

**E.M.V. ALCALÁ DE HENARES, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**ACTIVO**  
**(Expresado en Euros)**

	Notas de la memoria	31/12/2020	31/12/2019
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>4.721.965,62</b>	<b>4.943.091,50</b>
<b>III. Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>5</b>	<b>4.696.387,66</b>	<b>4.917.513,54</b>
1. Terrenos		2.427.757,01	521.845,22
2. Construcciones		2.268.630,65	4.395.668,32
<b>V. Inversiones financieras a l/p</b>	<b>6</b>	<b>25.577,96</b>	<b>25.577,96</b>
5. Otros activos financieros		25.577,96	25.577,96
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>13.631.441,09</b>	<b>13.555.541,67</b>
<b>II. Existencias</b>	<b>7</b>	<b>12.935.228,22</b>	<b>12.935.228,22</b>
1. Edificios adquiridos		5.104.393,86	5.104.393,86
2. Terrenos y solares		5.186.927,88	5.186.927,88
4. Obras en curso		-4.012.108,00	-4.012.108,00
5. Edificios construidos		6.583.668,65	6.583.668,65
6. Anticipos a proveedores		72.345,83	72.345,83
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>6</b>	<b>586.279,44</b>	<b>465.455,83</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios		576.662,37	451.768,52
3. Deudores varios		5.633,08	5.633,08
5. Activos por impuesto corriente		0,00	
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		3.983,99	8.054,23
<b>V. Inversiones financieras a c/p</b>	<b>6</b>	<b>0,00</b>	<b>87.147,00</b>
5. Otros activos financieros		0,00	87.147,00
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>8</b>	<b>109.933,43</b>	<b>67.710,62</b>
1. Caja y Bancosctas ctes		109.933,43	67.710,62
2. Invers. Gran liquidez			
<b>TOTAL ACTIVO (A + B)</b>		<b>18.353.406,71</b>	<b>18.498.633,17</b>

**E.M.V. ALCALÁ DE HENARES, S.A.**  
**BALANCES DE SITUACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**PATRIMONIO NETO Y PASIVO**  
**(Expresado en Euros)**

	Notas de la memoria	31/12/2020	31/12/2019
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>2.855.886,78</b>	<b>2.300.915,56</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>		<b>1.783.679,62</b>	<b>1.195.574,84</b>
<b>I. Capital</b>	<b>9.1</b>	<b>1.202.024,21</b>	<b>1.202.024,21</b>
1. Capital escriturado		1.202.024,21	1.202.024,21
<b>III. Reservas</b>	<b>9.2</b>	<b>4.527.731,23</b>	<b>4.527.731,23</b>
1. Legal y estatutario		301.192,35	301.192,35
2. Otras reservas		4.226.538,88	4.226.538,88
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>	<b>9.3</b>	<b>-4.534.180,60</b>	<b>-4.055.153,90</b>
2. (Resultados negativos de ejercicios anteriores)			
<b>VII. Resultados de ejercicio</b>	<b>3</b>	<b>588.104,78</b>	<b>-479.026,70</b>
<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>14</b>	<b>1.072.207,16</b>	<b>1.105.340,72</b>
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>9.743.252,36</b>	<b>10.178.551,09</b>
<b>I. Provisiones a l/p</b>	<b>13.1</b>	<b>47.942,46</b>	<b>395.709,72</b>
4. Otras provisiones		47.942,46	395.709,72
<b>II. Deudas a l/p</b>		<b>5.948.545,42</b>	<b>6.036.076,89</b>
2. Deudas con entidades de crédito	<b>10.1.1</b>	5.922.102,14	6.009.633,61
5. Otros pasivos financieros	<b>10.2</b>	26.443,28	26.443,28
<b>V. Periodificaciones a l/p</b>	<b>10.1.2</b>	<b>3.746.764,48</b>	<b>3.746.764,48</b>
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>5.754.267,57</b>	<b>6.019.166,52</b>
<b>II. Provisiones a c/p</b>	<b>13.1</b>		
<b>III. Deudas a c/p</b>		<b>791.632,40</b>	<b>1.043.463,34</b>
2. Deudas con entidades de crédito	<b>10.1.1</b>	266.044,39	381.615,95
5. Otros pasivos financieros	<b>10.1.2</b>	525.588,01	661.847,39
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>10.1.3</b>	<b>4.962.635,17</b>	<b>4.975.703,18</b>
1. Proveedores y Contratistas		44.313,81	45.162,98
3. Acreedores varios		1.589.596,56	1.600.119,55
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		70.101,52	70.101,52
5. Pasivos por impuesto corriente			
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas		39.38,90	5.634,75
7. Anticipos de clientes a c/p		3.254.684,38	3.254.684,38
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>18.353.406,71</b>	<b>18.498.633,17</b>

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA

**E.M.V. ALCALÁ DE HENARES, S.A.**  
**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**  
(Expresado en Euros)

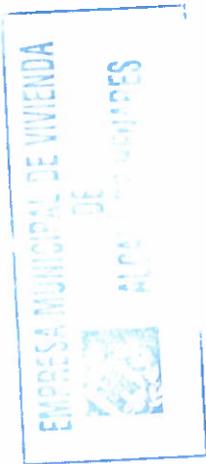
	Notas de la memoria	(Debe) Haber	(Debe) Haber
		31/12/2020	31/12/2019
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>12.1</b>	<b>704.710,63</b>	<b>669.625,92</b>
a) Ventas		347.961,01	275.341,91
b) Prestaciones de servicios			15.351,05
c) Arrendamientos		356.749,62	378.932,96
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>			
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>12.2</b>	<b>0,00</b>	<b>-301.223,09</b>
a) Consumo de inmuebles terminados		0,00	-289.653,20
b) Consumo de terrenos y solares		0,00	0,00
c) Obras y servicios realizados por terceros		0,00	-11.569,89
d) Deterioro de mercaderías, mmp y otros aprovisionamientos			
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>		<b>66.648,00</b>	<b>71.659,93</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		0,00	0,00
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio		66.648,00	71.659,93
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>0,00</b>	<b>-184.479,13</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		0,00	-176.194,56
b) Cargas sociales	<b>12.3</b>	0,00	-8.284,57
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>-133.130,06</b>	<b>-283.013,24</b>
a) Servicios exteriores		-124.867,84	-227.307,93
b) Tributos		-8.262,22	-55.705,31
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales			
<b>8. Amortización de inmovilizado</b>		<b>-137.612,16</b>	<b>-138.629,40</b>
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>	<b>14</b>	<b>33.133,56</b>	<b>33.133,56</b>
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado</b>		<b>124.410,61</b>	
<b>12. Otros resultados</b>	<b>12.4</b>		<b>-15.879,89</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)</b>		<b>658.160,58</b>	<b>-148.805,34</b>
<b>13. Ingresos financieros</b>		<b>0,00</b>	
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros		0,00	
b2) De terceros		0,00	
<b>14. Gastos financieros</b>		<b>-70.055,80</b>	<b>-330.221,36</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociados			
b) Por deudas con terceros		-70.055,80	-330.221,36
<b>19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero</b>			
a) Incorporación al activo de gastos financieros			
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+16+16+17)</b>		<b>-70.055,80</b>	<b>-330.221,36</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>588.104,78</b>	<b>-479.026,70</b>
<b>18. Impuestos sobre beneficios</b>	<b>11</b>		
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PRECEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+18)</b>		<b>588.104,78</b>	<b>-479.026,70</b>
<b>B) OPERACIONES INTERRUMIDAS</b>			
<b>19. Resultados del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>			
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)</b>	<b>3</b>	<b>588.104,78</b>	<b>-479.026,70</b>

EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA  
ALCALÁ DE HENARES

## MEMORIA

**EJERCICIO 2020**

**E. M. V. ALCALÁ DE HENARES, S.A.**



**1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.**

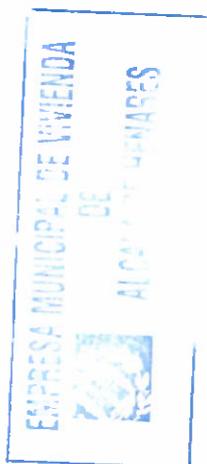
La **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE ALCALÁ DE HENARES, S.A.**, se constituyó como Sociedad Anónima el 12 de julio de 1984, no habiendo modificado su denominación social desde la constitución.

Como órgano de gestión del Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid), esta Sociedad se regirá por los preceptos de sus Estatutos, la Ley de Régimen Local, el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y por la Ley de Sociedades de Capital. Su domicilio social actual es la calle Plaza de Cervantes nº 6, en la localidad de Alcalá de Henares (Madrid). Su duración es de cincuenta años. Su objeto social, adaptado a la Ley de Sociedades de Capital, es el siguiente:

- a) Construir viviendas, con fondos propios o ajenos, asumiendo los convenios para la construcción de viviendas que autorice la legislación aplicable.
- b) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar, con separación de su régimen financiero respecto a la administración general del Municipio de viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta, o que le sean transferidos por el Estado, la Provincia, el propio Municipio o cualquier otra persona jurídica o particular.
- c) Llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de dominio sobre bienes inmuebles y derechos reales que estime preciso establecer para el cumplimiento de sus fines.
- d) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas y de los locales de negocios construidos siguiendo las instrucciones que sean aprobadas por el Pleno de la Corporación.
- e) Gestionar los programas de rehabilitación de viviendas ajenas según las normas y disposiciones que sean aprobadas por la Corporación.
- f) Cualesquiera otras actividades relacionadas con las anteriores y consecuencia y desarrollo de las mismas.

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

Las cuentas anuales se han preparado de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, así como con el resto de la legislación mercantil vigente.



Las cifras incluidas en las cuentas anuales están expresadas en euros, salvo que se indique lo contrario.

## **2.1 Imagen fiel**

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros auxiliares de contabilidad de la Sociedad, habiéndose aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable con la finalidad de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad para su sometimiento a la aprobación de la Junta General, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

## **2.2 Comparación de la información**

Las cifras de las presentes cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 son totalmente comparables con las del ejercicio anterior, no habiendo resultado necesario realizar la adaptación de las cifras del ejercicio precedente.

Como consecuencia de los cambios normativos introducidos por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, que ha introducido algunas modificaciones en el contenido de la memoria abreviada, ciertas notas de la presente memoria abreviada pueden resultar no comparables con el ejercicio anterior. Esta circunstancia se mencionará en las notas correspondientes, si aplica.

## **2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad, los Administradores han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de los activos y pasivos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad revisa sus estimaciones de forma continua y asumiendo hipótesis prudentes. Sin embargo, dada la incertidumbre inherente a las mismas, existe un riesgo de que pudieran surgir determinados ajustes significativos en el futuro sobre los valores de los activos y pasivos afectados, de producirse un cambio significativo en las hipótesis, hechos y circunstancias en las que se basan.

## **2.4 Principios contables no obligatorios aplicados**

Para la consecución de la imagen fiel de las cuentas anuales no ha sido necesaria la aplicación de ningún principio contable no obligatorio, ya que lo dispuesto por las normas de

obligado cumplimiento en materia contable ha sido suficiente para abordar la problemática contable de la entidad.

## **2.5 Elementos recogidos en varias partidas.**

En el balance de **Empresa Municipal de la Vivienda de Alcalá de Henares, S.A.** no existe ningún elemento patrimonial registrado en dos o más partidas del balance.

## **2.6 Cambios en criterios contables.**

A la hora de preparar las cuentas anuales del ejercicio, no se ha producido ningún cambio en los criterios contables que se habían utilizado al formular las cuentas del ejercicio anterior que haya tenido efectos significativos.

## **2.8 Importancia relativa.**

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad **Empresa Municipal de la Vivienda de Alcalá de Henares, S.A.**, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio **2019**.

## **2.9 Principio de empresa en funcionamiento.**

A la hora de realizar la contabilidad de la sociedad, se ha tenido en cuenta el principio de empresa en funcionamiento, por el cual se considerará, salvo prueba en contrario, que la gestión de la empresa continuará en un futuro previsible.

## **3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN**

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

### **3.1 Inversiones inmobiliarias**

Los inmuebles que se encuentran en arrendamiento a terceros como vivienda habitual se clasifican como inversiones inmobiliarias. Las inversiones inmobiliarias se valoran con los mismos criterios indicados para el inmovilizado material.

La amortización de las construcciones destinadas a inversiones inmobiliarias se realiza de forma lineal, en función de la vida útil estimada de 50 años.

### **3.2 Subvenciones**

Las subvenciones de capital recibidas para inmuebles destinados a arrendamientos se valoran por los importes concedidos y cobrados. Se imputan al resultado del ejercicio en función del porcentaje de la depreciación experimentada durante el periodo por los bienes activos financiados con dichas subvenciones.

### **3.3 Deterioro del valor de los activos no financieros**

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

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

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

### **3.4 Arrendamientos**

Los contratos se califican como arrendamientos financieros cuando de sus condiciones económicas se deduce que se transfieren al arrendatario sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. En caso contrario, los contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

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

### **3.5 Activos financieros**

#### **Clasificación y valoración**

##### **Préstamos y partidas a cobrar**

En esta categoría se registran los créditos por operaciones comerciales y no comerciales, que incluyen los activos financieros cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que no se negocian en un mercado activo y para los que se estima recuperar todo el desembolso realizado por la Sociedad, salvo, en su caso, por razones imputables a la solvencia del deudor.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos activos financieros se valoran a su coste amortizado.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

##### **Inversiones mantenidas hasta el vencimiento**

Valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. Se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

##### **Cancelación**

Los activos financieros se dan de baja del balance de la Sociedad cuando han expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren, siempre que en dicha transferencia se transmitan sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

##### **Intereses recibidos de activos financieros**

Los intereses de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias, utilizando el método del tipo de interés efectivo.

A estos efectos, en la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento. Se entiende por intereses explícitos aquellos que se obtienen de aplicar el tipo de interés contractual del instrumento financiero.

### **3.6 Deterioro del valor de los activos financieros**

El valor en libros de los activos financieros se corrige por la Sociedad con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro.

Para determinar las pérdidas por deterioro de los activos financieros, la Sociedad evalúa las posibles pérdidas tanto de los activos individuales, como de los grupos de activos con características de riesgo similares.

#### **Instrumentos de deuda**

Existe una evidencia objetiva de deterioro en los instrumentos de deuda, entendidos como las cuentas a cobrar, los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurre un evento que supone un impacto negativo en sus flujos de efectivo estimados futuros.

La Sociedad considera como activos deteriorados (activos dudosos) aquellos instrumentos de deuda para los que existen evidencias objetivas de deterioro, que hacen referencia fundamentalmente a la existencia de impagados, incumplimientos, refinanciaciones y a la existencia de datos que evidencien la posibilidad de no recuperar la totalidad de los flujos futuros pactados o que se produzca un retraso en su cobro.

En el caso de los activos financieros valorados a su coste amortizado, el importe de las pérdidas por deterioro es igual a 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 existente en el momento del reconocimiento inicial del activo. Para los activos financieros a tipo de interés variable se utiliza el tipo de interés efectivo a la fecha de cierre de las cuentas anuales. Para los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad considera como activos dudosos aquellos saldos que tienen partidas vencidas a más de seis meses para las que no existe seguridad de su cobro y los saldos de empresas que han solicitado un concurso de acreedores.

La reversión del deterioro se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría registrado en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro de valor.

### **3.7 Pasivos financieros**

#### **Clasificación y valoración**

#### **Débitos y partidas a pagar**

Incluyen los pasivos financieros originados por la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad y los débitos por operaciones no comerciales que no son instrumentos derivados.

En su reconocimiento inicial en el balance, se registran por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Tras su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### **Otros pasivos financieros**

En este epígrafe incluimos las fianzas recibidas como garantía con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. Se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

#### **Cancelación**

La Sociedad da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

### **3.8 Existencias**

Las existencias se valoran al precio de adquisición, el cual no excede de su valor de mercado, y que incluye el consignado en escritura más todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de utilización o venta. El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluye en el precio de adquisición cuando dicho importe no es recuperable directamente de la Hacienda Pública.

En particular:

- Terrenos y solares, sin edificar: se incluye en su precio de adquisición los gastos de acondicionamiento como cierres, movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras de nueva planta, y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.
- Construcciones, se incluye en su precio de adquisición, además de todas aquellas instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.
- Edificios construidos: Constituidos por los inmuebles pendientes de venta al cierre del ejercicio.

Una vez iniciada la construcción se incluye en el valor de los edificios y otras construcciones el valor de coste de los terrenos y solares sobre los que se ha construido.

Asimismo, se incluyen los gastos financieros capitalizados, en su caso, como parte del coste hasta la terminación del inmueble, momento a partir del cual se cargan directamente como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. En el caso de terrenos, la incorporación de gastos financieros se efectúa hasta la puesta en condiciones de explotación, siendo esta la fecha en que los mismos queden disponibles para la realización de la construcción.

La capitalización de los gastos financieros cesará en el caso de producirse una interrupción en la construcción del inmueble. Durante el periodo que transcurre entre la incorporación del inmovilizado material al patrimonio de la empresa y el comienzo de las obras de construcción no se capitalizan gastos financieros.

La Sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede de su valor de mercado.

El criterio utilizado para el desglose de las existencias a corto y largo plazo se basa en la previsión que la Sociedad tiene al cierre del ejercicio con respecto a la finalización de las obras de las diferentes promociones en los próximos doce meses.

### **3.9 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Este epígrafe incluye el efectivo en caja y las cuentas corrientes bancarias, las cuales cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Es convertible en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.

- No está sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería de la Sociedad.

### **3.10 Impuesto sobre beneficios**

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente, que resulta de aplicar el correspondiente tipo de gravamen a la base imponible del ejercicio menos las bonificaciones y deducciones existentes, y de las variaciones producidas durante dicho ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos registrados. Se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando corresponde a transacciones que se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

Los impuestos diferidos se registran para las diferencias temporarias existentes en la fecha del balance entre la base fiscal de los activos y pasivos y sus valores contables. Se considera como base fiscal de un elemento patrimonial el importe atribuido al mismo a efectos fiscales.

El efecto impositivo de las diferencias temporarias se incluye en los correspondientes epígrafes de "Activos por impuesto diferido" y "Pasivos por impuesto diferido" del balance.

La Sociedad reconoce un pasivo por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

La Sociedad reconoce los activos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias deducibles, salvo, en su caso, para las excepciones previstas en la normativa vigente.

En la fecha de cierre de cada ejercicio la Sociedad evalúa los activos por impuesto diferido reconocido y aquellos que no se han reconocido anteriormente. En base a tal evaluación, la Sociedad procede a dar de baja un activo reconocido anteriormente si ya no resulta probable su recuperación, o procede a registrar cualquier activo por impuesto diferido no reconocido anteriormente siempre que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su aplicación.

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

Los activos y pasivos por impuesto diferido no se descuentan y se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

### **3.11 Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes**

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están

vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; son diferentes a los anteriores y su vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo máximo de un año; se mantienen con fines de negociación o se trata de efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no está restringida por un periodo superior a un año.

El ciclo normal de explotación es superior a 1 año.

### **3.12 Ingresos y gastos**

De acuerdo con el principio de devengo, los ingresos y gastos se registran cuando ocurren, con independencia de la fecha de su cobro o de su pago.

### **3.13 Provisiones y contingencias**

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o cancelación.
- b. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder. En esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

**3.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental**

Los gastos derivados del cumplimiento de la legislación medioambiental se registran como gastos del ejercicio en que se producen, salvo que correspondan al coste de compra de elementos que se incorporen al patrimonio de la Sociedad con el objeto de ser utilizados de forma duradera, en cuyo caso se contabilizan en las correspondientes partidas del epígrafe "Inmovilizado material", siendo amortizados con los mismos criterios.

**3.15 Operaciones con partes vinculadas**

Las transacciones con partes vinculadas se contabilizan de acuerdo con las normas de valoración detalladas anteriormente.

**4. INVERSIONES INMOBILIARIAS**

Comprende a los elementos del patrimonio destinados a servir de forma duradera en la actividad de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2020, la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcalá de Henares, S. A., tenía inventariados los bienes que a continuación se detallan:

Inmuebles para arrendamientos	7.326.744,44
Amortizaciones	(2.630.356,78)
<b>Total, Inversiones inmobiliarias</b>	<b>4.696.387,66</b>

INVERSIONES INMOBILIARIAS	SALDOS A 31.12.2019	AUMENTOS	BAJAS	SALDOS A 31.12.2020
Inmueble parcela 20 - suelo (nota 11.1)	521.845,22	0,00	18.638,96	503.206,26
Inmueble parcela 20 - obra (nota 11.1)	3.021.870,28	0,00	107.933,93	2.913.936,95
Total parcela 20	3.543.715,50	0,00	126.572,89	3.417.143,20
Inmueble parcela 10.1 - obra (nota 11.1)	1.166.638,78	0,00	0,00	1.166.638,78
Inmueble parcela 10.1 - suelo (nota 11.1)	2.742.962,46	0,00	0,00	2.742.962,46
Inmueble parcela 10.2 - obra (nota 11.1)	2.742.962,46	0,00	0,00	2.742.962,46
<b>TOTALES</b>	<b>7.453.316,74</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.326.744,44</b>

AMORTIZACIÓN ACUMULADA INVERSIONES INMOBILIARIAS	SALDOS A 31.12.2019	AUMENTOS	BAJAS	SALDOS A 31.12.2020
Inmueble parcela 20	-1.173.492,85	-59.420,16	43.058,58	-1.189.854,43
Inmueble parcela 10.1	-429.703,33	-23.332,80	0,00	-453.036,13
Inmueble parcela 10.2	-932.607,02	-54.859,20	0,00	-987.466,22

<b>TOTALES</b>	<b>-2.535.803,20</b>	<b>-137.612,16</b>	<b>43.058,58</b>	<b>-2.630.356,78</b>
<b>VALOR CONTABLE</b>	<b>4.917.513,54</b>	<b>-137.612,16</b>	<b>43.058,58</b>	<b>4.696.387,66</b>

#### 4.1 Arrendamientos operativos

La totalidad de inversiones inmobiliarias están en arrendamiento a terceros a través de arrendamientos operativos. Los contratos de arrendamiento tienen una duración de 5 años, no habiendo cuotas contingentes.

Los ingresos provenientes de dichos contratos han ascendido a 356.749,62 euros (378.932,96 euros en 2019), mientras que los ingresos por subvenciones de estas promociones ascienden en 2020 a 66.648,00 euros.

Los gastos asociados a las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos se corresponden con su amortización anual por 137.612,16 euros (138.629,40 euros en 2019), los de servicios exteriores 124.867,84 euros (227.307,93 euros en 2019), tributos por 8.262,22 euros (55.705,31 euros en 2019), financieros por 70.055,80 euros (330.221,36 euros en 2019) y no han existido pérdidas netas por deterioro de créditos comerciales ni en 2020 ni en 2019.

#### 4.2 Otra información

No existen inversiones inmobiliarias que se encuentren totalmente amortizadas al 31 de diciembre de 2020, ni a 31 de diciembre de 2019.

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de las inversiones inmobiliarias.

La totalidad de las inversiones inmobiliarias están garantizando préstamos hipotecarios (nota 10.1).

### 5. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los activos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

<b>Concepto</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Activos financieros a largo plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	25.577,96	25.577,96
Activos financieros a corto plazo		
Préstamos y partidas a cobrar	696.212,87	1.033.712,08

864.614,33

1.059.290,04

**Préstamos y partidas a cobrar**A largo plazo

Este epígrafe está formado por fianzas constituidas a largo plazo con el siguiente detalle:

Concepto	2.019	2.020
Gestión viviendas municipales	0,00	0,00
Arrendamiento viviendas realojos (Ps Moreras)	1.221,95	1.221,95
Arrendamiento viviendas Parcela 10.1, "Espartales"	5.135,25	5.135,25
Arrendamiento viviendas Parcela 10.2, "Espartales"	5.761,41	5.761,41
Arrendamiento viviendas Parcela 20, "Espartales"	13.459,35	13.459,35
<b>Total</b>	<b>25.577,96</b>	<b>25.577,96</b>

A corto plazo

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Concepto	2.019	2.020
Depósito juzgado (1)	87.147,00	0,00
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	57.789,60	109.933,43
Clientes	767.921,13	916.526,19
Deterioro de valor de créditos por operaciones comerciales	(339.863,82)	(339.863,82)
Deudores	5.633,08	5.633,08
Hacienda Pública deudora	96.470,22	3.983,99
	<b>1.033.712,08</b>	<b>696.212,87</b>

La totalidad de los saldos de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se encuentran denominados en euros.

- (1) Depósito realizado en el juzgado de Alcalá de Henares por 87.147,00 euros, por derecho de tanteo y retracto (se ha solicitado su devolución). Se ha efectuado el cobro en el ejercicio 2020.

**6. EXISTENCIAS**

El detalle de las existencias al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es tal como sigue:

## A 31 de diciembre de 2020

PROMOCIÓN	EDIFICIOS ADQUIRIDOS	SUELO	OBRA CICLO LARGO	OBRA CICLO CORTO	EDIFICIOS CONSTRUIDOS	TOTAL
PS DE LAS MORERAS	5.104.393,86					5.104.393,86
APARCAMIENTO J. SERRANO				3.020.814,00		3.020.814,00
RC1 1ª FASE ESP. NORTE					1.118.441,95	1.118.441,95
RC1 2ª FASE ESP. NORTE			1.174.819,8			1.174.819,80
P M16 B2 COMPLUTUM					2.734.065,90	2.734.065,90
<b>TOTAL</b>	<b>5.104.393,86</b>	<b>0,00</b>	<b>1.174.819,8</b>	<b>3.020.814,00</b>	<b>3.562.854,65</b>	<b>13.152.535,51</b>

## A 31 de diciembre de 2019

PROMOCIÓN	EDIFICIOS ADQUIRIDOS	SUELO	OBRA CICLO LARGO	OBRA CICLO CORTO	EDIFICIOS CONSTRUIDOS	TOTAL
PS DE LAS MORERAS	5.104.393,86					5.104.393,86
P-1 U.E. PUERTA DE MADRID						
APARCAMIENTO J. SERRANO				3.020.814,00		3.020.814,00
RC1 1ª FASE ESP. NORTE					1.118.441,95	1.118.441,95
RC1 2ª FASE ESP. NORTE			1.174.819,8			1.174.819,80
P M16 B2 COMPLUTUM					2.734.065,90	2.734.065,90
<b>TOTAL</b>	<b>5.104.393,86</b>	<b>0,00</b>	<b>1.174.819,80</b>	<b>3.020.814,00</b>	<b>3.852.507,85</b>	<b>13.152.535,51</b>

Correcciones valorativas

El saldo de existencias se presenta neto de las correcciones por deterioro.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 todos los solares propiedad de la Sociedad, figuran como garantía de varios préstamos hipotecarios salvo la parcela P-1 U.E. Puerta Madrid que se encuentra libre de cargas  
(Véanse nota 10.1)

Por su importancia económica y patrimonial, a continuación se detallan las **OPERACIONES INMOBILIARIAS PREVISTAS EN CADA UNO DE LOS EDIFICIOS Y CONDICIONES QUE DEBEN DARSE DE FORMA NECESARIA PARA QUE ESAS OPERACIONES PREVISTAS LLEGUEN A BUEN FIN. – COSTES NECESARIOS Y DETALLADOS POR EDIFICIO PARA QUE ESE BUEN FIN PUDIERA LLEVARSE A CABO.**

A) PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO PS. MORERAS Y NTRA. SRA. DE LA ESPERANZA:

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayto. de fecha 15 de abril de 2008, se acuerda la adjudicación de la "Gestión de la Remodelación Urbanística del Ámbito de Actuación

comprendido entre las calles Ntra. Sra. de la Esperanza y Pº de las Moreras" a la Empresa Municipal de la Vivienda de Alcalá de Henares, S.A., siendo la EMV la beneficiaria de la expropiación.

Firma EMV contrato administrativo el día 20/06/2008.

EMV es PROPIETARIA de 10 viviendas de este ámbito. En el 2012, al comprobar que no va a poder desarrollar la construcción del edificio en esa zona y, por tanto, entregarlas a los vecinos afectados como pago del justiprecio, se decide realojar a los vecinos en viviendas de su propiedad y de PROPIEDAD DEL AYTO firmando con ellos convenios de realojo definitivo por los que aceptan esos inmuebles como pago del justiprecio, quedando pendiente formalización del acta de ocupación y/o transmisión de la propiedad. El reparto sería:

El coste de cerrar el expediente expropiatorio, según documento presentado por Intervención Municipal (en contestación a otro presentado por Víveme) y visto en Sesión de Consejo de Administración de fecha 15 de marzo de 2017 ascendería a la cantidad de 4.428.629,00 €

Por otra parte, 10 de las viviendas (de las 29 conveniadas con los vecinos de Moreras) cuentan con la constitución de una hipoteca a favor del Ayto. en garantía de obra futura, la responsabilidad hipotecaria de las mismas es:

EDIFICIO COMPLUTUM	PRINCIPAL	COSTAS Y GASTOS	GASTOS C JUDICIALES	TASACIÓN	RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA
--------------------	-----------	-----------------	---------------------	----------	-----------------------------

526.485,03	20.000,02	10.000,01	1.478.878,28	556.485,06
------------	-----------	-----------	--------------	------------

**B) TRANSMISIÓN DEL SUBSUELO APARCAMIENTO JOSÉ SERRANO:**

Los trámites a efectuar serían:

- Formalización de la transmisión del subsuelo a EMV por parte del Ayto. Pago IVA más gastos notariales y registrales -de inscripción de la adquisición a nombre de EMV.
- Otorgamiento de Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, gastos notariales y registrales de esta operación.
- Firma de las correspondientes escrituras públicas de transmisión a los propietarios de los aparcamientos.

En comunicación de EMV -de fecha 15 de julio de 2016- de respuesta a escrito recibido vía mail de 11 de julio de 2016 de la Concejalía de Infraestructuras y Vivienda, indican -en relación con los trámites a efectuar respecto al "Aparcamiento José Serrano" que "los gastos aproximados de la

transmisión del subsuelo a la EMV, el otorgamiento de las escritura de Obra Nueva y División Horizontal, ascienden a unos **75.000 euros**.

C) PERMUTA P-1 U.E. PUERTA DE MADRID A CAMBIO DE OBRA FUTURA A CONSTRUIR EN LA RC-1 2ª FASE.

El 30 de septiembre de 2016 el Ayto. permuta un solar a EMV a cambio de 17 viviendas a construir en la RC-1 2ª Fase y **fecha de entrega el 31 de marzo de 2018**. La permuta se valora en 2.632.425,15 (la obra futura se valora en 2.621.320,41 más 11.104,74 euros que en la escritura paga EMV al Ayto).

Para ello, se constituye una hipoteca en distintos inmuebles de EMV, en algunos de ellos es segunda hipoteca (RC1 2ª Fase, P 20, P 10-1 y P 10-2) y en otros primera hipoteca (Edificio Complutum), con el siguiente detalle:

PRINCIPAL	COSTAS Y GASTOS	GASTOS C JUDICIALES	TASACIÓN	RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA
2.632.425,16 €	100.000,05 €	49.999,97 €	20.286.545,74 €	2.782.425,18 €

RC-1 ETAPA II	PRINCIPAL	COSTAS Y GASTOS	GASTOS C JUDICIALES	TASACIÓN	RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA
	447.084,99 €	16.983,77 €	8.491,88 €	4.314.042,00 €	472.560,64 €

PARCELA 10.1	PRINCIPAL	COSTAS Y GASTOS	GASTOS C JUDICIALES	TASACIÓN	RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA
	525.722,83	19.971,06	9.985,50	3.077.924,87	555.679,39

PARCELA 10.2	PRINCIPAL	COSTAS Y GASTOS	GASTOS C JUDICIALES	TASACIÓN	RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA
	327.613,79	12.445,40	6.222,66	5.767.002,01	346.281,85

PARCELA 20	PRINCIPAL	COSTAS Y GASTOS	GASTOS C JUDICIALES	TASACIÓN	RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA
	805.518,52	30.599,80	15.299,92	5.648.698,58	851.418,24

EDIFICIO COMPLUTUM	PRINCIPAL	COSTAS Y GASTOS	GASTOS C JUDICIALES	TASACIÓN	RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA
	526.485,03	20.000,02	10.000,01	1.478.878,28	556.485,06

D) PROMOCIÓN EN LA RC 1 –2ª FASE

Se cuenta con la OBLIGACIÓN de promover un edificio en este solar. SE CUENTA CON PROYECTO, LICENCIA DE OBRAS, CALIFICACIÓN PROVISIONAL DE VPPB.

Existe un préstamo actualmente por importe de 3.600.000 sobre el solar, vencimiento anual, entidad BANKIA.

## 7. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de los pasivos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Concepto	2.019	2.020
<b>Pasivos financieros no corrientes</b>		
Débitos y partidas a pagar	6.405.343,22	5.970.044,60
Otros pasivos financieros	26.443,28	26.443,28
Periodificaciones a l/p	3.746.764,48	3.746.764,48
	10.178.551,09	9.743.252,36
<b>Pasivos financieros corrientes</b>		
Débitos y partidas a pagar	6.019.166,52	5.754.267,57
Otros pasivos financieros	-	-
	6.019.166,52	5.754.267,57
	16.197.717,61	15.497.519,93

## 7.1 Débitos y partidas a pagar

## 7.1.1 Deudas con entidades de crédito

El detalle de las deudas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Concepto	2.019	2.020
----------	-------	-------

No corriente		
Préstamos de entidades de crédito a largo plazo (1)	6.009.633,61	5.922.102,14
	6.009.633,61	5.922.102,14
Corriente		
Préstamos de entidades de crédito (1)	381.615,95	266.044,39
Intereses devengados pendientes de pago		0,00
Descubierto en cuenta corriente		0,00
	381.615,95	266.044,39
	<b>6.391.249,56</b>	<b>6.188.146,53</b>

Préstamos de entidades de crédito

El detalle de los préstamos y créditos de entidades de crédito al 31 de diciembre de **2020** es el siguiente:

Entidad Financiera	Importe Concedido	Euros		Tipo de Interés	Garantía	Vencimiento
		Importe Pendiente				
		Largo Plazo	A corto Plazo			
Bankia (1)	2.079.557,22	388.697,47	35.084,70	1,89%	Hipotecaria	10/12/2027
Bankia (1)	1.060.067,97	378.545,80	51.422,45	1,89%	Hipotecaria	24/04/2028
BBVA (1)	1.836.442,62	758.285,41	91.508,41	1,89%	Hipotecaria	22/06/2027
Bankia (2)	10.362.221,00	706.447,59	-9.153,75	3,59%	Hipotecaria	27/02/2042
Bankia (3)	3.650.000,00	3.426.345,68		3,16%	Hipotecaria	31/01/2017
	18.988.288,81	5.658.321,95	168.861,81			

(1) Tienen como garantías inmuebles para arrendamiento (véase nota 5)

(2) Tiene como garantía edificios construidos (véase nota 7)

(3) Tiene como garantía obra en curso (véase nota 7)

El vencimiento de las deudas al cierre del ejercicio 2019 es el siguiente:

	Vencimiento en años					
	2021	2022	2023	2024	2025	Más de 5
Deuda con entidades de crédito	381.615,95	3.638.812,06	222.346,27	222.346,27	222.346,27	1.500.679,71

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo normal de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo. El ciclo normal de explotación es superior a 1 año al ser nuestra actividad principal la promoción inmobiliaria, por ello la financiación de las existencias está en el pasivo corriente a pesar de que el plazo es superior a 12 meses.

En la memoria clasificamos en largo plazo (más de 12 meses) y corto plazo (menos de 12 meses) para dar mayor información, detallando los vencimientos según contrato.

### 7.1.2 Otras deudas

Concepto	Largo plazo		Corto plazo	
	2.020	2.019	2.020	2.019
Anticipo de clientes a l/p (1)	3.254.684,38	3.254.684,38	-	-
Préstamo Cotoima	-	-		
Intereses a c/p de deudas	-	-		
Dividendo activo a pagar (2)	-	-		
Ayuntamiento de Alcalá de Henares	-	-	1.246.778,56	1.246.778,56
	<b>3.254.684,38</b>	<b>3.254.684,38</b>	<b>2.348.701,53</b>	<b>1.246.778,56</b>

- (1) Permuta con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que se venden inmuebles en la promoción de próxima construcción RC 1 2ª Fase a cambio de la parcela 1U.E. Puerta Madrid.
- (2) En Junta General celebrada el día 19 de septiembre de 2019 se aprueba dejar sin efecto el reparto de dividendos adoptado en Junta General el 26 de septiembre de 2011, de importe 1.200.000 euros con cargo a Reservas Voluntarias.

Durante los últimos cinco ejercicios no se ha producido distribución de dividendos por parte de la sociedad.

### 7.1.3 Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Concepto	2020	2019
----------	------	------

**MEMORIA****EMPRESA: E.M.V. DE ALCALÁ DE HENARES, S.A.****EJERCICIO: 2020****C.I.F. A-78123759**

Proveedores facturas pendientes de pago	44.313,81	45.162,98
Proveedores efectos comerciales a pagar		
Contratistas facturas pendientes de pago	0,00	0,00
Contratistas efectos a pagar		
Contratistas retenciones de garantía	0,00	0,00
Acreedores facturas pendientes de pago	1.589.596,56	1.600.119,55
Anticipos de clientes	3.254.684,38	3.254.684,38
Deuda por IVA con Administraciones Públicas		100.981,53
Deuda por IRPF con Administraciones Públicas		
Deuda por IRCM con Administraciones Públicas		
Deuda por IS con Administraciones Públicas	180.251,98	
Seguridad social		6.814,62
Remuneraciones pendientes de pago	70.101,52	70.101,52
Deuda por sanciones Hacienda	74.033,02	
	<b>5.138.948,25</b>	<b>5.077.864,52</b>

	Activo	Pasivo
Impuesto sobre Sociedades a devolver		
Hacienda Pública, deudora por IVA a compensar	2.884,52	
Hacienda Pública, ingresos indebidos		
Hacienda Pública, acreedora por IVA aplazado (1)		
Hacienda Pública, acreedora por IRPF		
Hacienda Pública, acreedora por IS		249.754,74
	<b>2.884,52</b>	<b>249.754,74</b>

**7.2 Otros pasivos financieros**

En este epígrafe incluimos las fianzas recibidas como garantía con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento. Se valoran inicialmente y posteriormente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

- Otros pasivos financieros a largo plazo: Este epígrafe incluye el importe de las fianzas recibidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 25.537,63 euros (26.807,66 € en 2017). Las fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles, pertenecen a viviendas de protección oficial.

**8. SITUACIÓN FISCAL**

**MEMORIA****EMPRESA: E.M.V. DE ALCALÁ DE HENARES, S.A.****EJERCICIO: 2020****C.I.F. A-78123759**

Al 31 de diciembre de 2020, los saldos con las Administraciones Públicas presentan el siguiente detalle:

	Activo	Pasivo
Impuesto sobre Sociedades a devolver		
Hacienda Pública, deudora por IVA a compensar	2.884,52	
Hacienda Pública, ingresos indebidos		
Hacienda Pública, acreedora por IVA aplazado		
Hacienda Pública, acreedora por IRPF		
Hacienda Pública, acreedora por IS		249.754,74
	<b>2.884,52</b>	<b>249.754,74</b>

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Los Administradores de la Sociedad a fecha de realización de las presentes Cuentas Anuales, tienen conocimiento de una deuda contraída con Hacienda en concepto de Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015, deuda que reflejamos en este informe junto a sus intereses de demora.

**Cálculo del Impuesto sobre Sociedades**

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:

(Euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	588.104,78		588.104,78			
Impuesto sobre Sociedades						
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio antes de Impuestos	588.104,78		588.104,78			
Dividendos permanentes						
Diferencias temporarias						
Con origen en ejercicios anteriores						
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>588.104,78</b>		<b>588.104,78</b>			

A 31 de diciembre de 2019 hay bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar por valor de 4.055.153,90 euros (correspondientes al ejercicio 2017).

## 9. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

### 9.1 Provisiones

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2030 es el siguiente:

	Saldo inicial	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones a largo plazo (1)	145.486,03	-	(87.363,84)	58.122,19
Provisiones a corto plazo (2)	250.223,69	-	(250.223,69)	0,00

(1) Provisiones derivadas de riesgos de litigios pendientes.

(2) Provisión por el canon del aparcamiento de José Serrano.

### 9.2 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Todos los avales son otorgados por la entidad Bankia.

Nº AVAL	IMPORTE	VENCIMIENTO	CANTIDAD DISPUESTA
770415076	103.495,80	Final de obra	100%
795001543	79.608,51	Final de obra	100%
795004531	120.995,10	Final de obra	100%
829798948	174.012,41	Final de obra	100%
1112288113	460.000,00	Final actuación	100%
RC1 Esp. Norte	862.808,40	Final de obra	100%

### 9.3 Fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles

El importe de las fianzas recibidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 26.443,28€.

El importe de las fianzas constituidas, en operaciones de arrendamiento, a largo plazo es de 25.577,96€.

Las fianzas recibidas y constituidas por operaciones de arrendamiento de inmuebles, pertenecen a viviendas de protección oficial.

**10. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS**

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2020 es el siguiente:

La Sociedad tiene concedidas subvenciones por la Comunidad de Madrid con el siguiente detalle:

- Subvenciones de capital, son subvenciones recibidas para construir edificios de alquiler con protección pública:

	Saldo inicial 01/01/2020	Incrementos	Transferencias a Rtdo del ejercicio	Saldo final 31/12/2020
Subvención P 10.1	146.916,33		-4.321,08	142.595,25
Subvención P 10.2	699.631,02		-21.200,92	678.430,14
Subvención P 20	258.793,39		-7.611,60	251.181,77
<b>Total</b>	<b>1.1138.474,28</b>	<b>0</b>	<b>-33.133,56</b>	<b>1.072.207,16</b>

La transferencia de la subvención a resultado del ejercicio se realiza en función de la vida útil del activo al que financia, en el caso de inmuebles se estima una vida útil de 50 años.

- Subvenciones de explotación:

Se han recibido subvenciones de explotación por importe de 66.648,00 euros imputándose a resultado del ejercicio.

El detalle de esta partida a 31 de diciembre de 2019 es el siguiente:

La Sociedad tiene concedidas subvenciones por la Comunidad de Madrid con el siguiente detalle:

- Subvenciones de capital, son subvenciones recibidas para construir edificios de alquiler con protección pública:

	Saldo inicial 01/01/2019	Incrementos	Transferencias a Rtdo del ejercicio	Saldo final 31/12/2019
Subvención P 10.1	151.237,41		-4.321,08	146.916,33
Subvención P 10.2	720.831,90		-21.200,92	699.631,02
Subvención P 20	266.404,97		-7.611,56	258.793,39
<b>Total</b>	<b>1.171.607,84</b>	<b>0</b>	<b>-33.133,56</b>	<b>1.138.474,28</b>

La transferencia de la subvención a resultado del ejercicio se realiza en función de la vida útil del activo al que financia, en el caso de inmuebles se estima una vida útil de 50 años.

- Subvenciones de explotación:

Se han recibido subvenciones de explotación por importe de 71.659,93 euros imputándose a resultado del ejercicio.

## 11. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Las partes vinculadas con las que la Sociedad ha realizado transacciones durante el ejercicio 2019, así como la naturaleza de dicha vinculación, es la siguiente:

	Naturaleza de la vinculación
Ayuntamiento de Alcalá de Henares	Accionista
OHL	Accionista

### 11.1 Entidades vinculadas

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2020 son los siguientes:

Cuenta	Ayto. Alcalá de Henares	Larcovi	O.H.L.
Cientes facturas pendientes de cobro	2.399,09		
Cuenta cte. con socios y admin. (1)	-663.178,12		
Anticipos de clientes a l/p (2)	-2.621.320,48		
Anticipos de clientes (3)	-1.125.443,64		
Proveedores facturas pdtes de pago			-9.960,84
Acreedores facturas ptes de pago (4)	-1.246.778,56		

- (1) Principalmente importe pagado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el justiprecio del Mesón sito en la actuación de Ps de las Moreras con sus correspondientes intereses y costas.
- (2) Permuta con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que se venden inmuebles en la promoción de próxima construcción RC 1 2ª Fase a cambio de la parcela 1U.E. Puerta Madrid.
- (3) Permuta con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que en se venden inmuebles en la promoción 10.2 a cambio de la parcela en la que está situada la promoción P-20. No se ha realizado la transmisión de la propiedad al Ayuntamiento al tener los

**MEMORIA****EMPRESA: E.M.V. DE ALCALÁ DE HENARES, S.A.****EJERCICIO: 2020****C.I.F. A-78123759**

inmuebles cargas hipotecarias, cuando se termine de amortizar el préstamo se transmitirán libre de cargas.

(4) Impuestos y tasas municipales pendiente de pago (IBI, IIVTNU, licencias etc.).

Los saldos mantenidos con entidades vinculadas a 31 de diciembre de 2019 son los siguientes

Cuenta	Ayto. Alcalá de Henares	Larcovi	O.H.L.
Cientes facturas pendientes de cobro	21.865,81		
Cuenta cte. con socios y admin. (1)	-663.178,12		
Anticipos de clientes a l/p (2)	-2.621.320,48		
Anticipos de clientes (3)	-1.125.443,64		
Proveedores facturas pdtes de pago			-9.960,84
Acreedores facturas ptes de pago	-1.246.778,56		
Dividendo activo a pagar			

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas en el ejercicio 2020 son las siguientes:

(Euros)	Ayto. Alcalá de Henares	O.H.L.
Aprovisionamientos	0,00	
Otros gastos de explotación	0,00	
Dietas	0,00	
Gastos financieros	0,00	
Gastos excepcionales	0,00	

Las transacciones realizadas con entidades vinculadas en el ejercicio 2019 son las siguientes:

(Euros)	Ayto. Alcalá de Henares	O.H.L.
Aprovisionamientos	0,00	
Otros gastos de explotación	0,00	
Dietas		
Gastos financieros	0,00	
Gastos excepcionales	0,00	

**11.2 Administradores y alta dirección**

No se ha percibido ninguna remuneración ni en 2020 ni en 2019 por parte de los Administradores. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no tiene obligaciones contraídas en materia de pensiones, seguros de vida y seguros de responsabilidad civil respecto a los miembros anteriores o actuales del Consejo de Administración, ni tiene obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. La Sociedad no paga seguro de responsabilidad civil de los administradores ni en 2020 ni 2019.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 no existen anticipos ni créditos concedidos a miembros del Consejo de Administración.

En el contexto de lo establecido en el artículo 229 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, modificado por la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo. De la información de la que dispone la Sociedad, se informa que los miembros del Órgano de Administración y personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en situaciones en las que sus intereses, sean por cuenta propia o ajena, puedan entrar en conflicto con el interés social y con sus deberes para con la Sociedad.

**12. OTRA INFORMACIÓN****12.1 Estructura del personal**

La Sociedad no cuenta con empleados a 31 de diciembre de 2020 siendo la cifra media del ejercicio de 0.

La Sociedad cuenta con un empleado a 31 de diciembre de 2019 siendo la cifra media del ejercicio de 1. Es un hombre y la categoría profesional es jefe de administración.

**12.2 Honorarios de auditoría**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas anuales prestados a la Sociedad, por MGI Audicon Partners SLP., correspondiente al ejercicio 2020 ascienden a 7.400 euros.

**13. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE**

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de formulación de las cuentas anuales, se han producido hechos posteriores de relevancia, que pasamos a enumerar.

1. Existe una liquidación realizada por la Agencia Tributaria en relación al Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015. En ella se anula la compensación de bases imponibles de ejercicios anteriores realizada debido a que la presentación del Impuesto se realiza fuera del período voluntario.

Dicha liquidación arroja un importe a pagar de 180.251,98 euros, más unos intereses de demora de 27.905,75. Una vez sumada la sanción correspondiente, el importe a pagar es de 249.789,28 euros.

2. Por otra parte, respecto de la deuda existente con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares está pendiente de realizar el ajuste correspondiente para conciliar la deuda.



**MEMORIA**

**EMPRESA: E.M.V. DE ALCALÁ DE HENARES, S.A.**

**EJERCICIO: 2020**

**C.I.F. A-78123759**

### **FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

En cumplimiento de la normativa mercantil vigente, el Consejo de Administración de E.M.V. Alcalá de Henares, S.A. formula las presentes Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 diciembre de 2020.

Alcalá de Henares, 31 de marzo de 2021.

D. JAVIER RODRÍGUEZ PALACIOS  
D.N.I. 08995404 N

D. ALBERTO BLÁZQUEZ SÁNCHEZ  
D.N.I. 51397425 S

D<sup>a</sup>. DIANA DÍAZ DEL POZO  
D.N.I. 09029822 E

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> TERESA OBIOL CANALDA  
D.N.I. 38408445 D

D<sup>a</sup>. CRISTINA ALCAÑIZ ARLANDIS  
D.N.I. 51359985 L

D. DAVID COBO GARCÍA  
D.N.I. 09014165 M

D. JUAN CARLOS MUÑOZ GARCÍA  
D.N.I. 50699652 R

D. DANIEL CORTINES BÁRCENA  
D.N.I. 13765777 R