

**EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SEGOVIA, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

---

**Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de  
diciembre de 2021**

**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 2021**

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	2021	2020
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>5.446.218,77</b>	<b>5.563.208,08</b>
II. Inmovilizado material	5	890,53	1.485,99
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		890,53	1.485,99
III. Inversiones Inmobiliarias	7	5.445.100,26	5.561.139,48
2. Construcciones		5.445.100,26	5.561.139,48
V. Inversiones financieras a largo plazo	9.1	227,98	227,98
5. Otros activos financieros.		227,98	227,98
VI. Activos por impuestos diferidos.	11	-	354,63
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>441.262,39</b>	<b>452.723,67</b>
II. Existencias		342.958,05	345.344,35
3. Productos y servicios en curso.	10 y 14	-	2.386,30
b) De ciclo corto de producción		-	2.386,30
4. Productos terminados.	10	342.958,05	342.958,05
a) De ciclo largo de producción		342.958,05	342.958,05
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	9.1	32.919,59	76.516,00
1. Clientes por ventas y prestación de servicios		30.602,95	46.276,16
b) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo		30.602,95	46.276,16
2. Clientes, empresas del grupo y asociadas	14	-	30.000,00
3. Deudores varios		-	201,24
6. Otros créditos con las administraciones públicas.		2.316,64	38,60
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.1	65.384,75	30.863,32
1. Tesorería		65.384,75	30.863,32
<b>Total Activo</b>		<b>5.887.481,16</b>	<b>6.015.931,75</b>

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	2021	2020
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.630.063,20</b>	<b>4.590.916,78</b>
A-1) Fondos Propios		2.409.147,13	2.304.597,33
I. Capital	9.2	3.684.252,60	3.528.588,42
1. Capital Escriturado		3.684.252,60	3.528.588,42
III. Reservas.	9.2	-335.175,02	-290.133,14
2. Otras reservas.		-335.175,02	-290.133,14
V. Resultados de ejercicios anteriores.		-933.857,95	-932.985,02
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)		-933.857,95	-932.985,02
VII. Resultados del ejercicio.	3	-6.072,50	-872,93
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	2.220.916,07	2.286.319,45
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>1.095.272,14</b>	<b>1.249.779,58</b>
II. Deudas a largo plazo.		1.089.705,93	1.244.049,45
2. Deudas con entidades de crédito	9.1	1.072.243,61	1.227.893,37
5. Otros pasivos financieros.	8 y 9.1	17.462,32	16.156,08
IV. Pasivos por impuestos diferidos	11	5.566,21	5.730,13
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>162.145,82</b>	<b>175.235,39</b>
III. Deudas a corto plazo.	9.1	155.501,19	166.583,17
2. Deudas con entidades de crédito	9.1	155.501,19	166.316,24
5. Otros pasivos financieros.	9.1	-	266,93
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.	9.1	6.644,63	8.652,22
1. Proveedores.		-	201,24
b) Proveedores a corto plazo		-	201,24
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	14	-	-
3. Acreedores varios.		47,76	225,96
6. Otras deudas con las Administraciones públicas		6.201,48	8.225,02
7. Anticipos de clientes.		395,39	-
<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>		<b>5.887.481,16</b>	<b>6.015.931,75</b>

**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 2021</b>	<b>NOTAS DE LA MEMORIA</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
1. Importe neto de la cifra de negocios.		165.157,15	160.088,74
b) Prestación de servicios		165.157,15	160.088,74
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	10	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.	12.1	-533,03	-531,32
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-533,03	-531,32
5. Otros ingresos de explotación.		124.894,72	110.330,96
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		11.590,50	10.330,96
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	13	113.304,22	100.000,00
6. Gastos de personal.		-98.199,47	-96.699,50
a) Sueldos, salarios y asimilados		-74.677,68	-73.538,76
b) Cargas sociales	12.2	-23.521,79	-23.160,74
7. Otros gastos de explotación.		-125.916,88	-102.289,42
a) Servicios exteriores		-80.162,16	-72.895,21
b) Tributos		-32.450,50	-29.394,21
c) Pérdidas, deterioro y variaciones de provisiones por operaciones comerciales		-13.304,22	0,00
8. Amortización del inmovilizado		-119.711,74	-119.391,38
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	11 y 13	65.567,30	65.567,30
13. Otros Resultados.	12.3	700,18	1.330,86
<b>A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACION</b>		<b>11.958,23</b>	<b>18.406,24</b>
15. Gastos Financieros.		-17.676,10	-19.279,17
b) Por deudas con terceros		-17.676,10	-19.279,17
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO.</b>		<b>-17.676,10</b>	<b>-19.279,17</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>-5.717,87</b>	<b>-872,93</b>
17. Impuestos sobre beneficios.	11	-354,63	0,00
<b>A.4) RESULTADOS DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>	<b>3</b>	<b>-6.072,50</b>	<b>-872,93</b>



**MEMORIA ABREVIADA CORRESPONDIENTE**  
**AL EJERCICIO ANUAL FINALIZADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

**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.

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, considerando la interpretación más restrictiva posible de la citada norma, 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, y tal y como se indica seguidamente, de forma comparativa con los ejercicios anteriores:

Fuente de ingreso	Ingresos percibidos			
	2021	2020	2019	
Subvenciones municipales de explotación	113.304,22	100.000,00	100.000,00	
Prestaciones de servicios (encargos municipales remunerados)	0,00	0,00	30.000,00	
Prestaciones de servicios (encargos municipales no remunerados y arrendamiento presunto de local)	12.655,58	12.655,58	12.655,58	
Arrendamiento de viviendas (*)	89.172,44	84.889,73	91.396,39	
Total ingresos confiados al medio propio..... A	<b>215.132,24</b>	<b>197.545,31</b>	<b>234.051,97</b>	
Resto de ingresos percibidos por arrendamientos de locales, viviendas y garajes	62.033,71	62.543,43	58.928,88	
Total ingresos percibidos..... B	<b>277.165,95</b>	<b>260.088,74</b>	<b>292.980,85</b>	
	Porcentaje (**) A/B	<b>78%</b>	<b>76%</b>	<b>80%</b>

(\*) Aun cuando los ingresos por el arrendamiento de viviendas 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 (51 de 56, siendo 50 de 56 en el ejercicio anterior, 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.

(\*\*) Sin perjuicio de la reducción de este porcentaje en 2020 que se debe principalmente a la cancelación de los encargos municipales remunerados desde el 01/01/2020 (desde 2009 y hasta finales de 2019, la entidad venía 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, habiéndose discontinuado desde entonces estos ingresos, por lo que durante el ejercicio 2021 han sido cancelados todos los saldos que se encontraban pendientes de liquidar por estas actividades, conforme se indica en la **NOTA 2.e)**), este porcentaje debería ser del 100% como consecuencia de que los ingresos que no proceden directamente del Ayuntamiento (como son los del alquiler de las plazas de garaje o de parte de los locales), precisamente se explotan mediante su ofrecimiento a terceros para aligerar la carga del propio Ayuntamiento de Segovia en cuanto al coste de mantenimiento de la Sociedad en el mercado como medio propio del mismo, y por ello, deberían también computarse en el numerador del cociente, pues tal criterio restrictivo resulta innecesario y lo procedente, de acuerdo con la normativa europea y a falta de una limitación Municipal expresa, sería computar estos otros ingresos dentro de los cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador, pues entender otra cosa, podría convertir una cuestión jurídica en un problema contable e impedir el cumplimiento de este objetivo porcentual, sin más.

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 período 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 un apoyo financiero y patrimonial diverso para que la Sociedad pudiera atender todos sus compromisos.

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, y desde entonces el Ayuntamiento de Segovia ha mantenido en vigor su apoyo anual a la Sociedad.

Así, en el ejercicio de 2020, el Ayuntamiento de Segovia mantuvo en vigor el apoyo anual que ha venido realizando durante los últimos ejercicios, habiendo ascendido éste a 255,06 mil euros, entre los que cabe destacar aportaciones patrimoniales vía ampliación de capital por importe acumulado de 155,06 (importe que incluye el remanente sobrante pendiente de la anterior ampliación de capital que fue aprobada, ver **NOTA 9.2**), una subvención a la explotación por importe de 100 mil euros.

En el ejercicio de 2021, el Ayuntamiento de Segovia ha mantenido en vigor el apoyo anual que ha venido realizando durante los últimos ejercicios, habiendo ascendido éste a 268,96 mil euros, entre los que cabe destacar aportaciones patrimoniales vía ampliación de capital por importe acumulado de 155,66 (ver **NOTA 9.2**) y el resto, a subvenciones a la explotación por importe de 113,30 mil euros.

En el ejercicio de 2022, 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 remunerados 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.

#### **a.1) Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables**

Con motivo de la aprobación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican entre otros, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, la regulación de los instrumentos financieros, así como los criterios de reconocimiento de ingresos, se han visto alterados desde el 1 de enero de 2021 respecto de la normativa existente que fue considerada en la formulación y aprobación de las cuentas anuales del ejercicio anterior. Por esta razón, para la elaboración de las presentes cuentas anuales, se ha considerado esta nueva normativa contable, sin que la misma haya supuesto un cambio de políticas contables, tal y como se indica en la NOTA 2.b).

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

Tal y como se indica en la NOTA 2.a.1), derivado de la primera aplicación del Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican entre otros, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, con efectos desde el 1 de enero de 2021, los instrumentos financieros (criterios de valoración y su clasificación), así como los criterios de reconocimiento de ingresos, se han visto alterados respecto de la normativa existente que fue considerada en la formulación y aprobación de las cuentas anuales del ejercicio anterior, aunque este hecho no ha producido ningún impacto significativo en el balance, ni en la cuenta de pérdidas, afectando fundamentalmente a la Sociedad en la definición de las distintas categorías de los activos y pasivos financieros que mantiene (ver NOTA 4.d)), así como a los criterios generales de reconocimiento de ingresos que incluye determinados cambios conceptuales, aunque la Sociedad no mantiene proyectos en curso a la fecha de cierre del ejercicio (ver NOTA 2.e) y NOTA 10), sin haber originado estos cambios ningún impacto relevante en los estados financieros del ejercicio precedente.

Salvo estos hechos, 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 Accionista 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 2018 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 Accionista 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 en caso de que estos se encomienden (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 (ver NOTA 15).

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

Durante el ejercicio anterior no se produjeron cambios, ni correcciones de esta naturaleza.

Durante el ejercicio actual se han identificado que determinados saldos deudores que se mantenían en balance al cierre del ejercicio anterior frente al Ayuntamiento de Segovia, una parte en el epígrafe del activo corriente “II. Existencias, 3. Productos y servicios en curso, b) De ciclo corto de producción”, en concepto de participación en la enajenación de suelo municipal (horas de

trabajo de proyectos en curso incurridas en 2017, por importe de 2.386,30 euros, ver **NOTA 10**), y otra parte en el epígrafe del activo corriente *“III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, 1. Clientes por ventas y prestación de servicios, a) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo”*, en concepto de saldos de encargos ejecutados y facturados al Ayuntamiento de Segovia en 2018 (por importe de 30.000,00 euros, ver **NOTA 9.1.1**), lo que totaliza un total de 32.386,30 euros, deberían haberse cancelado como incobrables en ejercicios anteriores, por lo han sido cancelados de forma retroactiva en el ejercicio actual contra reservas (ver **NOTA 9.2**), aunque sin reexpresar los saldos comparativos del balance, al carecer este ajuste de significación cuantitativa relevante.

Con motivo de esta regularización de saldos pendientes, también han sido cancelados como irreuperables otros saldos deudores que también se mantenían en balance al cierre del ejercicio anterior frente al Ayuntamiento de Segovia, en concepto de proyectos en curso por la participación en la enajenación de suelo municipal pendientes de liquidación procedentes de 2014, por importe de 141.852,95 euros (ver **NOTA 10**), una parte reflejada en el epígrafe del activo corriente *“II. Existencias, 3. Productos y servicios en curso, b) De ciclo corto de producción”*, por el coste de producción de 106.149,76 euros), y otra parte en el epígrafe del activo corriente *“III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, 1. Clientes por ventas y prestación de servicios, a) Clientes por ventas y prestación de servicios a corto plazo”*, por el margen de venta de 35.021,39 euros, ver **NOTA 10**), aunque al encontrarse totalmente deteriorados estos importes desde el ejercicio 2017 (no habiendo deducido en aquel momento la Sociedad en el Impuesto de sociedades el gasto por su dotación en la cuenta de pérdidas y ganancias, se activaron los créditos fiscales existentes, tal y como se indica en la **NOTA 11**), se han eliminado los citados saldos deudores contra sus correspondientes deterioros, sin producirse pues ningún resultado por esta razón en el ejercicio 2021, salvo los generados por la reversión de los citados créditos fiscales, que ascienden a un gasto por impuesto de sociedades de 354,63 euros, que se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias.

### **NOTA 3. APLICACIÓN DE RESULTADOS**

El resultado contable del presente ejercicio asciende a la cantidad de -6.072,50 euros de pérdidas, en tanto que el resultado contable correspondiente al ejercicio anterior ascendió a -872,93 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.

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 INFORMACIÓN	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.

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

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

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 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

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

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 ya utilizamos en las hipótesis del test de deterioro al cierre de los ejercicios 2017 a 2020, ambos incluidos, y que se consideran plenamente vigentes a la fecha de cierre del ejercicio 2021), 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, pero desde 2018 ya no se considera restrictivamente en esta evaluación del deterioro, 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**)), al no suponer ya desde esta fecha ninguna limitación operativa para su libre disposición.

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 32 viviendas adicionales (31 viviendas adicionales en el ejercicio anterior), 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 «Activos financieros a coste amortizado» 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 «*Activos Financieros a valor razonable con cambios en el Patrimonio Neto*», «*Activos Financieros a valor razonable con cambios en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias*», ni como «*Activos Financieros a coste*».

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 «*Pasivos financieros a coste amortizado*» 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 remunerados referidos principalmente a la enajenación de suelos propiedad del Ayuntamiento, que fueron encomendados en ejercicios anteriores y que conforme a lo indicado en la **NOTA 2.e)** se han dado de baja por irrecuperables, junto con los deterioros constituidos, la rúbrica de «Existencias» por la prestación de este tipo de servicios recogía 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. Además, conforme a lo señalado en la **NOTA 4.h)**, en su caso, se procedería 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.

A la fecha de cierre del ejercicio actual, no existen encargos municipales remunerados pendientes de liquidar por existencias de servicios, ni en existencias en curso, ni en cuentas a cobrar.

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.l)**.

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 (que ya utilizamos en las hipótesis del test de deterioro al cierre de los ejercicios 2017 a 2020, ambos incluidos, y que se consideran plenamente vigentes a la fecha de cierre del ejercicio 2021), 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.

**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 2021 ha sido del 35% frente al 34% que se fijó provisionalmente (34% y 28%, respectivamente en 2020).

**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

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

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

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 que pudieran prestarse 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.

Conforme a lo expuesto en la referida **NOTA 4.e**), se procede 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.

Por otro lado, también se contabilizaban hasta el ejercicio 2019 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 102 viviendas de titularidad municipal). El coste asociado a dicha gestión era 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**). Hasta el ejercicio 2019, los presupuestos municipales contemplaban una partida presupuestaria para compensar a EVISEGO por dicha gestión, por un importe anual que ascendía a 30 mil euros, lo que representaba aproximadamente el 62 % de los gastos de estructura asociados a dicha gestión, que fueron facturados y registrados como ingresos por prestación de servicios remunerados en 2019 (tal y como se indica en la **NOTA 1**, la remuneración de este encargo municipal desde el 01/01/2020 ha sido cancelada), habiendo cobrado la parte de 2019 por importe de 30.000 euros en el ejercicio 2020, pero se mantenían pendientes los saldos a cobrar del ejercicio 2018, también por este mismo importe, por lo que conforme a lo indicado en el último párrafo de la **NOTA 2.e**), ha sido cancelado este saldo deudor en 2021 por considerarlo irrecuperable.

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 ya no 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 (12 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 208 miles de 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>2</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>2</sup> Consulta número 6. BOICAC número 79 de septiembre de 2009.

## NOTA 5. INMOVILIZADO MATERIAL

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

Conceptos	Saldo al 01/01/2020	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31/12/2020	Elementos totalmente amortizados en uso
Mobiliario	17.496,63 €	- €	- €	- €	17.496,63 €	17.079,23 €
Equipos informáticos	8.251,89 €	- €	- €	- €	8.251,89 €	5.953,00 €
<b>Total coste</b>	<b>25.748,52 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>25.748,52 €</b>	<b>23.032,23 €</b>
Amortización acumulada mobiliario	- 16.960,52 €	- 83,42 €	- €	- €	- 17.043,94 €	- 17.079,23 €
Amortización acumulada Eq. Inform.	- 6.809,75 €	- 408,84 €	- €	- €	- 7.218,59 €	- 5.953,00 €
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>- 23.770,27 €</b>	<b>- 492,26 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 24.262,53 €</b>	<b>- 23.032,23 €</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>1.978,25 €</b>	<b>- 492,26 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.485,99 €</b>	<b>- €</b>

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

Conceptos	Saldo al 01/01/2021	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31/12/2021	Elementos totalmente amortizados en uso
Construcciones	- €	- €	- €	- €	- €	
Valor Suelo				- €	- €	
Valor Construcción				- €	- €	
Mobiliario	17.496,63 €	- €	- €	- €	17.496,63 €	17.079,23 €
Equipos informáticos	8.251,89 €	- €	- €	- €	8.251,89 €	7.156,70 €
<b>Total coste</b>	<b>25.748,52 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>25.748,52 €</b>	<b>24.235,93 €</b>
Amortización acumulada de construcciones	- €	- €	- €	- €	- €	
Amortización acumulada mobiliario	- 17.043,94 €	- 274,23 €	- €	- €	- 17.318,17 €	- 17.079,23 €
Amortización acumulada Eq. Inform.	- 7.218,59 €	- 321,23 €	- €	- €	- 7.539,82 €	- 7.156,70 €
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>- 24.262,53 €</b>	<b>- 595,46 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 24.857,99 €</b>	<b>- 24.235,93 €</b>
<b>Inmovilizado material</b>	<b>1.485,99 €</b>	<b>- 595,46 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>890,53 €</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.

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

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

**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 01/01/2020	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31/12/2020	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>	<b>- €</b>

Conceptos	Saldo al 01/01/2021	Adiciones	Retiros	Trasposos	Saldo al 31/12/2021	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>	<b>- €</b>

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

## NOTA 7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

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

Conceptos	Saldo al 01/01/2020	Adiciones	(Retiros)	Trasposos	Saldo al 31/12/2020	Elementos totalmente amortizados en uso
<b>Construcciones</b>	<b>7.343.521,37 €</b>	<b>1.703,03 €</b>	<b>- 1.238,02 €</b>	<b>- €</b>	<b>7.343.986,38 €</b>	
<b>Viviendas</b>	<b>5.921.571,38 €</b>	<b>1.703,03 €</b>	<b>- 1.238,02 €</b>	<b>- €</b>	<b>5.922.036,39 €</b>	
Valor Suelo	1.248.876,10 €				1.248.876,10 €	
Valor Construcción	4.540.332,68 €				4.540.332,68 €	
Valor Mobiliario	132.362,60 €	1.703,03 €	- 1.238,02 €		132.827,61 €	75.051,98 €
<b>Garajes</b>	<b>724.030,74 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>724.030,74 €</b>	
Valor Suelo	155.920,36 €				155.920,36 €	
Valor Construcción	568.110,38 €				568.110,38 €	
<b>Locales</b>	<b>697.919,25 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>697.919,25 €</b>	
Valor Suelo	143.473,02 €				143.473,02 €	
Valor Construcción	554.446,23 €				554.446,23 €	
<b>Total coste</b>	<b>7.343.521,37 €</b>	<b>1.703,03 €</b>	<b>- 1.238,02 €</b>	<b>- €</b>	<b>7.343.986,38 €</b>	<b>75.051,98 €</b>
Amortización acumulada en Viviendas	- 1.270.756,56 €	- 90.671,59 €			- 1.361.428,15 €	
Amortización acumulada en Mob. Viviendas	- 98.831,80 €	- 5.785,59 €	1.238,02 €		- 103.379,37 €	
Amortización acumulada en Garajes	- 163.074,14 €	- 11.353,98 €			- 174.428,12 €	
Amortización Acumulada en Locales	- 132.523,30 €	- 11.087,96 €			- 143.611,26 €	
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>- 1.665.185,80 €</b>	<b>- 118.899,12 €</b>	<b>1.238,02 €</b>	<b>- €</b>	<b>- 1.782.846,90 €</b>	<b>- 75.051,98 €</b>
<b>Inmovilizado Inmobiliario</b>	<b>5.678.335,57 €</b>	<b>- 117.196,09 €</b>	<b>2.476,04 €</b>	<b>- €</b>	<b>5.561.139,48 €</b>	<b>- €</b>

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

Conceptos	Saldo al 01/01/2021	Adiciones	(Retiros)	Trasposos	Saldo al 31/12/2021	Elementos totalmente amortizados en uso
<b>Construcciones</b>	<b>7.343.986,38 €</b>	<b>3.077,06 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>7.347.063,44 €</b>	
<b>Viviendas</b>	<b>5.922.036,39 €</b>	<b>3.077,06 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>5.925.113,45 €</b>	
Valor Suelo	1.248.876,10 €				1.248.876,10 €	
Valor Construcción	4.540.332,68 €				4.540.332,68 €	
Valor Mobiliario	132.827,61 €	3.077,06 €			135.904,67 €	75.311,98 €
<b>Garajes</b>	<b>724.030,74 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>724.030,74 €</b>	
Valor Suelo	155.920,36 €				155.920,36 €	
Valor Construcción	568.110,38 €				568.110,38 €	
<b>Locales</b>	<b>697.919,25 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>697.919,25 €</b>	
Valor Suelo	143.473,02 €				143.473,02 €	
Valor Construcción	554.446,23 €				554.446,23 €	
<b>Total coste</b>	<b>7.343.986,38 €</b>	<b>3.077,06 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>7.347.063,44 €</b>	<b>75.311,98 €</b>
Amortización acumulada en Viviendas	- 1.361.428,15 €	- 90.671,61 €			- 1.452.099,76 €	
Amortización acumulada en Mob. Viviendas	- 103.379,37 €	- 6.002,73 €			- 109.382,10 €	
Amortización acumulada en Garajes	- 174.428,12 €	- 11.353,98 €			- 185.782,10 €	
Amortización Acumulada en Locales	- 143.611,26 €	- 11.087,96 €			- 154.699,22 €	
<b>Total Amortización Acumulada</b>	<b>- 1.782.846,90 €</b>	<b>- 119.116,28 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>- 1.901.963,18 €</b>	<b>- 75.311,98 €</b>
<b>Inmovilizado Inmobiliario</b>	<b>5.561.139,48 €</b>	<b>- 116.039,22 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>5.445.100,26 €</b>	<b>- €</b>

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 desde dicha fecha.

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 ejercicio anterior, se deben a la baja de elementos deteriorados, que al encontrarse totalmente amortizados y la parte de la cesión gratuita correspondiente a estos bienes, que se encuentra en la rúbrica de “*Subvenciones, donaciones y legados*” del patrimonio neto según se indica en la **NOTA 13**, también ya imputada a resultados, no han supuesto ningún resultado en la cuenta de pérdidas y ganancias. Durante el ejercicio actual no se han producido retiros.

## **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 periodos 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 estas rúbricas 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 17.462,32 euros, correspondiendo 8.950,41 euros a viviendas, 596,97 euros a garajes y 7.914,94 euros a locales comerciales, en tanto que las fianzas registradas en el Pasivo Corriente ascienden a 0,00 euros. En 2020 dichos importes ascendían respectivamente a 16.156,08 euros, 8.647,50 euros de viviendas, 300,06 euros a garajes y 7.208,52 euros a locales comerciales, en tanto que las fianzas registradas en el Pasivo Corriente ascendían a 266,93 euros.

Este aumento de las fianzas se debe a actualizaciones contractuales.

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.

Al cierre del ejercicio, ni del ejercicio anterior, no hay otras garantías, ni avales, recibidos de los contratos de arrendamiento en vigor.

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 18 plazas de garaje de las 33 previstas a esta finalidad, frente a las 56 y 9, 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 siete años, se establece un plazo mínimo de duración del contrato de un año.

Respecto de otros contratos de arrendamiento operativo en los que la Sociedad actúa como arrendatario, existe uno, correspondiente a equipos informáticos para trabajos administrativos, de importes muy poco significativos.

## **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, derivados y otros		Créditos, derivados y otros			
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Activos financieros a coste amortizado y Tesorería	227,98	227,98	95.987,70	107.340,72	96.215,68	107.568,70
<b>Total</b>	<b>227,98</b>	<b>227,98</b>	<b>95.987,70</b>	<b>107.340,72</b>	<b>96.215,68</b>	<b>107.568,70</b>

Dentro de los Créditos, derivados y otros a corto plazo de 2020, se incluían créditos comerciales por encargos ejecutados y facturados al Ayuntamiento de Segovia en 2018 por importe de 30.000,00 euros, que tal y como se indica en la **NOTA 2.e)**, han sido cancelados como saldos irre recuperables durante el ejercicio actual, junto con otros 2.386,30 euros que también se incluían en

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

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

este apartado, en concepto de proyectos en curso municipales pendientes de facturar, que procedían del ejercicio 2017. Dentro de los Créditos, derivados y otros a corto plazo de 2021, se incluyen créditos con partes vinculadas por 2.316,64 euros (ver **NOTA 14**).

Por otro lado, en este epígrafe del ejercicio anterior también se incluían saldos de recibos pendientes e impagados por arrendatarios de inversiones inmobiliarias, por importe de 46.276,16 euros, que a la fecha de cierre del ejercicio actual se sitúan en 30.602,95 euros, gracias a las gestiones realizadas por la Sociedad para su recobro y al apoyo recibido en forma de subvenciones de explotación de los Servicios de Urbanismo del Ayuntamiento que se indican en el último párrafo de la **NOTA 13**, esperando que sean recuperados en su totalidad, por lo que continúan sin ser deteriorados, por estimar en todo caso su recobro directo o indirecto, contando para ello con el apoyo del Ayuntamiento de Segovia.

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 2019	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 2020	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	35.021,39	0,00	35.021,39
(+/-) 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 2021	0,00	0,00	0,00	-29.135,81	0,00	-29.135,81

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

Dentro del deterioro constituido (desde el año 2017), se incluía la parte que correspondía a las existencias de servicios por encargos municipales en curso, por un importe de 35.021,39 euros (ver **NOTA 10**), por considerarlo de difícil recuperabilidad, que ha sido cancelado como incobrable definitivo durante el ejercicio actual (ver último párrafo de la **NOTA 2.e**)).

*b. Pasivos Financieros.*

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			
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Pasivos financieros a coste amortizado	1.072.243,61	1.227.893,37	17.462,32	16.156,08	155.501,19	166.316,24	443,15	694,13	1.245.650,27	1.411.059,82
<b>Total</b>	<b>1.072.243,61</b>	<b>1.227.893,37</b>	<b>17.462,32</b>	<b>16.156,08</b>	<b>155.501,19</b>	<b>166.316,24</b>	<b>443,15</b>	<b>694,13</b>	<b>1.245.650,27</b>	<b>1.411.059,82</b>

Dentro de los pasivos financieros en balance por *Derivados y otros*, no se incluyen deudas con partes vinculadas al cierre del ejercicio, ni tampoco al cierre del ejercicio anterior (ver **NOTA 14**). Tampoco se incluyen deudas fiscales.

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 2020*

Vencimientos	Saldos Deudores / <Acreedores>							Total
	A corto plazo	2022	2023	2024	2025	2026	2027 y siguientes	
<b>Partida del balance</b>								
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	76.477,40							76.477,40
Otros Activos Financieros							227,98	227,98
Créditos terceros								0,00
Tesorería	30.863,32							30.863,32
<b>Total deudor</b>	<b>107.340,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>227,98</b>	<b>107.568,70</b>
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	-427,20							-427,20
Deudas con entidades de crédito	-166.316,24	-155.083,32	-157.096,68	-159.183,70	-161.298,44	-163.441,28	-431.789,95	-1.394.209,61
Otros pasivos financieros	-266,93	-16.156,08	0,00					-16.423,01
<b>&lt;Total acreedor&gt;</b>	<b>-167.010,37</b>	<b>-171.239,40</b>	<b>-157.096,68</b>	<b>-159.183,70</b>	<b>-161.298,44</b>	<b>-163.441,28</b>	<b>-431.789,95</b>	<b>-1.411.059,82</b>
<b>Superávit &lt;Deficit&gt; de capital financiero corriente</b>	<b>-59.669,65</b>							

*Ejercicio 2021*

Vencimientos	Saldos Deudores / <Acreedores>							Total
	A corto plazo	2023	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes	
<b>Partida del balance</b>								
Deudores Comerciales y otras cuentas a cobrar	30.602,95							30.602,95
Otros Activos Financieros							227,98	227,98
Créditos terceros								0,00
Tesorería	65.384,75							65.384,75
<b>Total deudor</b>	<b>95.987,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>227,98</b>	<b>96.215,68</b>
Acreedores Comerciales y otras cuentas a pagar	-443,15							-443,15
Deudas con entidades de crédito	-155.501,19	-157.401,43	-159.324,90	-161.271,86	-163.242,62	-165.237,46	-265.765,33	-1.227.744,80
Otros pasivos financieros	0,00	-17.462,32						-17.462,32
<b>&lt;Total acreedor&gt;</b>	<b>-155.944,34</b>	<b>-174.863,75</b>	<b>-159.324,90</b>	<b>-161.271,86</b>	<b>-163.242,62</b>	<b>-165.237,46</b>	<b>-265.765,33</b>	<b>-1.245.650,27</b>
<b>Superávit &lt;Deficit&gt; de capital financiero corriente</b>	<b>-59.956,64</b>							

El déficit de capital corriente se viene produciendo desde ejercicios anteriores como consecuencia de los vencimientos pendientes del préstamo hipotecario que financia las inversiones inmobiliarias, habiéndose reducido el importe de dicho déficit al cierre de este ejercicio 2021 comparativamente con el ejercicio anterior.

d. *Otra información*

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

Las deudas con entidades de crédito se corresponden con el préstamo con garantía hipotecaria y aval del Ayuntamiento de Segovia, suscrito por la compañía en julio de 2009 y que fue 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

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

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

pactado representa un diferencial de 160 puntos básicos sobre el Euribor a tres meses. A 31 de diciembre, dicho tipo de interés era del 1,052%, en tanto que al cierre del ejercicio precedente dicho tipo de interés fue del 1,093%.

El saldo vivo de la deuda hipotecaria, suscrita con el BBVA, al cierre del ejercicio, ascendía a 1.235,33 miles de euros (frente a los 1.403,79 miles de euros del ejercicio pasado) según su valor nominal. La diferencia con respecto a su valor razonable, por un importe de 1.227,74 miles de euros (1.394,21 miles de euros en el ejercicio anterior), se corresponde con los costes de transacción iniciales cuya imputación a resultados, por aplicación de la tasa de interés efectivo, se realizará a lo largo de los 20 años de duración prevista del préstamo que se inició en 2009. A la fecha de cierre del ejercicio anterior, la Sociedad mantenía pendiente de pago la cuota del mes de diciembre (amortización de capital e intereses). A la fecha de cierre del ejercicio actual, todas las cuotas devengadas se encuentran pagadas.

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), no habiendo habido impacto alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias tal y como se indica seguidamente:

<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Pérdidas del valor por deterioro (gasto del año).....	13.304,22	0,00
Aplicación corrección valor por deterioro (ingreso del año).....	0,00	0,00
Corrección valorativa neta del año.....	13.304,22	0,00

Las pérdidas por deterioro proceden de la cancelación de saldos a cobrar por considerarse incobrables definitivos, habiendo sido subvencionados por el Ayuntamiento de Segovia, tal y como se indica en la NOTA 13.

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 2.048,33 euros, en tanto que los correspondientes al ejercicio anterior ascendieron a 2.271,55 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 15.627,77 euros (16.943,19 euros en el ejercicio anterior).

## 9.2 Fondos propios

Al inicio del ejercicio anterior el Capital Social estaba fijado en 3.528.588,42 euros, representado por 5.613 títulos nominativos de 601,02 euros de valor nominal cada uno de ellos, íntegramente suscrito y desembolsado.

Con fecha 26 de junio de 2020, el Ayuntamiento de Segovia acordó una ampliación de capital, en su calidad de accionista único, por la que se emitieron y pusieron en circulación 258 nuevas acciones nominativas con el mismo valor nominal unitario de 601,02 euros, por un importe total de 155.063,16 euros (154.565,68 euros transferidos el 3/8/2020, más 497,48 euros del remanente de la última ampliación de capital acordada en el ejercicio 2018). Dicha ampliación fue protocolizada en el correspondiente instrumento público con fecha de 23 de septiembre de 2020, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil el 14/10/2020.

Por todo ello, el saldo final en esta rúbrica a la fecha de cierre del ejercicio 2020, ascendía a 3.528.588,42 euros, representado por 5.871 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.

Con fecha 25 de junio de 2021, el Ayuntamiento de Segovia ha acordado una ampliación de capital, en su calidad de accionista único, por la que se emitieron y pusieron en circulación 259 nuevas acciones nominativas con el mismo valor nominal unitario de 601,02 euros, por un importe total de 155.664,18 euros. Dicha ampliación fue protocolizada en el correspondiente instrumento público con fecha de 6 de octubre de 2021, habiendo sido inscrita en el Registro Mercantil el 29/10/2021.

Por todo ello, el saldo final en esta rúbrica a la fecha de cierre del ejercicio 2021, asciende a 3.684.252,60 euros, representado por 6.130 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 31/12/2019</b>	<b>-277.477,56</b>	<b>-886.503,87</b>	<b>-46.481,15</b>
Ajustes del año	-12.655,58	0,00	0,00
Distrib. resultado ejerc. anter.	0,00	-46.481,15	46.481,15
Beneficio/<pérdida> ejercc.	---	---	-872,93
<b>Saldo 31/12/2020</b>	<b>-290.133,14</b>	<b>-932.985,02</b>	<b>-872,93</b>
Ajustes del año	-12.655,58	0,00	0,00
Ajustes retroactivos (NOTA 2.e)	-32.386,30	0,00	0,00
Distrib. resultado ejerc. anter.	0,00	-872,93	872,93
Beneficio/<pérdida> ejercc.	---	---	-6.072,50
<b>Saldo 31/12/2021</b>	<b>-335.175,02</b>	<b>-933.857,95</b>	<b>-6.072,50</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 4.1), 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 12.655,58 euros (12.655,58 euros del ejercicio pasado). El importe acumulado de «Otras reservas», al cierre del ejercicio, que procede

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

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

de estos ajustes secundarios, asciende a 219.423,97 euros, siendo el importe acumulado al cierre del ejercicio anterior de 206.768,39 euros.

**NOTA 10. EXISTENCIAS**

En 2020, los movimientos correspondientes a esta partida fueron los siguientes:

Conceptos	Saldo al 01/01/2020	Adiciones	Retiros	Aumentos / (Disminuciones)	Saldo al 31/12/2020	Variación de Existencias
<b>Prestacion 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>

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

Conceptos	Saldo al 01/01/2021	Adiciones	Retiros	Aumentos / (Disminuciones)	Saldo al 31/12/2021	Variación de Existencias
<b>Prestacion de Servicios</b>	<b>2.386,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.386,30</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.386,30</b>
Enajenación Suelo y similares encargos	109.217,86	0,00	0,00	-109.217,86	0,00	-109.217,86
Otras Asistencias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deterioros	-106.831,56	0,00	0,00	106.831,56	0,00	106.831,56
<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>-2.386,30</b>	<b>342.958,05</b>	<b>-2.386,30</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.

Durante el ejercicio anterior, no se incorporaron costes de producción a los citados trabajos en curso, ni tampoco hubo retiros por trabajos terminados.

Durante el ejercicio anterior, no hubo variaciones de los Deterioros de existencias de servicios por encargos municipales constituidos en la cuenta de pérdidas y ganancias desde 2017 (que se registraron pérdidas reversibles de los costes imputados hasta la fecha de cierre del ejercicio 2017, que ascendían a 106.831,56 euros), al no haber ocurrido ningún hecho que originara su modificación. Paralelamente también fue deteriorado en 2017 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 impuestos diferidos asociados en **NOTA 11**).

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.

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, al igual que en el ejercicio anterior. Sin embargo, los costes imputados a los trabajos en curso en ejercicios anteriores, conforme a lo indicado en la **NOTA 2.e)**, han sido dados de baja por irrecuperables, junto con sus deterioros, imputando la variación de existencias contra reservas.

## **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 2018, excepto el Impuesto de Sociedades que también comprende el ejercicio de 2017. 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 2020:*

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	-872,93	0,00	-65.403,38	0,00	-12.655,58	-78.931,89
Impuesto sobre sociedades.....	0,00	0,00	0,00	-163,92	0,00	0,00	-163,92
Diferencias permanentes:							
Otros gastos no deducibles.....	25,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,46
Ajustes secundarios NOTA 9.2.....	0,00	0,00	0,00	0,00	12.655,58	0,00	12.655,58
	25,46	0,00	0,00	0,00	12.655,58	0,00	12.681,04
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	65.567,30	0,00	0,00	0,00	65.567,30
	0,00	0,00	65.567,30	0,00	0,00	0,00	65.567,30
<b>Base imponible previa.....</b>	<b>25,46</b>	<b>-872,93</b>	<b>65.567,30</b>	<b>-65.567,30</b>	<b>12.655,58</b>	<b>-12.655,58</b>	<b>-847,47</b>
Compens.bases imponib.negat.de ejer.anteriores.....				0,00			0,00
<b>Base imponible (resultado Fiscal).....</b>				<b>-847,47</b>			<b>-847,47</b>
Cuota íntegra previa .....				0,00			0,00
Menos bonificaciones .....				0,00			0,00
<b>Cuota íntegra.....</b>				<b>0,00</b>			<b>0,00</b>

A: Aumento

D: Disminución.

*Ejercicio 2021:*

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	-6.072,50	0,00	-65.403,38	0,00	-45.041,88	-116.517,76
Impuesto sobre sociedades.....	354,63	0,00	0,00	-163,92	0,00	0,00	190,71
Diferencias permanentes:							
Otros gastos no deducibles.....	29,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29,10
Ajustes secundarios NOTA 9.2.....	0,00	0,00	0,00	0,00	12.655,58	0,00	12.655,58
	29,10	0,00	0,00	0,00	12.655,58	0,00	12.684,68
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	-141.852,95	65.567,30	0,00	0,00	0,00	-76.285,65
	0,00	-141.852,95	65.567,30	0,00	0,00	0,00	-76.285,65
<b>Base imponible previa.....</b>	<b>383,73</b>	<b>-147.925,45</b>	<b>65.567,30</b>	<b>-65.567,30</b>	<b>12.655,58</b>	<b>-45.041,88</b>	<b>-179.928,02</b>
Compens.bases imponib.negat.de ejer.anteriores.....				0,00			0,00
<b>Base imponible (resultado Fiscal).....</b>				<b>-179.928,02</b>			<b>-179.928,02</b>
Cuota íntegra previa .....				0,00			0,00
Menos bonificaciones .....				0,00			0,00
<b>Cuota íntegra.....</b>				<b>0,00</b>			<b>0,00</b>

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:

Año de generación	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 2016	-10.125,72		-10.125,72		-10.125,72	---
Del ejercicio 2018	-62.432,05		-62.432,05		-62.432,05	---
Del ejercicio 2019	-46.481,15		-46.481,15		-46.481,15	---
Del ejercicio 2020	-847,47		-847,47		-847,47	---
<b>TOTAL a 31/12/2020</b>			<b>-809.053,52</b>		<b>-809.053,52</b>	
Del ejercicio 2021	-179.928,02		0,00	0,00	-179.928,02	---
<b>TOTAL a 31/12/2021</b>			<b>-809.053,52</b>	<b>0,00</b>	<b>-988.981,54</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 2020

Concepto	Base a Origen	Cuota diferida (deudora / <acreedora>)					Saldo 31/12/2020
		Cuota a Origen	Saldo 01/01/2020	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	-5.166,55	0,00	0,00	142,29	-5.024,26
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	-390,34	0,00	0,00	21,63	-368,71
	<b>3.531.769,15</b>	<b>-10.499,43</b>	<b>-5.894,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>163,92</b>	<b>-5.730,13</b>
<b>Impuestos diferidos (pasivos).....</b>					<b>163,92</b>		
<b>Impuestos diferidos (variación neta).....</b>					<b>163,92</b>		

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

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

*Ejercicio 2021*

Concepto	Base a Origen	Cuota diferida (deudora / <acreedora>)					Saldo 31/12/2021
		Cuota a Origen	Saldo 01/01/2021	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	-87,55	0,00
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	-267,08	0,00
	<b>141.852,95</b>	<b>354,63</b>	<b>354,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-354,63</b>	<b>0,00</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	-5.024,26	0,00	0,00	142,29	-4.881,97
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	-368,71	0,00	0,00	21,63	-347,08
	<b>3.531.769,15</b>	<b>-10.499,43</b>	<b>-5.730,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>163,92</b>	<b>-5.566,21</b>
<b>Impuestos diferidos (pasivos).....</b>					<b>163,92</b>		
<b>Impuestos diferidos (variación neta).....</b>					<b>-190,71</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 31/12/2021	Saldo 31/12/2020
Compras de materias primas	0,00	0,00
Compras de otros aprovisionamientos	533,03	531,32
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	533,03	531,32
c) Trabajos realizados por otras empresas.	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>533,03</b>	<b>531,32</b>

En el ejercicio actual y anterior, estos gastos son de ámbito nacional.

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

Descripción	Saldo 31/12/2021	Saldo 31/12/2020
Seguridad Social a cargo de empresa	23.521,79	23.160,74
Otros gastos sociales	0,00	0,00
<b>Cargas sociales</b>	<b>23.521,79</b>	<b>23.160,74</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	
	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos excepcionales	910,61 €	1.356,32 €
Gastos excepcionales	- 210,43 € -	25,46 €
<b>Otros resultados</b>	<b>700,18</b>	<b>1.330,86</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 positivo del IVA correspondiente a la aplicación de la prorrata definitiva, por importe de 81,16 euros. El ajuste positivo del IVA correspondiente al ejercicio 2020 ascendió a 358,75 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 2020*

Descripción	Saldo 01/01/2020	Ajuste	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/2020
<b>Con origen en la cesión imputada al Inmovilizado</b>	<b>2.061.460,63</b>	<b>0,00</b>	<b>142,29</b>	<b>56.911,93</b>	<b>2.004.690,99</b>
Viviendas	1.638.042,55	0,00	113,56	45.422,20	1.592.733,91
Garajes	212.412,92	0,00	14,84	5.935,86	206.491,90
Locales	211.005,16	0,00	13,89	5.553,87	205.465,18
<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>155.734,83</b>	<b>0,00</b>	<b>21,63</b>	<b>8.655,37</b>	<b>147.101,09</b>
Instalación de ACS y Calefacción	155.734,83	0,00	21,63	8.655,37	147.101,09
<b>Total importe</b>	<b>2.351.722,83</b>	<b>0,00</b>	<b>163,92</b>	<b>65.567,30</b>	<b>2.286.319,45</b>

#### *Ejercicio 2021*

Descripción	Saldo 01/01/2021	Ajuste	Adiciones	Retiros	Saldo 31/12/2021
<b>Con origen en la cesión imputada al Inmovilizado</b>	<b>2.004.690,99</b>	<b>0,00</b>	<b>142,29</b>	<b>56.911,93</b>	<b>1.947.921,35</b>
Viviendas	1.592.733,91	0,00	113,56	45.422,20	1.547.425,27
Garajes	206.491,90	0,00	14,84	5.935,86	200.570,88
Locales	205.465,18	0,00	13,89	5.553,87	199.925,20
<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>147.101,09</b>	<b>0,00</b>	<b>21,63</b>	<b>8.655,37</b>	<b>138.467,35</b>
Instalación de ACS y Calefacción	147.101,09	0,00	21,63	8.655,37	138.467,35
<b>Total importe</b>	<b>2.286.319,45</b>	<b>0,00</b>	<b>163,92</b>	<b>65.567,30</b>	<b>2.220.916,07</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 fueron 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, fue regularizada durante el año 2019 como "*Ingresos excepcionales*". 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 65,57 miles de euros, conforme al detalle anterior, en tanto que el efecto impositivo sobre los impuestos diferidos ha sido de 0,16 miles de euros. El importe total de las subvenciones, donaciones y legados de capital imputadas a resultados del ejercicio anterior, ascendió a 65,57 miles de euros, conforme al detalle anterior, en tanto que el efecto impositivo sobre los impuestos diferidos fue de 0,16 miles de euros. Dentro de estos importes del ejercicio y del ejercicio anterior, 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 traspasada a resultados desde la fecha de cierre del ejercicio 2018.

Por otro lado, con fecha 30/01/2021, 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 30/01/2020 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.

Finalmente indicar que con fecha 3/01/2021, el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Segovia acordó aprobar el libramiento y pago de una subvención de explotación por importe máximo de 16,49 mil euros, para la compensación de disminución de ingresos por alquileres de la Sociedad, como consecuencia del otorgamiento de ayudas al alquiler derivadas de la situación económica provocada por la COVID-19, que supone un apoyo a la realización de actividades de interés público o general (**NOTA 4.k.1**), siempre que se justifique por la Sociedad la documentación acreditativa de la situación de vulnerabilidad económica que justifica la condonación de los alquileres previstos en el plan de ayudas hasta el 28/02/2021. De dicho importe máximo, a la fecha de cierre del ejercicio se han cobrado 10.987,58 euros, habiendo solicitado la Sociedad el pasado 29/11/2021 un cobro complementario de 2.316,64 euros, que se espera percibir a corto plazo, lo que supone un ingreso total por esta subvención de explotación para el ejercicio 2021 de 13.304,22 euros por este concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias (que compensa el

deterioro registrado por este mismo importe, ver **NOTA 9.1.2**), reflejando en el activo corriente el saldo pendiente de cobro, dentro del apartado “*III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, 6. Otros créditos con las administraciones públicas*”.

#### **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 exige 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 anterior:

Descripción	Transacciones 2020			Saldos 31/12/2020	
	Ingresos	<Gastos>	Otros	Deudores	<Acreedores>
<b>De operaciones de Naturaleza Tributaria</b>		<b>-35.357,65</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Tributos		-29.752,96			
Tasas		-5.604,69			
<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>12.655,58</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	0,00			30.000,00	
En Prestación Servicios no remunerados (*) (2)	12.655,58			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>255.063,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Aportaciones al Capital inscritas			155.063,16		
Subvenciones a la Explotación			100.000,00		
Aportaciones al alquiler de viviendas					
<b>Total importe</b>	<b>12.655,58</b>	<b>-35.357,65</b>	<b>255.063,16</b>		

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

Descripción	Transacciones 2021			Saldos 31/12/2021	
	Ingresos	<Gastos>	Otros	Deudores	<Acreedores>
<b>De operaciones de Naturaleza Tributaria</b>		<b>-35.941,52</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Tributos		-32.531,66			
Tasas		-3.409,86			
<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>12.655,58</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
En Prestación Servicios no remunerados (*) (2)	12.655,58			0,00	
<b>De Aportaciones directas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>268.968,40</b>	<b>2.316,64</b>	<b>0,00</b>
Aportaciones al Capital inscritas			155.664,18		
Subvenciones a la Explotación			113.304,22	2.316,64	
<b>Total importe</b>	<b>12.655,58</b>	<b>-35.941,52</b>	<b>268.968,40</b>		

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

- (1) Durante el ejercicio actual ni el anterior, no ha habido cobros por cuenta de los arrendatarios de las viviendas en inversiones inmobiliarias, que se encuentran pendientes de cobro o en situación de impago (principalmente pertenecientes al grupo del “cupo social” o bonificado, que han sido

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

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

asignadas por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Segovia). Cuando se produzcan estos cobros a cuenta, en su caso, no suponen en modo alguno subvenciones, ni aportaciones recibidas del accionista único, 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, en caso de producirse estos cobros por cuenta de terceros, se reflejan en este cuadro dentro de las operaciones con partes vinculadas, por cuestión de absoluta transparencia informativa.

Sin perjuicio de ello, durante el ejercicio 2021 el Ayuntamiento ha acordado satisfacer ayudas especiales del “Plan de ayudas por alquiler Covid-19 año 2020” a los arrendatarios que cumplieran una serie de requisitos, para liquidar su deuda con la Sociedad por importe de 16.490,18 euros, habiendo sido justificados importes subvencionables por importe de 13.304,22 euros (ver **NOTA 13**). En el ejercicio anterior, no hubo subvenciones de esta naturaleza.

A la fecha de cierre del ejercicio los importes pendientes de cobro a arrendatarios ascendían a 5.194,24 euros (26.825,06 euros al cierre del ejercicio anterior) y los impagados a 25.408,71 euros (19.451,10 euros al cierre del ejercicio anterior).

- (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 2020 relativos a “En gestión de enajenación de suelo”, así como a “En prestación de servicios en curso” se correspondían 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”. En 2021, no hay partidas de esta naturaleza, al haber sido canceladas como irre recuperables, junto con el saldo de las “Prestaciones de servicios remuneradas” que se encontraba pendiente de cobro por importe de 30.000,00 euros, conforme a lo indicado en la **NOTA 2.e**).

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	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 2021</b>	<b>0,00</b>	<b>-27.210,72</b>	<b>0,00</b>		
Cuotas de comunidad cargadas	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 2020</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 48,66 miles de euros, en tanto que en 2020 dicha cantidad ascendió a 47,75 miles de euros. El coste de la seguridad social ha ascendido a 15,35 miles de euros en el ejercicio actual, siendo de 15,07 miles de euros en el ejercicio precedente.

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**

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, de carácter significativo, que pudieran tener efecto contable sustancial sobre las presentes cuentas anuales.

A mediados del mes de febrero de 2022, la Sociedad ha cobrado la subvención a la explotación acordada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Segovia correspondiente a la anualidad 2022, por importe de 100.000 euros (igual que en el ejercicio anterior, ver **NOTA 13)**, que tendrá efecto contable en el próximo ejercicio.

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

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

**NOTA 16. OTRA INFORMACIÓN**

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

Categoría	Plantilla Media 2021			Plantilla Media 2020		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Gerencia	1	0	1	1	0	1
Técnicos Superiores	0	0	0	0	0	0
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>

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 2020 ascendieron a un importe de 4,66 miles de euros, IVA no incluido, estimando que los correspondientes al ejercicio de 2021 ascenderán a un importe equivalente.

Los auditores no han prestado ningún servicio adicional durante el ejercicio 2021, ni durante el ejercicio 2020.

La Sociedad emprendió las acciones oportunas para adaptarse a los requisitos establecidos por la Ley de Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo, 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, aprobando el “Manual de Procesos de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo” y el nombramiento de su representante ante el SEPBLAC, en el Consejo de Administración de 10 de octubre de 2016. Dicho representante, fue renovado por el Consejo de Administración de fecha 12 de agosto de 2019. El informe de experto externo del ejercicio 2019, fue emitido con fecha 23 de junio de 2020, con carácter favorable y una sugerencia de mejora. El informe de experto externo del ejercicio 2020, ha sido emitido con fecha 12 de marzo de 2021, con carácter favorable y una sugerencia de mejora.

El importe neto de la cifra de negocios correspondiente a las actividades ordinarias (ingresos por alquiler de inversiones inmobiliarias, prestación de otros servicios, y en su caso, por venta de existencias), 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 Disp. Trans. 2ª de la Ley 15/2010, Disp. Adic. 3ª 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 13 días (24 días en el ejercicio anterior).

## Diligencia de formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio 2021, que se componen del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y de la Memoria, y que constan de 44 páginas numeradas correlativamente, han sido formuladas en Segovia a 31 de marzo de 2022.

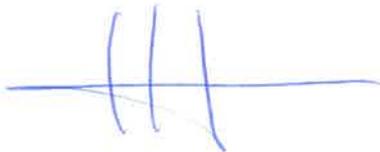
### CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN



**Clara Isabel Luquero de Nicolás**  
Presidente



**Clara María Martín García**  
Vicepresidente



**Jesús María Sanz Cobos**  
Consejero



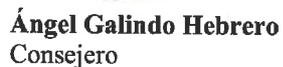
**Andrés Jesús Torquemada Luengo**  
Consejero



**Miguel Merino Sánchez**  
Consejero



**José Luis Horcajo Llorente**  
Consejero



**Ángel Galindo Hebrero**  
Consejero



**Guillermo San Juan Benito**  
Consejero



**Noemí Otero Navares**  
Consejera

**EMPRESA MUNICIPAL DEL SUELO Y LA VIVIENDA DE SEGOVIA, S.A.  
(Sociedad Unipersonal)**

---

**Cuentas Anuales Abreviadas correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de  
diciembre de 2021**