por deterioro (gasto del año).....	0,00	-36.858,89
Pérdidas del valor por deterioro (gasto del año).....	0,00	-1,79
Aplicación corrección valor por deterioro (ingreso del año).....	0,00	0,00
Corrección valorativa neta del año.....	<u>0,00</u>	<u>-36.860,68</u>

Dentro del deterioro constituido en el año 2017, se incluye la parte que corresponde a las existencias de servicios por encargos municipales por un importe de 35.021,39 euros (ver NOTA 10).

Los gastos financieros implícitos calculados por aplicación del método del tipo de interés efectivo, derivado del crédito hipotecario referido anteriormente e imputado a la cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio, han ascendido a 5.372,25 euros, en tanto que los correspondientes al ejercicio anterior ascendieron a 5.767,47 euros.

Los gastos financieros explícitos del crédito hipotecario (calculados a su tipo de interés efectivo), registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias, ascienden a 44,62 miles de euros (47,47 miles de euros en el ejercicio anterior).

## **9.2 Fondos propios**

Al inicio del ejercicio anterior el Capital Social estaba fijado en 1.169.584,92 euros, representado por 1.946 títulos nominativos de 601,02 euros de valor nominal cada uno de ellos, íntegramente suscrito y desembolsado. Con motivo de la ampliación de capital acordada por el pleno del Ayuntamiento de Segovia de fecha 28 de abril de 2017, en su calidad de socio único, se han emitido y puesto en circulación 83 nuevas acciones nominativas con el mismo valor nominal unitario, por un importe total de 49.884,66 euros. Dicha ampliación fue protocolizada en el correspondiente instrumento público, habiendo causado inscripción en el Registro Mercantil con fecha 19 de julio de 2017. Así mismo, con motivo de una segunda ampliación de capital acordada por el pleno del Ayuntamiento de Segovia de fecha 28 de julio de 2017, en su calidad de socio único, se han emitido y puesto en circulación 207 nuevas acciones nominativas con el mismo valor nominal unitario, por un importe total de 124.411,14 euros. Esta otra ampliación fue protocolizada en el correspondiente instrumento público, habiendo causado inscripción en el Registro Mercantil con fecha 13 de noviembre de 2017. Por todo ello, el saldo final en esta rúbrica a la fecha de cierre del ejercicio, asciende a 1.343.880,72 euros, representado por 2.236 títulos nominativos de 601,02 euros de valor nominal cada uno de ellos, íntegramente suscrito y desembolsado y todos ellos con iguales derechos y privilegios.

Por otro lado, con fecha 27 de octubre de 2017, el Ayuntamiento de Segovia acordó una tercera ampliación de capital acordada por el pleno del mismo, en su calidad de socio único, por la que se emitieron y pusieron en circulación 153 nuevas acciones nominativas con el mismo valor nominal unitario de 601,02 euros, por un importe total de 91.956,06 euros. Dicha ampliación ha sido protocolizada en el correspondiente instrumento público con fecha de 9 de marzo de 2018, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil el 7/06/2018, ya con posterioridad a la fecha de formulación de las cuentas anuales del ejercicio anterior, de ahí que este importe se reflejara en el balance al cierre del ejercicio 2017 dentro el pasivo corriente, fuera del apartado de Fondos propios, dentro de la rúbrica “III. Deudas a corto plazo, 5. Otros pasivos financieros”. Este ejercicio 2018 se ha reclasificado este pasivo a los Fondos propios, con motivo de la inscripción registral satisfactoria.

Finalmente, con motivo de la ampliación de capital acordada por el pleno del Ayuntamiento de Segovia de fecha 25 de mayo de 2018, en su calidad de socio único, se han emitido y puesto en circulación 449 nuevas acciones nominativas con el mismo valor nominal unitario, por un importe total de 269.857,98 euros. Dicha ampliación fue protocolizada en el correspondiente instrumento público, habiendo causado inscripción en el Registro Mercantil con fecha 2 de enero de 2019, clasificándose pues dentro de los Fondos Propios a la fecha de cierre del ejercicio actual. Por todo ello, el saldo final en esta rúbrica a la fecha de cierre del ejercicio, asciende a 1.705.694,76 euros, representado por 2.838 títulos nominativos de 601,02 euros de valor nominal cada uno de ellos, íntegramente suscrito y desembolsado y todos ellos con iguales derechos y privilegios.

Los movimientos habidos durante el ejercicio y el ejercicio anterior en las cuentas de reservas y de resultados que se incluyen en este epígrafe del balance, se resumen a continuación:

Concepto	Saldos <deudores> / acreedores		
	Otras reservas	Pérdidas de ejercc. anteriores	Resultado de cada año
<b>Saldo 31/12/2016</b>	<b>-239.374,46</b>	<b>-676.294,58</b>	<b>-10.125,72</b>
Ajustes del año	-12.723,76	0,00	0,00
Distrib. resultado ejerc. anter.	0,00	-10.125,72	10.125,72
Beneficio/<pérdida> ejercc.	---	---	-137.651,52
<b>Saldo 31/12/2017</b>	<b>-252.098,22</b>	<b>-686.420,30</b>	<b>-137.651,52</b>
Ajustes del año	-12.723,76	0,00	0,00
Distrib. resultado ejerc. anter.	0,00	-137.651,52	137.651,52
Beneficio/<pérdida> ejercc.	---	---	-62.432,05
<b>Saldo 31/12/2018</b>	<b>-264.821,98</b>	<b>-824.071,82</b>	<b>-62.432,05</b>

Los ajustes secundarios realizados derivados de la valoración de las prestaciones de servicios no remuneradas al Ayuntamiento de Segovia a que se hace mención en la **NOTA 4.I)**, por el coste de tales servicios, se registran como un menor valor del Patrimonio Neto en la rúbrica de «Otras reservas», ascendiendo los mismos en el ejercicio actual a 12.723,76 euros (frente a los 12.723,76 euros del ejercicio pasado). El importe acumulado de «Otras reservas», al cierre del ejercicio, que procede de estos ajustes secundarios, asciende a 181.457,23 euros, siendo el importe acumulado al cierre del ejercicio anterior de 168.733,47 euros.

A pesar de las pérdidas acumuladas y del saldo deudor de estas «Otras reservas», el importe de los «Fondos Propios» en el balance al cierre del ejercicio y del ejercicio anterior, es de signo positivo.

## **NOTA 10. EXISTENCIAS**

En 2017, los movimientos correspondientes a esta partida fueron los siguientes:

Conceptos	Saldo al 01/01/2017	Adiciones	Retiros	Aumentos / (Disminuciones)	Saldo al 31/12/2017	Variación de Existencias
<b>Prestación de Servicios</b>	<b>108.536,06</b>	<b>-106.149,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.386,30</b>	<b>681,80</b>
Enajenación Suelo y similares encargos	108.536,06	681,80	0,00	0,00	109.217,86	681,80
Otras Asistencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deterioros	0,00	-106.831,56	0,00	0,00	-106.831,56	0,00
<b>Promociones Terminadas</b>	<b>342.958,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>342.958,05</b>	<b>0,00</b>
Garajes	342.958,05	0,00	0,00	0,00	342.958,05	0,00
Valor Suelo	70.872,07	0,00	0,00	0,00	70.872,07	0,00
Valor Construcción	272.085,98	0,00	0,00	0,00	272.085,98	0,00
<b>Total coste</b>	<b>451.494,11</b>	<b>-106.149,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>345.344,35</b>	<b>681,80</b>

EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y VIVIENDA DE SEGOVIA, S.A.U.

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

Los movimientos durante el ejercicio de cada partida del balance incluida en este epígrafe, se muestran a continuación:

Conceptos	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Retiros	Aumentos / (Disminuciones)	Saldo al 31/12/2018	Variación de Existencias
<b>Prestación de Servicios</b>	<b>2.386,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.386,30</b>	<b>0,00</b>
Enajenación Suelo y similares encargos	109.217,86	0,00	0,00	0,00	109.217,86	0,00
Otras Asistencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deterioros	-106.831,56	0,00	0,00	0,00	-106.831,56	0,00
<b>Promociones Terminadas</b>	<b>342.958,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>342.958,05</b>	<b>0,00</b>
Garajes	342.958,05	0,00	0,00	0,00	342.958,05	0,00
Valor Suelo	70.872,07	0,00	0,00	0,00	70.872,07	0,00
Valor Construcción	272.085,98	0,00	0,00	0,00	272.085,98	0,00
<b>Total coste</b>	<b>345.344,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>345.344,35</b>	<b>0,00</b>

Como consecuencia del acuerdo municipal a que se hace referencia en la **NOTA 2.d)** los inmuebles (garajes) registrados en esta rúbrica no están afectados por ningún derecho de reversión derivado de la cesión gratuita efectuada por el Ayuntamiento de Segovia, siendo estos activos libremente disponibles por la Sociedad.

En el presente ejercicio, no se han incorporado costes de los encargos de gestión por horas imputadas, ni otros costes directa e indirectamente imputables, al no haber habido aumentos de proyectos en curso, ni terminación de trabajos en curso. En el ejercicio anterior se procedió a incorporar como mayor coste de los encargos de gestión el derivado del número de horas invertido en la realización de los mismos, así como otros costes directa e indirectamente imputables, no habiendo habido retiros de los costes imputados, al no haberse cerrado ningún proyecto.

Las “Adiciones” de Deterioros del año anterior, se deben a la consideración de las pérdidas reversibles en la cuenta de pérdidas y ganancias de existencias de servicios por encargos municipales, considerando los costes imputados hasta la fecha de cierre del ejercicio 2017, que ascendían a 106.831,56 euros (incluyéndose en la partida «4. Aprovisionamientos, d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos»). Por otro lado, también fue deteriorado el saldo a cobrar asociado por el margen de beneficio existente en función del grado de avance, por un importe de 35.021,39 euros (ver **NOTA 9.1.2**), lo que totalizó una pérdida reversible en el año 2017 que ascendió a un importe global de 141.852,95 euros (ver **NOTA 11**) y que es la causa fundamental de la pérdida final del ejercicio 2017 (ver **NOTA 3**).

Este encargo municipal deteriorado en 2017, fue encomendado por el Ayuntamiento de Segovia mediante acuerdo del pleno de 31 de julio de 2009, por el que se encargó a EVISEGO la enajenación de la parcela RM1 y el aprovechamiento residencial en el Sector NC-G-02-S (Baterías), lo que supondría unos honorarios para la Sociedad, según se puso de manifiesto en el Plan de Saneamiento 2015-2017 (**NOTA 1**), tomando en consideración el acuerdo de reajuste del importe de los honorarios que debe percibir EVISEGO por la enajenación de tales suelos, que ascenderían a un total de 158,20 miles de euros (el 2% del producto de la enajenación), a satisfacer por la empresa adjudicataria del proceso de licitación que fue realizado en su momento. Este trabajo se encuentra sustancialmente terminado por la Sociedad desde ejercicios anteriores (con un grado de ejecución del 94,57%), pero no ha sido podido facturar aún al citado adjudicatario por determinados problemas administrativos habidos, ajenos a la Sociedad, por encontrarse pendiente

de la aprobación definitiva del Ayuntamiento el Proyecto de Actuación y Urbanización del Sector NC-G-02-S, que la Junta de Gobierno Local aprobó con fecha 4 de diciembre de 2014. Tras las infructuosas gestiones realizadas para intentar que el Ayuntamiento asumiera los compromisos del mencionado licitador, dado el tiempo transcurrido ya y los gastos incurridos por la sociedad, durante 2017 se constituyó el deterioro oportuno sobre las existencias de servicios acumuladas, ya citado.

#### **NOTA 11. SITUACIÓN FISCAL**

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción legal.

La sociedad tiene abiertos a inspección todos los impuestos a los que está sujeta desde el año 2015, excepto el Impuesto de Sociedades que también comprende el ejercicio de 2014. De acuerdo a las diferentes interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían existir contingencias de muy difícil cuantificación, no obstante en opinión del Consejo de Administración, carecerían de significación relevante.

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

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades, es la siguiente:

*Ejercicio 2017:*

Conciliación	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		Reservas		Total
	A	D	A	D	A	D	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio.....	0,00	-137.651,52	0,00	-69.816,20	0,00	-12.723,76	-220.191,48
Impuesto sobre sociedades.....	0,00	-354,63	0,00	-174,98	0,00	0,00	-529,61
Diferencias permanentes:							
Ajustes secundarios NOTA 9.2.....	0,00	0,00	0,00	0,00	12.723,76	0,00	12.723,76
	0,00	0,00	0,00	0,00	12.723,76	0,00	12.723,76
Diferencias temporarias:							
a) Con origen en el ejercicio:							
a.1) Adiciones.....	141.852,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.852,95
	141.852,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	141.852,95
b) Con origen en ejercicios anteriores:							
b.2) Aplicaciones.....	0,00	0,00	69.991,18	0,00	0,00	0,00	69.991,18
	0,00	0,00	69.991,18	0,00	0,00	0,00	69.991,18
	141.852,95	0,00	69.991,18	0,00	0,00	0,00	211.844,13
<b>Base imponible previa.....</b>	<b>141.852,95</b>	<b>-138.006,15</b>	<b>69.991,18</b>	<b>-69.991,18</b>	<b>12.723,76</b>	<b>-12.723,76</b>	<b>3.846,80</b>
Compens.bases imponib.negat.de ejer.anteriores..				-3.846,80			-3.846,80
<b>Base imponible (resultado Fiscal).....</b>				<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Cuota íntegra previa.....</b>				<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Menos bonificaciones.....</b>				<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Cuota íntegra.....</b>				<b>0,00</b>			<b>0,00</b>

A: Aumento

D: Disminución.

*Ejercicio 2018:*

Conciliación	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		Reservas		Total
	A	D	A	D	A	D	
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio.....	0,00	-62.432,05	0,00	-69.816,20	0,00	-12.723,76	-144.972,01
Impuesto sobre sociedades.....	0,00	0,00	0,00	-174,98	0,00	0,00	-174,98
Diferencias permanentes:							
Ajustes secundarios NOTA 9.2.....	0,00	0,00	0,00	0,00	12.723,76	0,00	12.723,76
	0,00	0,00	0,00	0,00	12.723,76	0,00	12.723,76
Diferencias temporarias:							
a) Con origen en el ejercicio:							
a.1) Adiciones.....	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Con origen en ejercicios anteriores:							
b.2) Aplicaciones.....	0,00	0,00	69.991,18	0,00	0,00	0,00	69.991,18
	0,00	0,00	69.991,18	0,00	0,00	0,00	69.991,18
	0,00	0,00	69.991,18	0,00	0,00	0,00	69.991,18
<b>Base imponible previa.....</b>	<b>0,00</b>	<b>-62.432,05</b>	<b>69.991,18</b>	<b>-69.991,18</b>	<b>12.723,76</b>	<b>-12.723,76</b>	<b>-62.432,05</b>
Compens.bases imponib.negat.de ejer.anteriores..				0,00			0,00
<b>Base imponible (resultado Fiscal).....</b>				<b>-62.432,05</b>			<b>-62.432,05</b>
<b>Cuota íntegra previa.....</b>				<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Menos bonificaciones.....</b>				<b>0,00</b>			<b>0,00</b>
<b>Cuota íntegra.....</b>				<b>0,00</b>			<b>0,00</b>

A: Aumento

D: Disminución.

Las bases imponibles negativas acumuladas en el impuesto sobre sociedades, que se encuentran pendientes de compensación a la fecha de cierre del ejercicio y del ejercicio anterior,

no han sido activadas por prudencia valorativa, por no disponer de la información suficiente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, para conocer con un grado de probabilidad razonable la estimación requerida para ello, sobre la generación de bases imponibles positivas de importe equivalente durante un período razonablemente corto de tiempo. El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensar a la fecha de cierre del ejercicio y del ejercicio anterior, que no tienen fecha de caducidad, se muestra a continuación:

	Importe a origen	Base imponible compensada en ejercicios anteriores (*)	Importe pendiente al cierre del ejercicio anterior	Base imponible compensada en el ejercicio	Importe pendiente al cierre del ejercicio	Año límite de compensación
Del ejercicio 2007	-419.559,02	60.578,23	-358.980,79	0,00	-358.980,79	---
Del ejercicio 2009	-31.492,85		-31.492,85		-31.492,85	---
Del ejercicio 2011	-63.213,13		-63.213,13		-63.213,13	---
Del ejercicio 2012	-117.453,03		-117.453,03		-117.453,03	---
Del ejercicio 2013	-26.953,84		-26.953,84		-26.953,84	---
Del ejercicio 2014	-91.073,49		-91.073,49		-91.073,49	---
Del ejercicio 2015	41.607,17	-41.607,17	0,00	0,00	0,00	---
Del ejercicio 2016	-10.125,72		-10.125,72		-10.125,72	---
Del ejercicio 2017	3.846,80	-3.846,80	0,00	0,00	0,00	---
<b>TOTAL a 31/12/2017</b>			<b>-699.292,85</b>		<b>-699.292,85</b>	
Del ejercicio 2018	-62.432,05		0,00	0,00	-62.432,05	
<b>TOTAL a 31/12/2018</b>			<b>-699.292,85</b>	<b>0,00</b>	<b>-761.724,90</b>	

(\*) Corresponde a la bases imponibles positivas obtenidas en los ejercicios 2010, 2015 y 2017.

Los activos y pasivos registrados a la fecha de cierre por diferencias temporarias imponibles y deducibles, son como sigue:

### Ejercicio 2017

Concepto	Base a Origen	Cuota diferida (deudora / <acreedora>)					Saldo 31/12/2017
		Cuota a Origen	Saldo 01/01/2017	Ajustes	Adiciones	Retiros	
<b>Activos por diferencias temp. deducibles:</b>			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Con origen en las existencias de servicios en curso por encargos municipales (parte correspondiente a la rúbrica de Deudores, ver Nota 10)	35.021,39	87,55	0,00	0,00	87,55	0,00	87,55
Con origen en las existencias de servicios en curso por encargos municipales (parte correspondiente a la rúbrica de Existencias, ver Nota 10)	106.831,56	267,08	0,00	0,00	267,08	0,00	267,08
	<b>141.852,95</b>	<b>354,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>354,63</b>	<b>0,00</b>	<b>354,63</b>
<b>Impuestos diferidos (activos).....</b>					<b>354,63</b>		
<b>Pasivos por diferencias temp. Imponibles:</b>							
Con origen en la cesión imputada a Inversiones Inmobiliarias (Ver Nota 13)	2.951.144,00	-8.853,43	-5.615,54	0,00	0,00	153,35	-5.462,19
Con origen en la cesión imputada Existencias (Ver Nota 13)	388.864,35	-1.166,59	-337,16	0,00	0,00	0,00	-337,16
Con origen en la Subvención para la ejecución de obras en Inversiones Inmobiliarias (Ver Nota 13)	191.760,80	-479,40	-455,23	0,00	0,00	21,63	-433,60
	<b>3.531.769,15</b>	<b>-10.499,43</b>	<b>-6.407,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>174,98</b>	<b>-6.232,95</b>
<b>Impuestos diferidos (pasivos).....</b>					<b>174,98</b>		
<b>Impuestos diferidos (variación neta).....</b>					<b>529,61</b>		

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

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

*Ejercicio 2018*

Concepto	Base a Origen	Cuota diferida (deudora / <acreedora>)					Saldo 31/12/2018
		Cuota a Origen	Saldo 01/01/2018	Ajustes	Adiciones	Retiros	
<b>Activos por diferencias temp. deducibles:</b>							
Con origen en las existencias de servicios en curso por encargos municipales (parte correspondiente a la rúbrica de Deudores, ver Nota 10)	35.021,39	87,55	87,55	0,00	0,00	0,00	87,55
Con origen en las existencias de servicios en curso por encargos municipales (parte correspondiente a la rúbrica de Existencias, ver Nota 10)	106.831,56	267,08	267,08	0,00	0,00	0,00	267,08
	<b>141.852,95</b>	<b>354,63</b>	<b>354,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>354,63</b>
<b>Impuestos diferidos (activos).....</b>					<b>0,00</b>		
<b>Pasivos por diferencias temp. Imponibles:</b>							
Con origen en la cesión imputada a Inversiones Inmobiliarias (Ver Nota 13)	2.951.144,00	-8.853,43	-5.462,19	0,00	0,00	153,35	-5.308,84
Con origen en la cesión imputada Existencias (Ver Nota 13)	388.864,35	-1.166,59	-337,16	0,00	0,00	0,00	-337,16
Con origen en la Subvención para la ejecución de obras en Inversiones Inmobiliarias (Ver Nota 13)	191.760,80	-479,40	-433,60	0,00	0,00	21,63	-411,97
	<b>3.531.769,15</b>	<b>-10.499,43</b>	<b>-6.232,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>174,98</b>	<b>-6.057,97</b>
<b>Impuestos diferidos (pasivos).....</b>					<b>174,98</b>		
<b>Impuestos diferidos (variación neta).....</b>					<b>174,98</b>		

**NOTA 12. INGRESOS Y GASTOS**

12.1 El desglose de la partida 4 de la cuenta de pérdidas y ganancias «Aprovisionamientos», es como sigue:

Concepto	Saldo 31/12/2018	Saldo 31/12/2017	Adquisiciones intracomunitarias	Compras nacionales
Compras de materias primas	0,00	0,00		
Compras de otros aprovisionamientos	1.448,47	120,55		
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	1.448,47	120,55		
c) Trabajos realizados por otras empresas.	0,00	0,00		
<b>Total</b>	<b>1.448,47</b>	<b>120,55</b>	<b>0,00</b>	<b>1.448,47</b>

12.2 El desglose de la partida 6.b) de la cuenta de Pérdidas y Ganancias «Cargas sociales», es el siguiente:

Descripción	Saldo 31/12/2018	Saldo 31/12/2017
Seguridad Social a cargo de empresa	22.417,04	21.218,17
Otros gastos sociales	0,00	0,00
<b>Cargas sociales</b>	<b>22.417,04</b>	<b>21.218,17</b>

12.3 Durante el ejercicio actual y el anterior, los resultados originados fuera de la actividad normal de la empresa (resultados excepcionales) a incluir en la partida 13 «Otros Resultados», se muestran seguidamente:

Descripción	Saldo 31/12/2018	Saldo 31/12/2017
Ingresos excepcionales	1.844,42 €	- €
Gastos excepcionales	- 34,58 €	- €
<b>Otros resultados</b>	<b>1.809,84</b>	<b>0,00</b>

12.4 Dentro de la rúbrica de Tributos reflejada en el apartado 7 de la cuenta de Pérdidas y Ganancias «Otros Gastos de Explotación» se incluye el ajuste negativo del IVA correspondiente a la aplicación de la prorrata definitiva, por importe de -241,34 euros. El ajuste negativo correspondiente al ejercicio 2017 ascendió a -33,10 euros.

### **NOTA 13. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

Los movimientos durante el ejercicio de cada partida del balance incluida o relacionada con este epígrafe, se muestran seguidamente, comparativamente con los del ejercicio anterior:

#### *Ejercicio 2016*

Descripción	Saldo 01/01/2017	Ajuste	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/2017
<b>Con origen en la cesión imputada al Inmovilizado</b>	<b>2.240.595,19</b>	<b>0,00</b>	<b>153,35</b>	<b>61.335,81</b>	<b>2.179.412,73</b>
Viviendas	1.782.794,11	0,00	124,62	49.846,08	1.733.072,65
Garajes	230.175,98	0,00	14,84	5.935,86	224.254,96
Locales	227.625,10	0,00	13,89	5.553,87	222.085,12
<b>Con origen en la cesión imputada Existencias</b>	<b>134.527,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134.527,37</b>
Garajes	134.527,37	0,00	0,00	0,00	134.527,37
Locales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Con origen en la Subvención para la ejecución de obras</b>	<b>181.636,05</b>	<b>0,00</b>	<b>21,63</b>	<b>8.655,37</b>	<b>173.002,31</b>
Instalación de ACS y Calefacción	181.636,05	0,00	21,63	8.655,37	173.002,31
<b>Total importe</b>	<b>2.556.758,61</b>	<b>0,00</b>	<b>174,98</b>	<b>69.991,18</b>	<b>2.486.942,41</b>

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

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

*Ejercicio 2018*

Descripción	Saldo 01/01/2018	Ajuste	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/2018
<b>Con origen en la cesión imputada al Inmovilizado</b>	<b>2.179.412,73</b>	<b>0,00</b>	<b>153,35</b>	<b>61.335,81</b>	<b>2.118.230,27</b>
Viviendas	1.733.072,65	0,00	124,62	49.846,08	1.683.351,19
Garajes	224.254,96	0,00	14,84	5.935,86	218.333,94
Locales	222.085,12	0,00	13,89	5.553,87	216.545,14
<b>Con origen en la cesión imputada a Existencias</b>	<b>134.527,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>134.527,37</b>
Garajes	134.527,37	0,00	0,00	0,00	134.527,37
Locales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Con origen en la Subvención para la ejecución de obras</b>	<b>173.002,31</b>	<b>0,00</b>	<b>21,63</b>	<b>8.655,37</b>	<b>164.368,57</b>
Instalación de ACS y Calefacción	173.002,31	0,00	21,63	8.655,37	164.368,57
<b>Total importe</b>	<b>2.486.942,41</b>	<b>0,00</b>	<b>174,98</b>	<b>69.991,18</b>	<b>2.417.126,21</b>

El importe reflejado en este epígrafe corresponde al valor razonable de la cesión gratuita efectuada por el Ayuntamiento de Segovia del inmueble en construcción situado en el Barrio de la Albuera, que una vez finalizado por la sociedad constituye el principal activo de la misma. Esta cesión se considera no reintegrable en los términos expuestos en la **NOTA 4.k**).

Dentro de este epígrafe, también se incluye la subvención de capital recibida en 2015 del Ayuntamiento de Segovia, por un importe de 196,50 miles de euros, para financiar la ejecución de las obras que han sido realizadas en las inversiones inmobiliarias (**NOTA 7**), reflejando en este cuadro sólo los importes destinados a este fin de esta financiación recibida, que ascienden a 191,28 miles de euros y el resto por un importe de 4,74 miles de euros, bajo la rúbrica de “*Otras deudas con las Administraciones Públicas*”. Esta subvención también se considera no reintegrable en los términos expuestos en la **NOTA 4.k**).

El importe total de las subvenciones, donaciones y legados de capital imputadas a resultados del ejercicio, ha ascendido a 69,99 miles de euros, conforme al detalle anterior, en tanto que el efecto impositivo sobre los impuestos diferidos ha sido de 0,18 miles de euros. Dentro de estos importes, no se incluye el efecto correspondiente a los retiros de los elementos de las viviendas en inversiones inmobiliarias que estaban afectos a la cesión gratuita, que se indican en la **NOTA 7**, dado que corresponden a mobiliario y toda la donación gratuita de estos elementos ya se encuentra sustancialmente traspasada a resultados al cierre del ejercicio 2018.

En 2017 el importe total de las subvenciones, donaciones y legados imputadas a resultados del ejercicio ascendió a 69,99 miles de euros, conforme al detalle anterior, en tanto que el efecto impositivo sobre los impuestos diferidos fue de 0,18 miles de euros. Dentro de estos importes, se incluye el efecto correspondiente a los retiros de los elementos de las viviendas en inversiones inmobiliarias que estaban afectos a la cesión gratuita, que se indican en la **NOTA 7**, lo que ha supuesto un efecto de 91,39 euros, en tanto que el efecto impositivo sobre los impuestos diferidos fue de 0,23 euros.

Por otro lado, con fecha 22/02/2018, la Junta de Gobierno Local acordó aprobar el libramiento y pago de una subvención de explotación por importe total de 100 mil euros, según las

previsiones contempladas en los presupuestos municipales para este ejercicio destinada a garantizar una rentabilidad mínima en el desarrollo de la actividad de interés público (NOTA 4.k.1), consistente en el alquiler de las viviendas propiedad de EVISEGO en los términos y condiciones reflejados en el acuerdo del Pleno Municipal de fecha 27 de agosto de 2010. A los efectos de mostrar esta misma información del ejercicio anterior, a efectos comparativos, la Junta de Gobierno Local de fecha 23/02/2017 acordó la aprobación de una subvención a la explotación por importe total de 100 mil euros, para este mismo concepto. Estas subvenciones se han registrado directamente en la rúbrica de “5.b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio” en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias.

#### **NOTA 14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS**

La norma 15ª de elaboración de las Cuentas Anuales del Plan General de Contabilidad, relativa a operaciones con partes vinculadas exime de incluir la información recogida en este apartado de la memoria a entidades controladas o influidas por una Administración Pública estatal, autonómica o local, como es el caso de EVISEGO, entidad perteneciente íntegramente al Ayuntamiento de Segovia (Plaza Mayor, 1).

Las transacciones realizadas en el año y los saldos mantenidos a la fecha de cierre con partes vinculadas (Ayuntamiento de Segovia, se muestran comparativamente con los del ejercicio ante-

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

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

rior:

Descripción	Transacciones 2017			Saldos 31/12/2017	
	Ingresos	<Gastos>	Otros	Deudores	<Acreedores>
<b>De operaciones de Naturaleza Tributaria</b>		<b>-33.767,98</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Tributos		-28.227,06			
Tasas		-5.540,92			
<b>De operaciones de Arrendamiento</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Viviendas (1)			0,00		
<b>De gestión de programas municipales, otros servicios y aportaciones</b>	<b>49.744,94</b>	<b>-142.059,86</b>	<b>0,00</b>	<b>144.239,25</b>	<b>-141.852,95</b>
En Gestión de Enajenación Suelo, Pendiente de Facturar (*) (3)		-206,91		35.021,39	
Deterioro de saldos a cobrar pendientes de facturar (*)		-35.021,39			-35.021,39
En Prestación Servicios remunerados	36.339,38			0,00	
En Prestación Servicios no remunerados (*) (2)	12.723,76			0,00	
Por Prestación de servicios en Curso (*) (3)	681,80			109.217,86	
Deterioro de saldos en existencias pendientes de facturar (*)		-106.831,56			-106.831,56
<b>De Aportaciones directas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>366.251,86</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.743,20</b>
Aportaciones al Capital inscritas			174.295,80		
Aportaciones al Capital pendientes de inscripción			91.956,06		
Subvenciones al Capital			0,00		-4.743,20
Subvenciones a la Explotación			100.000,00		
Aportaciones al alquiler de viviendas					
<b>Total importe</b>	<b>49.744,94</b>	<b>-175.827,84</b>	<b>366.251,86</b>		

(\*) Transacciones (en su caso), sin reflejo en la conciliación de saldos municipales.

Descripción	Transacciones 2018			Saldos 31/12/2018	
	Ingresos	<Gastos>	Otros	Deudores	<Acreedores>
<b>De operaciones de Naturaleza Tributaria</b>		<b>-32.953,65</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Tributos		-28.221,31			
Tasas		-4.732,34			
<b>De operaciones de Arrendamiento</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Viviendas (1)			0,00		
<b>De gestión de programas municipales, otros servicios y aportaciones</b>	<b>42.723,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>174.239,25</b>	<b>-141.852,95</b>
En Gestión de Enajenación Suelo, Pendiente de Facturar (*) (3)		0,00		35.021,39	
Deterioro de saldos a cobrar pendientes de facturar (*)		0,00			-35.021,39
En Prestación Servicios remunerados	30.000,00			30.000,00	
En Prestación Servicios no remunerados (*) (2)	12.723,76			0,00	
Por Prestación de servicios en Curso (*) (3)	0,00			109.217,86	
Deterioro de saldos en existencias pendientes de facturar (*)		0,00			-106.831,56
<b>De Aportaciones directas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>369.857,98</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.743,20</b>
Aportaciones al Capital inscritas			269.857,98		
Aportaciones al Capital pendientes de inscripción			0,00		
Subvenciones al Capital			0,00		-4.743,20
Subvenciones a la Explotación			100.000,00		
Aportaciones al alquiler de viviendas					
<b>Total importe</b>	<b>42.723,76</b>	<b>-32.953,65</b>	<b>369.857,98</b>		

(\*) Transacciones (en su caso), sin reflejo en la conciliación de saldos municipales.

- (1) Corresponden en su caso, a cobros por cuenta de los arrendatarios de las viviendas en inversiones inmobiliarias (pertenecientes al grupo del “cupo social” o bonificado, que han sido asignadas por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Segovia) y que se encuentran en situación de impago, no suponiendo en modo alguno subvenciones, ni aportaciones recibidas del socio único, ni siquiera de la Junta de Castilla y León de la que proceden los fondos, sino que se trata de transacciones con

los propios arrendatarios deudores, que se entiende en última instancia que son los que realizan los pagos efectivos y no el Ayuntamiento, no produciéndose pues resultados por este concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias, ni en el patrimonio neto, sino simplemente cobros de saldos deudores pendientes. No obstante, se reflejan en su caso estos importes dentro de las operaciones con partes vinculadas, por cuestión de absoluta transparencia informativa, al ser el Ayuntamiento el que centraliza los pagos por cuestiones de aseguramiento en la aplicación de los fondos que recibe para la liquidación efectiva de las deudas de las personas físicas involucradas.

- (2) La contrapartida de los ingresos referidos, es la cuenta de “Reservas voluntarias”, como consecuencia de los ajustes para registrar la valoración de la corriente de rentas presuntas entre partes vinculadas. El importe total acumulado a la fecha de cierre de cada ejercicio de los cargos efectuados a reservas por este concepto desde su origen en 2009, se incluyen dentro de los importes referidos en la **NOTA 9.2**.
- (3) Las operaciones y saldos de “En gestión de enajenación de suelo” así como los relativos a “En prestación de servicios en curso” se corresponden en su caso, bien con los registrados en la cuenta de Pérdidas y Ganancias como ingresos por prestación de servicios (por facturas formalizadas o pendientes de formalizar), bien con los registrados en la rúbrica de “Variación de existencias”.

También se consideran operaciones con partes vinculadas, las realizadas con la Comunidad de Propietarios del activo inmobiliario indicado en la **NOTA 2.c)**, dado el elevado porcentaje de participación de la Sociedad en la misma, siendo las transacciones y saldos del año actual y del anterior, como se indica a continuación:

Concepto	Transacciones			Saldos	
	Ingresos	Gastos (*)	Otros	Deudores	<Acreedores> (*)
Cuotas de comunidad cargadas 2018	0,00	-27.210,72	0,00		
Pagos por cuenta de la Comunidad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totales 2018</b>	<b>0,00</b>	<b>-27.210,72</b>	<b>0,00</b>		
Cuotas de comunidad cargadas 2017	0,00	-27.210,72	0,00		
Pagos por cuenta de la Comunidad	0,00	0,00	0,00	0,00	4.535,12
<b>Totales 2017</b>	<b>0,00</b>	<b>-27.210,72</b>	<b>0,00</b>		

- (\*) Las transacciones se registran como gastos por servicios exteriores dentro de la rúbrica de “Otros gastos de explotación” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y los saldos se reflejan dentro de la rúbrica “Proveedores a corto plazo” en el pasivo corriente del balance.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Segovia ha afianzado, sin contraprestación, las operaciones de crédito a que se refiere la **NOTA 9.1.1.d)** de la Memoria.

Los cargos del Consejo de Administración no son remunerados de ninguna forma, ni se satisfacen gastos a su cargo, primas de seguro, etc. Las remuneraciones devengadas por el personal de Alta Dirección ascendieron a la cantidad de 106,86 miles de euros, en tanto que en 2017 dicha cantidad ascendió a 50,80 miles de euros. La causa de este incremento se debe al efecto del cambio de Gerente en febrero de 2018, que ha supuesto un coste laboral indemnizatorio que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias por importe de 59,64 miles de euros, que si las deducimos de las remuneraciones citadas, éstas han experimentado un decremento del -7,05% con respecto a 2017. El coste de la seguridad social ha ascendido a 14,75 miles de euros en el ejercicio actual, siendo de 14,20 miles de euros en el ejercicio precedente.

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

Domicilio Social: Carretera de Palazuelos, 7  
(40.004) – Segovia

Dado que la Sociedad se organiza bajo la forma jurídica de sociedad anónima, se proporciona la siguiente información:

- a) Durante el ejercicio actual y anterior, los Administradores no han realizado con la Sociedad ni con Sociedades que pudieran considerarse del Grupo, operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.
- b) Los Administradores no tienen participaciones, ni ostentan cargos o desarrollan funciones en empresas cuyo objeto social sea el mismo, análogo o complementario al de la Sociedad o al del grupo de sociedades del Ayuntamiento de Segovia que puedan derivar en causa de incompatibilidad prevista en la normativa aplicable. Salvo por el hecho de que los administradores son miembros de pleno derecho de la Corporación Municipal del Ayuntamiento de Segovia o funcionarios de dicho ayuntamiento no ostentan cargos directivos ni desarrollan funciones relacionadas con la gestión de las mismas que debieran ser objeto de inclusión en esta nota de la memoria al poder suponer menoscabo alguno de sus deberes de diligencia y lealtad o la existencia de potenciales conflictos de interés.

La Sociedad se integra dentro de la estructura presupuestaria del Ayuntamiento de Segovia, estando obligada a integrar y consolidar sus estados financieros dentro de la Cuenta General del Presupuesto. Asimismo sus operaciones están sometidas a la fiscalización del Tribunal de Cuentas.

**NOTA 15. HECHOS POSTERIORES**

A finales del mes de enero de 2019, la Junta de Gobierno Local ha acordado la subvención a la explotación correspondiente a la anualidad 2019, por importe de 100.000 euros (igual que en 2018, ver **NOTA 13**), que tendrá efecto contable en el próximo ejercicio.

Hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido otros acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio de carácter significativo, que pudieran tener efecto contable sustancial sobre las presentes cuentas anuales.

**NOTA 16. OTRA INFORMACIÓN**

La plantilla media de los ejercicios actual y anterior, es la siguiente:

Categoría	Plantilla Media 2018			Plantilla Media 2017		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia	1	0	1	1	0	1
Administración	0	1	1	0	1	1
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

En el mes de febrero de 2018, ha sido contratado un nuevo Gerente para la Sociedad, causando baja el anterior, lo que ha supuesto una indemnización por importe de 59,64 miles de euros, que ha sido registrada como gasto del ejercicio 2018, al no haber tenido información

fehaciente, ni haberse iniciado ningún trámite para la citada baja laboral a la fecha de cierre del ejercicio anterior.

Los honorarios por auditoría de cuentas convenidos con los auditores de cuentas de la Sociedad, se registran como gastos cuando se recibe la correspondiente factura. Los correspondientes al ejercicio 2017 han ascendido a un importe de 4,52 miles de euros, IVA no incluido, estimando que los correspondientes al ejercicio de 2018 ascenderán a un importe de 4,60 miles de euros, IVA no incluido.

Dentro de las actuaciones de control financiero y de conformidad con el informe de procedimientos acordados por el Ayuntamiento de Segovia, la intervención municipal procedió a encargar al auditor de la sociedad la elaboración del Informe Especial de Control Financiero y Complementario al de Auditoría de Cuentas correspondiente al ejercicio 2017, cuyo importe ascendió a 3,44 miles de euros, IVA no incluido. El informe correspondiente al ejercicio 2018, se estima que será realizado, ascendiendo su coste a un importe comparable con el del ejercicio anterior.

La Sociedad ha emprendido las acciones oportunas para adaptarse a los requisitos establecidos por la Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, de tal forma que el pasado mes de junio de 2016, conforme a lo señalado en el artículo 35 del Real Decreto 301/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, el Consejo de Administración acordó nombrar su representante ante el SEPBLAC. Asimismo, el Consejo de Administración en su reunión de 10 de octubre de 2016, previo el “informe de autoevaluación de riesgo sobre blanqueo de capitales y financiación del terrorismo”, acordó aprobar el “Manual de Procesos de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo”. El informe de experto externo ha sido emitido con fecha 30 de mayo de 2017, con carácter favorable, estando realizando las gestiones oportunas a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales para renovar al representante y para recabar a corto plazo el correspondiente informe anual del ejercicio 2018, no estimando que se produzcan contingencias relevantes por esta razón, dado que durante el ejercicio actual, ni anterior, la Sociedad no ha realizado operaciones de enajenación de inmuebles.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias (ingresos por alquiler de inversiones inmobiliarias, por venta de existencias y prestación de otros servicios), en cuanto a su distribución geográfica, corresponde íntegramente al municipio de Segovia.

#### **NOTA 17. INFORMACION SOBRE EL PERÍODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES.**

De conformidad con lo establecido en la Disposición transitoria segunda de la Ley 15/2010, Disposición adicional tercera de la misma y la Resolución de 29 de enero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el período medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, dicho período medio de pago a proveedores asciende a 37 días (24 días en el ejercicio anterior).

### Diligencia de formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio 2018, que se componen del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y de la Memoria, y que constan de 45 páginas numeradas correlativamente, han sido formuladas en Segovia a 29 de marzo de 2019.

#### CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

**Clara Isabel Luquero de Nicolás**  
Presidente

**Claudia de Santos Borreguero**  
Vicepresidente

**Raquel Fernández García**  
Consejera

**Paloma Maroto Moreno**  
Consejera

**Andrés Jesús Torquemada Luengo**  
Consejero

**María Ángeles Rueda Cayón**  
Consejera

**Cosme Aranguren Gallego**  
Consejero

**María Josefa García Orejana**  
Consejera

**Ángel Galindo Hebrero**  
Consejero

